

SKJRPK II A/S

Kongensgade 95, 6700 Esbjerg
CVR-nr. 38 04 64 97

Årsrapport 2024/25

1. august - 31. juli

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. februar 2026

Flemming Schmidt

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. august 2024 - 31. juli 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	SKJRPK II A/S Kongensgade 95 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 38 04 64 97 Stiftet: 27. september 2016 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. august 2024 - 31. juli 2025
Bestyrelse	Flemming Schmidt, formand Jesper Rehné Jensen Søren Kristiansen
Direktion	Jesper Rehné Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025 for SKJRPK II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13. februar 2026

Direktion:

Jesper Rehné Jensen

Bestyrelse:

Flemming Schmidt
Formand

Jesper Rehné Jensen

Søren Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i SKJRPK II A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SKJRPK II A/S for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 13. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, projektudvikling samt udleje og salg af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttotab		-1.706	103.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	-270.000
Driftsresultat		48.294	-167.000
Øvrige finansielle omkostninger	2	-10.337	-3.811
Resultat før skat		37.957	-170.811
Skat af årets resultat	3	-9.592	37.064
Årets resultat		28.365	-133.747

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Overført resultat		28.365	-3.133.747
I alt		28.365	-133.747

Balance 31. juli

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		6.996.000	6.946.000
Materielle anlægsaktiver	4	6.996.000	6.946.000
Anlægsaktiver		6.996.000	6.946.000
Varebeholdninger bestemt for salg		0	3.028.000
Varebeholdninger	5	0	3.028.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	3.424
Periodeafgrænsningsposter		212.420	268.664
Tilgodehavender		212.420	272.088
Likvide beholdninger		461.899	691.422
Omsætningsaktiver		674.319	3.991.510
Aktiver		7.670.319	10.937.510

Balance 31. juli

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		501.200	501.200
Overført resultat		4.936.143	4.907.778
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Egenkapital		5.437.343	8.408.978
Hensættelser til udskudt skat		495.000	597.000
Hensatte forpligtelser		495.000	597.000
Selskabsskat		111.592	6.936
Anden gæld		176.372	1.510.754
Langfristede gældsforpligtelser	6	287.964	1.517.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.025	19.000
Selskabsskat		6.936	0
Anden gæld		1.344.047	314.875
Deposita		77.004	77.004
Periodeafgrænsningsposter		0	2.963
Kortfristede gældsforpligtelser		1.450.012	413.842
Gældsforpligtelser		1.737.976	1.931.532
Passiver		7.670.319	10.937.510

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. august 2024	501.200	4.907.778	3.000.000	8.408.978
Forslag til resultatdisponering		28.365		28.365
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 31. juli 2025	501.200	4.936.143	0	5.437.343

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	10.337	3.811
	10.337	3.811
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	111.592	6.936
Regulering af udskudt skat	-102.000	-44.000
	9.592	-37.064
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. august 2024		5.149.154
Kostpris 31. juli 2025		5.149.154
Værdireguleringer til dagsværdi 1. august 2024		1.796.846
Årets værdireguleringer		50.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. juli 2025		1.846.846
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2025		6.996.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,27% pr. 31.07.2025 baseret på uafhængig ekstern vurdering jf. nedenfor. En forøgelse af afkastkravet med 0,50% point vil reducere den samlede dagsværdi med 921 t.kr.

Selskabets ejendomme er nyopførte og beliggende i Esbjerg midtby. Der er tale om 2 lejligheder til beboelse.

Ejendommenes samlede areal udgør 242 m2 og lejlighedernes størrelse er 121 m2. For 2024/25 er der regnet med en udlejningsgrad på tilnærmelsesvis 100%. Opsigelsesvarsløbet på lejlighederne udgør 3 måneder.

For 2024/25 udgør det normaliserede driftsafkast 227 t.kr.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien. Værdien er fastsat på baggrund af 2 uafhængige ejendomsmæglervurderinger.

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
5 Varebeholdninger		
Varebeholdninger bestemt for salg	0	3.028.000
	0	3.028.000

Varebeholdninger består af ejendom, som er bestemt for salg. Ejendommen er afhændet i indeværende regnskabsår.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/7 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/7 2024 gæld i alt
Selskabsskat	111.592	0	0	6.936
Anden gæld	176.372	0	0	1.510.754
	287.964	0	0	1.517.690

Anden gæld består af skyldig momsreguleringsforpligtelse.

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JRPK Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SKJRPK II A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger, og nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver. I posten indgår endvidere ejendomsomkostninger, som omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger bestemt for salg, som består af en ejendom, måles til forventet salgspris.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.