

# SKJRPK II A/S

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

Årsrapport 2023/24

1. august - 31. juli

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 8. januar 2025

---

Flemming Schmidt

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. august 2023 - 31. juli 2024

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SKJRPK II A/S Kongensgade 95 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 38 04 64 97 Stiftet: 27. september 2016 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. august 2023 - 31. juli 2024
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Schmidt, formand Jesper Rehné Jensen Søren Kristiansen
<b>Direktion</b>	Jesper Rehné Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg
<b>Advokat</b>	Dahl Advokatfirma Dokken 10 6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 8. januar 2025

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 2023 - 31. juli 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024 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 8. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Smedegaard Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

# 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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>103.000</b>	<b>6.497</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-270.000	-51.175
<b>Driftsresultat</b>		<b>-167.000</b>	<b>-44.678</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-3.811	-367.976
<b>Resultat før skat</b>		<b>-170.811</b>	<b>-412.654</b>
Skat af årets resultat	2	37.064	91.424
<b>Årets resultat</b>		<b>-133.747</b>	<b>-321.230</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	6.600.000
Overført resultat		-3.133.747	-6.921.230
<b>I alt</b>		<b>-133.747</b>	<b>-321.230</b>

## Balance 31. juli 2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		6.946.000	16.592.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>6.946.000</b>	<b>16.592.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.946.000</b>	<b>16.592.000</b>
<hr/>			
Varebeholdninger bestemt for salg		3.028.000	0
<b>Varebeholdninger</b>	4	<b>3.028.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.424	3.424
Periodeafgrænsningsposter		268.664	350.524
<b>Tilgodehavender</b>		<b>272.088</b>	<b>353.948</b>
Likvide beholdninger		691.422	1.241.181
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.991.510</b>	<b>1.595.129</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>10.937.510</b>	<b>18.187.129</b>
<hr/>			

## Balance 31. juli 2024

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		501.200	501.200
Overført resultat		4.907.778	8.041.525
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	6.600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>8.408.978</b>	<b>15.142.725</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		597.000	641.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>597.000</b>	<b>641.000</b>
<hr/>			
Selskabsskat		6.936	0
Anden gæld		1.510.754	1.812.905
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.517.690</b>	<b>1.812.905</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.000	19.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	43.593
Anden gæld		314.875	305.814
Deposita		77.004	198.163
Periodeafgrænsningsposter		2.963	23.929
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>413.842</b>	<b>590.499</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.931.532</b>	<b>2.403.404</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>10.937.510</b>	<b>18.187.129</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Medarbejderforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. august 2023	501.200	8.041.525	6.600.000	15.142.725
Forslag til resultatdisponering		-3.133.747	3.000.000	-133.747
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-6.600.000	-6.600.000
<b>Egenkapital 31. juli 2024</b>	<b>501.200</b>	<b>4.907.778</b>	<b>3.000.000</b>	<b>8.408.978</b>

---

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	3.811	367.976
	<b>3.811</b>	<b>367.976</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.936	-3.424
Regulering af udskudt skat	-44.000	-88.000
	<b>-37.064</b>	<b>-91.424</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. august 2023		14.371.924
Overførsel		-2.572.957
Afgang		-6.649.813
<b>Kostpris 31. juli 2024</b>		<b>5.149.154</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. august 2023		2.220.076
Overførsel		-455.043
Årets værdireguleringer		-370.000
Værdireguleringer solgte aktiver		401.813
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. juli 2024</b>		<b>1.796.846</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2024</b>		<b>6.946.000</b>

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. 31.07.2024 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 m<sup>2</sup> og lejlighedernes størrelse er 121 m<sup>2</sup>. For 2023/24 er der regnet med en udlejningsgrad på tilnærmelsesvis 100%. Opsigelsesvarlet på lejlighederne udgør 3 måneder.

For 2023/24 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

	2024 kr.	2023 kr.
<b>4   Varebeholdninger</b>		
Varebeholdninger bestemt for salg	3.028.000	0
	<b>3.028.000</b>	<b>0</b>

Varebeholdninger består af ejendom, som er bestemt for salg.

## 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/7 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/7 2023 gæld i alt
Selskabsskat	6.936	0	0	0
Anden gæld	1.510.754	0	0	1.812.905
	<b>1.517.690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.812.905</b>

Anden gæld består af skyldig momsreguleringsforpligtelse.

## 6 | 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.

## 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
--	---	---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SKJRPK II A/S for 2023/24 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. Opkrævede 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 salgskostninger 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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