



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

SKJRPK II A/S
KONGENSGADE 95, 6700 ESBJERG
ÅRSRAPPORT
1. AUGUST 2022 - 31. JULI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. januar 2024

Flemming Schmidt

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. august 2022 - 31. juli 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

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 2022 - 31. juli 2023
Bestyrelse	Flemming Schmidt, formand Jesper Rehné Jensen Søren Kristiansen
Direktion	Jesper Rehné Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg
Advokat	Dahl Advokatfirma Dokken 10 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31. januar 2024

Direktion:

Jesper Rehné Jensen
Direktør

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 2022 - 31. juli 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 31. januar 2024

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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. AUGUST - 31. JULI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.497	761.127
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-51.175	-170.825
DRIFTSRESULTAT		-44.678	590.302
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-367.976	-131.785
RESULTAT FØR SKAT		-412.654	458.517
Skat af årets resultat.....	2	91.424	-102.593
ÅRETS RESULTAT		-321.230	355.924
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.600.000	6.600.000
Overført resultat.....		-6.921.230	-6.244.076
I ALT		-321.230	355.924

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		16.592.000	30.801.175
Materielle anlægsaktiver.....	3	16.592.000	30.801.175
ANLÆGSAKTIVER.....		16.592.000	30.801.175
Andre tilgodehavender.....		0	3.016.632
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		3.424	150.361
Periodeafgrænsningsposter.....		350.524	470.103
Tilgodehavender.....		353.948	3.637.096
Likvide beholdninger.....		1.241.181	4.593.212
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.595.129	8.230.308
AKTIVER.....		18.187.129	39.031.483

BALANCE 31. JULI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		501.200	501.200
Overført resultat.....		8.041.525	14.962.755
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.600.000	6.600.000
EGENKAPITAL.....		15.142.725	22.063.955
Hensættelser til udskudt skat.....		641.000	729.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		641.000	729.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	12.621.097
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	43.593
Anden gæld.....		1.812.905	2.115.056
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.812.905	14.779.746
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	480.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		43.593	0
Anden gæld.....		324.814	539.408
Deposita.....		198.163	384.358
Periodeafgrænsningsposter.....		23.929	55.016
Kortfristede gældsforpligtelser.....		590.499	1.458.782
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.403.404	16.238.528
PASSIVER.....		18.187.129	39.031.483
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. august 2022.....	501.200	14.962.755	-6.600.000	8.863.955
Forslag til resultatdisponering.....		-6.921.230	6.600.000	-321.230
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			6.600.000	6.600.000
Egenkapital 31. juli 2023.....	501.200	8.041.525	6.600.000	15.142.725

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Øvrige finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	367.976	131.785	
	367.976	131.785	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-3.424	43.593	
Regulering af udskudt skat.....	-88.000	59.000	
	-91.424	102.593	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. august 2022.....		28.636.517	
Afgang.....		-14.264.593	
Kostpris 31. juli 2023.....		14.371.924	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. august 2022.....		2.164.658	
Årets værdireguleringer.....		-73.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		128.418	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. juli 2023.....		2.220.076	
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2023.....		16.592.000	

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,24% pr. 31.07.2023 baseret på uafhængig ekstern vurdering jf. nedenfor. En forøgelse af afkastkravet med 0,50% point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,2 mio.kr.

Selskabets ejendomme er nyopførte og beliggende i Esbjerg midtby. Der er tale om 5 lejligheder til beboelse.

Ejendommenes samlede areal udgør 612 m² og lejlighedernes størrelse svinger mellem 121 m² og 125 m². For 2022/23 er der regnet med en udlejningsgrad på tilnærmelsesvis 100%. Opsigelsesvarslet på lejlighederne udgør 6 måneder.

For 2022/23 udgør det normaliserede driftsafkast 538 t.kr.

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

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/7 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/7 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	13.101.097	
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	0	0	0	43.593	
Anden gæld.....	1.812.905	0	302.151	2.115.056	
	1.812.905	0	302.151	15.259.746	
Anden gæld består af skyldig momsreguleringsforpligtelse.					
Eventualposter mv.					5
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.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Ingen.					
Medarbejderforhold					7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			0	0	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SKJRPK II A/S for 2022/23 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 administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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