martinsen
Rådgivning & Revision

Sct. Jacobi A/S

Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

Årsrapport for

2019

CVR-nr. 29 84 78 27

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2020.

Simon Mors Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

5 Selskabsoplysninger

6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

7 Anvendt regnskabspraksis

9 Resultatopgørelse

10 Balance

12 Noter

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. maj 2020

Direktion

Christian Preuthun Pedersen

Bestyrelse

Simon Mors Hansen | Christian Preuthun Pedersen | Niels Ingvard Christensen

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

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.

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

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 15. maj 2020

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

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	Advokatfirmaet Poul Schmith	

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

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 -804 t.kr. mod -1.190 t.kr. sidste år. I regnskabsåret er de sidste ejendomme i projekt Sct. Jacobi solgt.

Selskabet har i 2019 solgt de sidste bygninger i projekt Sct. Jacobi. Selskabet har afgivet selvskyldner-kaution 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.

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

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 omkostninger forbundet med ejendomme samt eksterne omkostninger.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til forbrugsafgifter, vedligehold, 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 bestyrelseshonorar.

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.

Balancen

Sct. Jacobi projekt
Projektet måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2019	2018
	Bruttotab	**-771.693**	**-436.527**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-705.000
3	Personaleomkostninger	-30.000	-30.000
	Driftsresultat	**-801.693**	**-1.171.527**
4	Øvrige finansielle omkostninger	-2.119	-18.079
	Resultat før skat	**-803.812**	**-1.189.606**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**-803.812**	**-1.189.606**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-803.812	-1.189.606
	Disponeret i alt	**-803.812**	**-1.189.606**

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

Balance 31. december

Aktiver

Note		2019	2018
	Omsætningsaktiver		
	Projekt Sct. Jacobi	0	2.420.000
	Varebeholdninger i alt	0	2.420.000
	Andre tilgodehavender	712.167	79.231
	Tilgodehavender i alt	712.167	79.231
	Likvide beholdninger	618.211	220.330
	Omsætningsaktiver i alt	**1.330.378**	**2.719.561**
	Aktiver i alt	**1.330.378**	**2.719.561**

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

Balance 31. december

Passiver

Note		2019	2018
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	-108.153.776	-107.349.963
	Egenkapital i alt	**-107.653.776**	**-106.849.963**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til pengeinstitutter	100.829.060	101.256.229
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.052.108	8.052.108
	Anden gæld	102.986	261.187
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	108.984.154	109.569.524
	Gældsforpligtelser i alt	**108.984.154**	**109.569.524**
	Passiver i alt	**1.330.378**	**2.719.561**

1 Fortsat drift

2 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

Noter

		2019	2018

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

	2019	2018
Lønninger og gager	30.000	30.000
	30.000	**30.000**

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
Andre finansielle omkostninger	2.119	18.079
	2.119	**18.079**

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

Noter

		31/12 2019	31/12 2018
5.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
		500.000	**500.000**
6.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	-107.349.964	-106.160.357
	Årets overførte resultat	-803.812	-1.189.606
		-108.153.776	**-107.349.963**

7. 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 2018 udgør 0 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylderkaution for koncernselskabers bankgæld.

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

PENNEO

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

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

Christian Preuthun Pedersen
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-242955112394
IP: 212.10.xxx.xxx
2020-07-09 09:03:50Z
NEM ID

Christian Preuthun Pedersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-242955112394
IP: 212.10.xxx.xxx
2020-07-09 09:03:50Z
NEM ID

Niels Ingvard Christensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-070058235021
IP: 90.185.xxx.xxx
2020-07-09 09:09:41Z
NEM ID

Simon Mors Hansen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-323523977786
IP: 77.221.xxx.xxx
2020-07-09 12:19:24Z
NEM ID

Alexander Rasmussen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072580640
IP: 77.233.xxx.xxx
2020-07-09 12:20:43Z
NEM ID

Simon Mors Hansen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-323523977786
IP: 77.221.xxx.xxx
2020-07-10 08:04:22Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: OTIEF-4JDSE-T35MS-4LED8-HDK8F-40JPT

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**