

Sct. Jacobi A/S

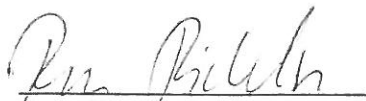
Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 29 84 78 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2017..


Rune Richelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|--|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 5 | Selskabsoplysninger |
| 6 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Sct. Jacobi A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

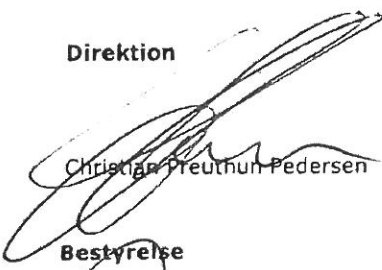
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

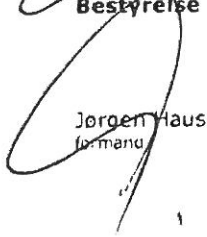
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19. maj 2017

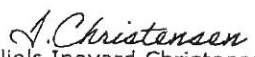
Direktion


Christian Preuthun Pedersen

Bestyrelse


Jørgen Hauschildt
formand


Christian Preuthun Pedersen


Niels Ingvar Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sct. Jacobi A/S

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sct. Jacobi A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af 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. Som anført i ledelsesberetningen og note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift at koncernens nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Vi ser os ikke i stand til at vurdere om disse forudsætninger er realistiske. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Som det fremgår af ledelsesberetningen og note 2 er selskabet ramt af den økonomiske og finansielle krise på ejendomsmarkedet. Da det er uvist om project Sct. Jacobi kan sælges til den regnskabsmæssige værdi, tager vi forbehold for værdiansættelsen af projektet, som er værdiansat til 8.850 t.kr.

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 afkræftende konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital. Jf. selskabslovens § 119 skal der indkaldes til generalforsamling indenfor lovens tidsfrist på 6 måneder efter at det er konstateret, at selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede anpartskapital, ellers kan ledelsen ifalde ansvar.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 19. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor

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

Jørgen Hauschildt, formand
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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

På grund af den økonomiske og finansielle krise på ejendomsmarkedet er det vanskeligt at værdisætte projekt Sct. Jacobi. Selskabet har valgt at indregne projektet til 8.850 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 410 t.kr. mod 3.083 t.kr. sidste år.

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.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven, idet selskabet pr. 31. december 2016 har tabt hele selskabskapitalen.

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

Bruttotab

Bruttotab 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, p-kælder, forsikring, administration og tab på debitorer.

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 -tab 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 brugstider:

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 nettorealisationseværdien 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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	2016	2015
Bruttotab	-1.391.227	57.279
Avance og værdiregulering af investeringsejendomme	1.973.320	3.591.746
3 Personaleomkostninger	-36.185	-509.580
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.491	-17.852
Driftsresultat	536.417	3.121.593
Andre finansielle indtægter	3.176	11.191
4 Øvrige finansielle omkostninger	-129.366	-50.179
Resultat før skat	410.227	3.082.605
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	410.227	3.082.605
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	410.227	3.082.605
Disponeret i alt	410.227	3.082.605

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>9.491</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>9.491</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>9.491</u>
Omsætningsaktiver			
Projekt Sct. Jacobi		<u>8.850.000</u>	<u>25.000.000</u>
Varebeholdninger i alt		<u>8.850.000</u>	<u>25.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>16.191.059</u>	<u>5.300.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>503.658</u>	<u>274.690</u>
Tilgodehavender i alt		<u>16.694.717</u>	<u>5.574.690</u>
Likvide beholdninger		<u>241.769</u>	<u>243.403</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>25.786.486</u>	<u>30.818.093</u>
Aktiver i alt		<u>25.786.486</u>	<u>30.827.584</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	-108.273.345	-108.683.572
Egenkapital i alt		-107.773.345	-108.183.572
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	122.489.927	127.355.459
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.784.317	10.799.317
	Anden gæld	285.587	856.380
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	133.559.831	139.011.156
Gældsforpligtelser i alt		133.559.831	139.011.156
Passiver i alt		25.786.486	30.827.584

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualforpligtelser

Noter

	2016	2015
1. Usikkerhed om going concern		
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.		
Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven, idet selskabet pr. 31. december 2016 har tabt hele selskabskapitalen.		
2. Usikkerhed ved indregning eller måling		
På grund af den økonomiske og finansielle krise på ejendomsmarkedet er det vanskeligt at værdiansætte projekt Sct. Jacobi. Selskabet har valgt at indregne projektet til 8.850 t.kr.		
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	30.000	452.678
Pensioner	0	34.461
Andre omkostninger til social sikring	3.608	19.354
Personaleomkostninger i øvrigt	2.577	3.087
	36.185	509.580
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	129.366	50.179
	129.366	50.179

Noter**5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris primo	672.495	672.495
Kostpris ultimo	672.495	672.495
Af- og nedskrivninger primo	-663.004	-645.152
Årets af-/nedskrivninger	-9.491	-9.491
Korrektion af nedskrivning primo	0	-8.361
Af- og nedskrivninger ultimo	-672.495	-663.004
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	9.491

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000

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

7. Overført resultat

Overført resultat primo	-108.683.572	-111.766.177
Årets overførte resultat	410.227	3.082.605
	-108.273.345	-108.683.572

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 2016 udgør 8.850 t.kr.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylderkaution for koncernselskabers bankgæld.