

# Petersborg Oase K/S

Beddingen 11, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 39 93 58 48

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.04.23

Jesper Skovsgaard  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Resultatopgørelse                          | 8       |
| Balance                                    | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11      |
| Noter                                      | 12 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

Petersborg Oase K/S  
Beddingen 11  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 39 93 58 48  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Jesper Skovsgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 for Petersborg Oase K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. april 2023

**Direktionen**

Jesper Skovsgaard

## Til ejeren i Petersborg Oase K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Petersborg Oase K/S for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22, 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. 30.09.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 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 revisorers 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.

### 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Aalborg, den 19. april 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35822

## Resultatopgørelse

| Note |  | 2021/22<br>DKK    | 2020/21<br>DKK  |
|------|--|-------------------|-----------------|
|      | <b>Bruttotab</b>                       | <b>-7.548.524</b> | <b>-410.454</b> |
| 3    | Finansielle indtægter                  | 1.043.166         | 0               |
| 4    | Finansielle omkostninger               | -125.419          | -53.658         |
|      | <b>Resultat før skat</b>               | <b>-6.630.777</b> | <b>-464.112</b> |
|      | Skat af årets resultat                 | 0                 | 0               |
|      | <b>Årets resultat</b>                  | <b>-6.630.777</b> | <b>-464.112</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                   |                 |
|      | Overført resultat                      | -6.630.777        | -464.112        |
|      | <b>I alt</b>                           | <b>-6.630.777</b> | <b>-464.112</b> |



| <b>AKTIVER</b> |  | 30.09.22          | 30.09.21          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs | 1.000.000         | 1.000.000         |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>             | <b>1.000.000</b>  | <b>1.000.000</b>  |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                         | <b>1.000.000</b>  | <b>1.000.000</b>  |
|                | Varer under fremstilling                           | 0                 | 14.023.374        |
| 5              | <b>Varebeholdninger i alt</b>                      | <b>0</b>          | <b>14.023.374</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser        | 299.769           | 0                 |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder       | 81.205.805        | 36.497.432        |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                       | <b>81.505.574</b> | <b>36.497.432</b> |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                        | <b>98.680</b>     | <b>1.407.295</b>  |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                     | <b>81.604.254</b> | <b>51.928.101</b> |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                               | <b>82.604.254</b> | <b>52.928.101</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 30.09.22          | 30.09.21          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital  | 1.000.000         | 1.000.000         |
|                 | Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs | 1.000.000         | 1.000.000         |
|                 | Overført resultat                                      | -8.156.356        | -1.525.579        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                               | <b>-6.156.356</b> | <b>474.421</b>    |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                      | 64.851.250        | 46.370.659        |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser               | 1.134.448         | 1.556.841         |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                      | 9.254.080         | 496.711           |
|                 | Anden gæld   | 13.520.832        | 4.029.469         |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>88.760.610</b> | <b>52.453.680</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        | <b>88.760.610</b> | <b>52.453.680</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                                  | <b>82.604.254</b> | <b>52.928.101</b> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Reserve for<br>ikke indbetalt<br>selskabskapital<br>og overkurs | Overført<br>resultat |
|--|-----------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21 |                 |   |                      |
| Saldo pr. 01.10.20                           | 1.000.000       | 1.000.000   | -1.061.467           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 0   | -464.112             |
| Saldo pr. 30.09.21                           | 1.000.000       | 1.000.000   | -1.525.579           |
| Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22 |                 |   |                      |
| Saldo pr. 01.10.21                           | 1.000.000       | 1.000.000   | -1.525.579           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 0   | -6.630.777           |
| Saldo pr. 30.09.22                           | 1.000.000       | 1.000.000   | -8.156.356           |

### 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og ledelsen er opmærksomme på, at selskabet dermed er omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabsloven. Ledelsen forventer at genetablere egenkapitalen via koncerntilskud.

### 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i opførelse, køb og salg af fast ejendom, udlejning, projekt- og konsulentrådgivning, investering samt andre dermed beslægtede forretningsområder.

|  | 2021/22 | 2020/21 |
|--|---------|---------|
|  | DKK     | DKK     |

### 3. Finansielle indtægter

|   |           |   |
|---|-----------|---|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.043.166 | 0 |
| I alt                                       | 1.043.166 | 0 |

### 4. Finansielle omkostninger

|  |         |        |
|--|---------|--------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 125.419 | 53.648 |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 0       | 10     |
| I alt  | 125.419 | 53.658 |

### 5. Varebeholdninger

|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Årets renter indregnet i kostprisen | 3.139.014 | 2.155.560 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 63.000, der giver pant i grunde og bygninger, indregnet i tilknyttede selskaber under materielle anlægsaktiver under udførelse, til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-dagen t.DKK 64.851.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 63.751 er der givet virksomhedspant på t.DKK 1.000 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser mv. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 0.

## 7. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden TSG Group A/S, Aalborg.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## **BALANCE**

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Varebeholdninger

Kostpris for projektejendomme opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen samt værdien af medgåede omkostninger, herunder renter i opførelsesperioden. Der nedskrives til nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".



**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.