



## Oyster Invest ApS

Virumvej 64  
2830 Virum  
CVR-nr. 24222055

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.08.2022

---

**Peter Alfred Warnøe**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Oyster Invest ApS

Virumvej 64

2830 Virum

CVR-nr.: 24222055

Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Peter Alfred Warnøe, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Oyster Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 08.08.2022

## Direktion

**Peter Alfred Warnøe**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Oyster Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Oyster Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 1 og 4, hvori selskabets ledelse redegør for værdiansættelsen af det i balancen indregnede datterselskab Oyster Estate ApS. Værdiansættelsen af investeringsprojekter i det nederste datterselskab, Oyster Estate Dubai ApS, er forbundet med væsentlig usikkerhed. Investeringsprojekterne er efter ledelsens vurdering værdiansat forsvarligt, og vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af

sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den

forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 08.08.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Kim Takata Mücke**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består primært i investeringsaktiviteter samt udførelse af konsulentydelse.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 14.479 t.kr. og selskabets egenkapital pr. 31.12.2021 udgør 18.637 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Det nederste datterselskab, Oyster Estate Dubai ApS, har indregnet investeringsprojekter som måles til dagsværdi. Dagsværdien er pr. 31.12.2021 opgjort til 22 mio. kr., og er opgjort til vurderet genindvindingsværdi. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>370.860</b>	<b>(527.832)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.175.530	(2.345.971)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	1.579.522
Andre finansielle indtægter	2	6.974.937	2.868.414
Andre finansielle omkostninger	3	(2.041.924)	(1.402.443)
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.479.403</b>	<b>171.690</b>
Skat af årets resultat		(12)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>14.479.391</b>	<b>171.690</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		14.479.391	171.690
<b>Resultatdisponering</b>		<b>14.479.391</b>	<b>171.690</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		9.142.046	9.158.046
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>9.142.046</b>	<b>9.158.046</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.142.046</b>	<b>9.158.046</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.606.025	24.584.759
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		87.559	86.636
Andre tilgodehavender		538.309	72.846
Tilgodehavende skat		21	21
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.231.914</b>	<b>24.744.262</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.917	831.477
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>12.917</b>	<b>831.477</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>87.433</b>	<b>1.164.267</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.332.264</b>	<b>26.740.006</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.474.310</b>	<b>35.898.052</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		17.637.046	3.157.655
<b>Egenkapital</b>		<b>18.637.046</b>	<b>4.157.655</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	16.530.757	15.570.410
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6	2.789.898	3.044.388
Skyldig skat		12	0
Anden gæld		8.516.597	13.125.599
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.837.264</b>	<b>31.740.397</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.837.264</b>	<b>31.740.397</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.474.310</b>	<b>35.898.052</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	3.157.655	4.157.655
Årets resultat	0	14.479.391	14.479.391
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>17.637.046</b>	<b>18.637.046</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Det nederste datterselskab, Oyster Estate Dubai ApS, har investeringsprojekter som måles til dagsværdi. Dagsværdien er pr. 31.12.2020 opgjort til 22 mio. kr., på baggrund af vurderet genindvindingsværdi. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommene.

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.845.736	2.679.431
Renteindtægter i øvrigt	3.866	3.089
Øvrige finansielle indtægter	4.125.335	185.894
	<b>6.974.937</b>	<b>2.868.414</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	960.347	907.000
Renteomkostninger i øvrigt	183.754	489.926
Øvrige finansielle omkostninger	897.823	5.517
	<b>2.041.924</b>	<b>1.402.443</b>

## 4 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Tilgange	9.186.052
Afgange	(44.006)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.142.046</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.142.046</b>

Datterselskabet Oyster Estate Dubai ApS har trukket sig fra 3 ejendomsprojekter i Dubai, og gjort krav på tilbagebetaling af de investerede midler, som er indregnet til 22 mio. kr. svarende til forventet genindvindingsværdi. Værdiansættelsen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsprojekterne i datterselskabet er værdiansat forsvarligt.

Oyster Estate Dubai ApS har indgået kontrakter vedrørende køb af investeringsejendomme i Dubai med en resterende forpligtelse på 23 mio.kr. Selskabet har opsagt deltagelsen i investeringsprojekterne og anmodet om refusion af de investerede midler.

Hvis der måtte være krav om betaling af restforpligtelsen, er der usikkerhed om, hvorvidt Oyster Estate Dubai ApS kan opnå tilstrækkelig finansiering. Det er ledelsens vurdering, at der ikke længere er grundlag for, at forpligtelsen kan kræves udbetalt.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Andel af indre værdi udgør ca. 74 mio. kr.

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Nordic Eye Invest ApS	København	ApS	28,29
Nordic Eye Venture Capital A/S	København	A/S	50

### 5 Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på 16.531 t.kr. indfriet helt eller delvist inden 31.12.2022.

### 6 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabets anpartshaver har bekræftet ikke at ville kræve gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse på 2.790 t.kr. indfriet helt eller delvist foreløbigt frem til 31.12.2022.

### 7 Personaleforhold

Antallet af gennemsnitlige antal fuldtidsansatte har i regnskabsåret været 0.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

En del af anden gæld er sikret ved pant i kapitalandele i associerede selskaber og for nominelt 100 t.kr. af selskabets anparter. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 116 t.kr. pr. balancedag.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder diverse selskabsomkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, valutakurstab.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.