

Sct. Jacobi A/S
Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 29 84 78 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2018.

Rune Richelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Sct. Jacobi A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31. maj 2018

Direktion

Christian Preuthun Pedersen

Bestyrelse

Simon Mors Hansen

Christian Preuthun Pedersen

Niels Ingvard Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sct. Jacobi A/S

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Sct. Jacobi A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift, men det er usikkert, om eventuelle sikkerhedsstillelser eller kautionsforpligtelser vil blive gjort gældende, således at selskabet ikke vil være i stand til at kunne dække sine forpligtelser.

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Som omtalt i note 1 er årsregnskabet aflagt under forudsætning for fortsat drift, men det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen vurderet at den nødvendige finansiering er til stede.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 derudover 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.

Esbjerg, den 31. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24721

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sct. Jacobi A/S
Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 29 84 78 27
Stiftet: 29. august 2006
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Simon Mors Hansen
Christian Preuthun Pedersen
Niels Ingvard Christensen

Direktion

Christian Preuthun Pedersen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Bankforbindelse

Danske Andelskassers Bank A/S

Advokatforbindelse

Bech-Bruun

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udvikle og sælge ejendommene i projekt Sct. Jacobi i Varde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 2.113 t.kr. mod 410 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket af gældseftergivelse på 3,1 mio. kr.

Projekt Sct. Jacobi er stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld og selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for koncernforbundne selskabers bankgæld.

Det er væsentligt, at både selskabets og koncernens nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Vi henviser til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sct. Jacobi A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger forbundet med udleje og andre eksterne omkostninger.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til forbrugsafgifter, vedligehold, forsikring, administration og tab på debitorer.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Sct. Jacobi projekt

Projektet måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter omkostninger, herunder finansielle omkostninger tilknyttet opførelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	2.619.808	-1.391.227
Værdiregulering af investeringsejendomme	-475.000	1.973.320
3 Personaleomkostninger	-30.452	-36.185
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-9.491
Driftsresultat	2.114.356	536.417
Andre finansielle indtægter	292	3.176
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.660	-129.366
Resultat før skat	2.112.988	410.227
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	2.112.988	410.227
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.112.988	410.227
Disponeret i alt	2.112.988	410.227

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Projekt Sct. Jacobi	<u>3.875.000</u>	<u>8.850.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>3.875.000</u>	<u>8.850.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>16.191.059</u>
	Andre tilgodehavender	<u>27.514</u>	<u>503.658</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.514</u>	<u>16.694.717</u>
	Likvide beholdninger	<u>220.330</u>	<u>241.769</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.122.844</u>	<u>25.786.486</u>
	Aktiver i alt	<u>4.122.844</u>	<u>25.786.486</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	-106.160.357	-108.273.345
Egenkapital i alt		-105.660.357	-107.773.345
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	101.619.033	122.489.927
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.052.108	10.784.317
	Anden gæld	112.060	285.587
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	109.783.201	133.559.831
Gældsforpligtelser i alt		109.783.201	133.559.831
Passiver i alt		4.122.844	25.786.486

- 1 Fortsat drift
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Noter

	2017	2016
1. Fortsat drift		
Årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift, men det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen vurderet at den nødvendige finansiering er til stede.		
2. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift, men det er usikkert, om eventuelle sikkerhedsstillelser eller kautionsforpligtelser vil blive gjort gældende, således at selskabet ikke vil være i stand til at kunne dække sine forpligtelser.		
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	30.452	30.000
Andre omkostninger til social sikring	0	3.608
Personaleomkostninger i øvrigt	0	2.577
	30.452	36.185
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.660	129.366
	1.660	129.366
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	672.495	672.495
Kostpris ultimo	672.495	672.495
Af- og nedskrivninger primo	-672.495	-663.004
Årets af-/nedskrivninger	0	-9.491
Af- og nedskrivninger ultimo	-672.495	-672.495
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7. Overført resultat		
Overført resultat primo	-108.273.345	-108.683.572
Årets overførte resultat	<u>2.112.988</u>	<u>410.227</u>
	<u>-106.160.357</u>	<u>-108.273.345</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 50 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i projekt Sct. Jacobi, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2017 udgør 3.875 t.kr.

**9. Eventualposter
Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskylderkaution for koncernselskabers bankgæld.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Simon Mors Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-323523977786

IP: 77.221.241.68

2018-06-06 08:01:39Z

NEM ID 

Christian Preuthun Pedersen

Direktionsmedlem

På vegne af: Direktion og bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-242955112394

IP: 87.54.33.52

2018-06-06 08:20:50Z

NEM ID 

Christian Preuthun Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Direktion og bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-242955112394

IP: 87.54.33.52

2018-06-06 08:20:50Z

NEM ID 

Niels Ingvard Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-070058235021

IP: 90.185.99.91

2018-06-06 12:09:18Z

NEM ID 

Alexander Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072580640

IP: 77.233.240.146

2018-06-06 12:11:13Z

NEM ID 

Rune Richelsen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-988457408885

IP: 188.120.90.4

2018-06-06 12:33:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JVB7Z-XE15N-I7BTM-CU30D-6SMON-XDTKI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**