



## SKJRPK II A/S

Kongensgade 95  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 38046497

## Årsrapport 01.08.2019 - 31.07.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.02.2021

---

**Flemming Schmidt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 31.07.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SKJRPK II A/S  
Kongensgade 95  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 38046497  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.08.2019 - 31.07.2020

## Bestyrelse

Flemming Schmidt, formand  
Søren Kristiansen  
Jesper Rehné Jensen

## Direktion

Jesper Rehné Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.2019 - 31.07.2020 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. 31.07.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2019 - 31.07.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 02.02.2021

## 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 01.08.2019 - 31.07.2020, 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. 31.07.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2019 - 31.07.2020 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 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 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 02.02.2021

#### **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.

Selskabet har indenfor de seneste 2 regnskabsår solgt ejendomme. De tilbageværende ejerlejligheder udlejes og er i den forbindelse overført til investeringsejendomme.

Årets resultat udgør et underskud på 751 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(870.394)</b>	<b>3.299.926</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.132.896	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>262.502</b>	<b>3.299.926</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(1.226.532)	(37.000)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(964.030)</b>	<b>3.262.926</b>
Skat af årets resultat	2	212.859	(718.332)
<b>Årets resultat</b>		<b>(751.171)</b>	<b>2.544.594</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(751.171)	2.544.594
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(751.171)</b>	<b>2.544.594</b>



# Balance pr. 31.07.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		40.906.000	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>40.906.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>40.906.000</b>	<b>0</b>
Varer under fremstilling		0	49.505.703
<b>Varebeholdninger</b>	4	<b>0</b>	<b>49.505.703</b>
Andre tilgodehavender		378.910	692.463
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		227.859	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	408.591
Periodeafgrænsningsposter		510.823	601.221
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.117.592</b>	<b>1.702.275</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.610</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.142.202</b>	<b>51.207.978</b>
<b>Aktiver</b>		<b>42.048.202</b>	<b>51.207.978</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		8.798.021	9.549.192
<b>Egenkapital</b>		<b>9.298.021</b>	<b>10.049.192</b>
Udskudt skat		565.000	550.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>565.000</b>	<b>550.000</b>
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	395.112
Anden gæld	5	2.719.357	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.719.357</b>	<b>395.112</b>
Bankgæld		0	15.154.613
Deposita		331.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.204.320	20.900.829
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.324.647	2.020.769
Skyldige sambeskatningsbidrag		395.112	199.804
Anden gæld	7	5.199.245	1.937.659
Periodeafgrænsningsposter		11.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.465.824</b>	<b>40.213.674</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.185.181</b>	<b>40.608.786</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.048.202</b>	<b>51.207.978</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.549.192	10.049.192
Årets resultat	0	(751.171)	(751.171)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>8.798.021</b>	<b>9.298.021</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.044.428	0
Renteomkostninger i øvrigt	34.156	0
Øvrige finansielle omkostninger	147.948	37.000
	<b>1.226.532</b>	<b>37.000</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	395.112
Ændring af udskudt skat	15.000	323.220
Refusion i sambeskatning	(227.859)	0
	<b>(212.859)</b>	<b>718.332</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	39.773.104
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.773.104</b>
Årets dagsværdireguleringer	1.132.896
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.132.896</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40.906.000</b>
Årets indregnede renter	32.349

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,12% pr. 31.07.2020 baseret på uafhængig ekstern vurdering jf. nedenfor. En forøgelse af afkastkravet med 0,50% point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,1 mio.kr.

Selskabets ejendomme er nyopførte og beliggende i Esbjerg midtby. Der er tale om 13 lejligheder til beboelse.

Ejendommenes samlede areal udgør 1.558 m<sup>2</sup> og lejlighedernes størrelse svinger mellem 74 m<sup>2</sup> og 146 m<sup>2</sup>. For 2020/21 er der regnet med en udlejningsgrad på 100%. Opsigelsesvarslet på lejlighederne udgør 6 måneder.

For 2020/21 udgør det normaliserede driftsafkast 1.278 t.kr.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien. Værdien er fastsat på

baggrund af 2 uafhængige ejendomsmæglervurderinger.

#### 4 Varebeholdninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	0	1.090.893

Varebeholdninger har bestået af projektejendomme under ombygning til lejligheder. De resterende ikke solgte lejligheder udlejes og er overført til investeringsejendomme i indeværende regnskabsår.

#### 5 Anden gæld

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Anden gæld i øvrigt	2.719.357	0
	<b>2.719.357</b>	<b>0</b>

Anden gæld i øvrigt består af momsreguleringsforpligtelse.

#### 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Anden gæld	2.719.357	1.510.754
	<b>2.719.357</b>	<b>1.510.754</b>

#### 7 Anden gæld

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Moms og afgifter	5.141.632	0
Anden gæld i øvrigt	57.613	1.937.659
	<b>5.199.245</b>	<b>1.937.659</b>

#### 8 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.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.220 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 40.906 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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### 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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger, som består af projektejendomme, måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen for projektejendomme omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af ombygningsomkostninger.

Finansieringsomkostninger indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.



**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.

**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.

**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.