



Revisionanpartsselskabet  
DM REVISION  
Ulstrupvej 10  
DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00  
Telefax 56 20 60 09

Email: [info@dm-revision.dk](mailto:info@dm-revision.dk)  
Cvr.nr. 14 56 93 91

# ÅRSRAPPORT 2016/2017

## JRST Boliger ApS

Rodevej 6  
4560 Vig

CVR nr. 34600449

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den

### Dirigent

Jane Jensen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance pr. 30. juni	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

JRST Boliger ApS  
Rodevej 6  
4560 Vig

CVR-nr.: 34600449  
Stiftelsesdato: 25. juni 2012  
Hjemsted: Odsherred Kommune  
Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

## Bestyrelse

Selskabet har ingen bestyrelse

## Direktion

Jane Jensen

## Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision  
Ulstrupvej 10  
4682 Tureby

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den ,  
på selskabet adresse.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for JRST Boliger ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rode, den

**Direktion:**

Jane Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i JRST Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JRST Boliger ApS for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tureby, den

## Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i regnskabsåret et resultat før skat på kr. -358.717.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JRST Boliger ApS 2016/17 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning for regnskabsåret 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven i lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Skyldig selskabsskat er fra 2016 og fremefter indregnet i posten "anden gæld" og ændringen har medført en korrektion af postens sammenligningstal på kr. 64.265.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i regnskabet for:  
JRST Holding, Rodevej 6, 4560 Vig, cvr-nr. 35 22 76 79.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt udlejningen har fundet sted inden årets udgang.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Forventede brugstider:

Grunde og bygninger : 50 år

Forventede restværdi:

Grunde og bygninger : 60% af anskaffelsessum

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita er optaget til kurs 100, normalt svarende til nominel værdi.



# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige restværdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

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

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, svarende til kurs 100.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste/-tab	31.201	-139.815
1. Personaleomkostninger	-349.568	0
Af- og nedskrivninger	-34.579	-33.608
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-352.946</b>	<b>-173.423</b>
2. Andre finansielle indtægter	0	150.426
Andre finansielle omkostninger	-5.771	-6.333
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-358.717</b>	<b>-29.330</b>
Skat af årets resultat	18.171	-51.347
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-340.546</b>	<b>-80.677</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-340.546	-80.677
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-340.546</b>	<b>-80.677</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2016/17	2015/16
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	8.134.358	8.168.937
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.134.358</b>	<b>8.168.937</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Deposita	11.070	11.070
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.070</b>	<b>11.070</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.145.428</b>	<b>8.180.007</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.721.944	3.839.415
Udskudt skatteaktiv	17.997	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.739.941</b>	<b>3.839.415</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	3.162.168	3.447.803
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>3.162.168</b>	<b>3.447.803</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.902.109</b>	<b>7.287.218</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>15.047.537</b>	<b>15.467.225</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2016/17	2015/16
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overkurs ved emission	13.686.611	13.686.611
Reserve for opskrivninger	252.761	252.761
Overført resultat	274.885	615.429
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.294.257</u></b>	<b><u>14.634.801</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	25.780	25.954
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>25.780</u></b>	<b><u>25.954</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	500.000	500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	664	2.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.219	75.368
Anden gæld	138.545	183.261
Periodeafgrænsningsposter	46.072	45.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>227.500</u></b>	<b><u>306.470</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>727.500</u></b>	<b><u>806.470</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>15.047.537</u></b>	<b><u>15.467.225</u></b>

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	0
Lønninger	343.800	0
Andre omkostninger til social sikring	5.768	0
	<b>349.568</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	0	740
Renter, mellemregninger	0	2.016
Renter mellemregning	0	147.670
	<b>0</b>	<b>150.426</b>

### 3. Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter a kr. 1.000.  
Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen  
de seneste fem regnskabsår.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år  
efter balancedagen udgør tkr. 500.

### 5. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

#### Hæftelse i sambeskatningen:

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moder-  
selskabet og de øvrige selskaber i den sambeskat-  
tede koncern for skat af koncernens sambe-  
skattede indkomst og for visse eventuelle  
kildeskatter, herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede ind-  
komst fremgår af årsrapporten for JRST Holding  
ApS, der er administrationsselskab for sambe-  
skatningen.

#### Øvrige forpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti  
eller andre eventualforpligtelser, end ovenstående  
og de i balancen anførte.

## Noter

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 500, er der givet pant i matr.nr. 0017h, Højby By, Højby, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør tkr. 979.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover ovenstående og sædvanlige forretningsmæssige.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jane Jensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-560844351233

IP: 80.62.117.220

2017-11-29 19:13:23Z

NEM ID 

## Merete Leth

Registreret revisor

På vegne af: REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 93.166.27.110

2017-11-29 20:00:26Z

NEM ID 

## Jane Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-560844351233

IP: 80.62.117.220

2017-11-29 20:04:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IQAOH-EXSVL-UK7F8-VX50P-OE17W-OX1HH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>