



## SKJRPK II A/S

Kongensgade 95  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 38046497

## Årsrapport 01.08.2021 - 31.07.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.01.2023

---

**Flemming Schmidt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 31.07.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SKJRPK II A/S

Kongensgade 95

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 38046497

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.08.2021 - 31.07.2022

## Bestyrelse

Flemming Schmidt, formand

Søren Kristiansen

Jesper Rehné Jensen

## Direktion

Jesper Rehné Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.2021 - 31.07.2022 for SKJRPK II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.07.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2021 - 31.07.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31.01.2023

## Direktion

**Jesper Rehné Jensen**

direktør

## Bestyrelse

**Flemming Schmidt**

formand

**Søren Kristiansen**

**Jesper Rehné Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SKJRPK II A/S

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SKJRPK II A/S for regnskabsåret 01.08.2021 - 31.07.2022, 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. 31.07.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2021 - 31.07.2022 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.

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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af momsloven**

Selskabet har i årets løb indberettet momsangivelserne for sent, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Esbjerg, den 31.01.2023

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Jesper Smedegaard Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016/17 erhvervet en ejendom med henblik på efterfølgende ombygning og indretning af lejligheder.

Der er de seneste 3 år solgt hovedparten af lejlighederne.

De tilbageværende ejerlejligheder udlejes og er i den forbindelse overført til investeringsejendomme i 2019/20. Der er i indeværende regnskabsår solgt to ejendomme.

Årets resultat udgør et overskud på 356 t.kr.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>761.127</b>	<b>498.183</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(170.825)	39.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>590.302</b>	<b>537.183</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(131.785)	(772.534)
<b>Resultat før skat</b>		<b>458.517</b>	<b>(235.351)</b>
Skat af årets resultat	2	(102.593)	45.361
<b>Årets resultat</b>		<b>355.924</b>	<b>(189.990)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		6.600.000	0
Overført resultat		(6.244.076)	(189.990)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>355.924</b>	<b>(189.990)</b>



# Balance pr. 31.07.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		30.801.175	36.895.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>30.801.175</b>	<b>36.895.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.801.175</b>	<b>36.895.000</b>
Andre tilgodehavender		3.016.632	160.281
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		150.361	378.220
Periodeafgrænsningsposter		470.103	493.264
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.637.096</b>	<b>1.031.765</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.593.212</b>	<b>1.221.745</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.230.308</b>	<b>2.253.510</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.031.483</b>	<b>39.148.510</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		501.200	501.200
Overført overskud eller underskud		14.962.755	21.206.831
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.600.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>22.063.955</b>	<b>21.708.031</b>
Udskudt skat		729.000	670.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>729.000</b>	<b>670.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.621.097	13.096.489
Skyldige sambeskatningsbidrag		43.593	0
Anden gæld	4	2.115.056	2.417.206
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>14.779.746</b>	<b>15.513.695</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	480.000	478.000
Deposita		384.358	425.000
Anden gæld	6	539.408	301.534
Periodeafgrænsningsposter		55.016	52.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.458.782</b>	<b>1.256.784</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.238.528</b>	<b>16.770.479</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.031.483</b>	<b>39.148.510</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	501.200	21.206.831	0	21.708.031
Årets resultat	0	(6.244.076)	6.600.000	355.924
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>501.200</b>	<b>14.962.755</b>	<b>6.600.000</b>	<b>22.063.955</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	453.217
Renteomkostninger i øvrigt	112.257	77.349
Øvrige finansielle omkostninger	19.528	241.968
	<b>131.785</b>	<b>772.534</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	43.593	0
Ændring af udskudt skat	59.000	105.000
Refusion i sambeskatning	0	(150.361)
	<b>102.593</b>	<b>(45.361)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	35.168.353
Afgange	(6.531.836)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.636.517</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.726.647
Årets dagsværdireguleringer	(170.825)
Tilbageførsel ved afgang	608.836
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.164.658</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.801.175</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,23% pr. 31.07.2022 baseret på uafhængig ekstern vurdering jf. nedenfor. En forøgelse af afkastkravet med 0,50% point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,1 mio.kr.

Selskabets ejendomme er nyopførte og beliggende i Esbjerg midtby. Der er tale om 10 lejligheder til beboelse.

Ejendommenes samlede areal udgør 1.167 m<sup>2</sup> og lejlighedernes størrelse svinger mellem 74 m<sup>2</sup> og 136 m<sup>2</sup>. For 2022/23 er der regnet med en udlejningsgrad på tilnærmelsesvis 100%. Opsigelsesvarslet på lejlighederne udgør 6 måneder.

For 2021/22 udgør det normaliserede driftsafkast 995 t.kr.

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

#### 4 Anden gæld (langfristet)

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anden gæld i øvrigt	2.115.056	2.417.206
	<b>2.115.056</b>	<b>2.417.206</b>

Anden gæld i øvrigt består af momsreguleringsforpligtelse.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	480.000	478.000	12.621.097	10.862.314
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	43.593	0
Anden gæld	0	0	2.115.056	604.301
	<b>480.000</b>	<b>478.000</b>	<b>14.779.746</b>	<b>11.466.615</b>

#### 6 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	313.117	236.595
Anden gæld i øvrigt	226.291	64.939
	<b>539.408</b>	<b>301.534</b>

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JRPK Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.801 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den måned som huslejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger 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.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dette selskabs danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.