

ÅRSRAPPORT 2024/2025

JRST Boliger ApS

Rodevej 6
4560 Vig

CVR nr. 34600449

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 11. december 2025

Dirigent

Jane Strauss

Selskabsoplysninger

Selskab

JRST Boliger ApS
Rodevej 6
4560 Vig

CVR-nr.: 34600449
Stiftelsesdato: 25. juni 2012
Hjemsted: Odsherred Kommune
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion

Jane Strauss

Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision
Ulstrupvej 10
4682 Tureby

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 11. december 2025.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024/25 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende rede-gørelse 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 11. december 2025

Direktion:

Jane Strauss

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JRST Boliger ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for JRST Boliger ApS for regnskabsåret 2024/25 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 regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IEASBA Code), 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 11. december 2025

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth
Registreret revisor, FSR - danske revisorer
mne15510

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i regnskabsåret et resultat før skat på kr. -878.130.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

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 2024/25 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Fra og med regnskabsåret 2024/25 indregnes selskabets investeringsejendomme til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Praksisændring betyder at selskabets frie reserver primo korrigeres med tkr. 298.

Sammenligningstal i øvrigt er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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 ApS, Rodevej 6, 4560 Vig, cvr-nr. 35 22 76 79.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens 110 for delkoncerner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, samt andre omkostninger, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder godtgørelser fra offentlige myndigheder vedrørende selskabets ansatte samt tilbagebetaling af tidligere års beregnede grundskyld.

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.

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 egen-kapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år.

Forventede restværdi udgør:

Grunde og bygninger: tkr. 3.817.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: tkr. 0.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancen.

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 gældsmetode 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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balan-cedagens 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 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	2024/25	2023/24
1. Bruttofortjeneste/-tab	432.059	383.867
2. Personaleomkostninger	-601.380	-701.923
Af- og nedskrivninger	-92.454	-96.966
Resultat før finansielle poster	-261.775	-415.022
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-39.555	29.720
Andre finansielle indtægter	23.188	130.540
3. Andre finansielle omkostninger	-599.988	-318.050
Ordinært resultat før skat	-878.130	-572.812
4. Skat af årets resultat	190.332	116.309
ÅRETS RESULTAT	-687.798	-456.503
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-687.798	-456.503
Disponeret i alt	-687.798	-456.503

Balance pr. 30. juni

Note	2024/25	2023/24
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
5. Investeringsejendomme	5.944.922	6.046.398
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.460	61.993
Materielle anlægsaktiver i alt	5.976.382	6.108.391
Anlægsaktiver i alt	5.976.382	6.108.391
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Udskudt skatteaktiv	438.236	247.904
Andre tilgodehavender	8.106	8.284
Periodeafgrænsningsposter	29.647	33.320
Tilgodehavender i alt	475.989	289.508
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.054.567	1.595.758
Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.054.567	1.595.758
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	469.594	336.230
Likvide beholdninger i alt	469.594	336.230
Omsætningsaktiver i alt	2.000.150	2.221.496
AKTIVER I ALT	7.976.532	8.329.887
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	0	298.185
Overført resultat	-798.684	-409.071
Egenkapital i alt	-718.684	-30.886
GÆLDSFORPLIGTELSE		
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	448.140	469.818
Langfristede gældsforpligtelser i alt	448.140	469.818
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21.135	17.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.955	25.183
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.003.469	7.678.045
Anden gæld	152.919	135.247
Periodeafgrænsningsposter	37.598	34.598
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.247.076	7.890.955
Gældsforpligtelser i alt	8.695.216	8.360.773
PASSIVER I ALT	7.976.532	8.329.887

Note**2024/25****2023/24**

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Bruttofortjeneste/-tab

I den opgjorte bruttofortjeneste/tab indgår der for indeværende regnskabsår godtgørelse fra offentlige myndigheder vedrørende selskabets ansatte samt tilbagebetaling af tidligere års betalte grundskyld.

2. Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede

1 2

Lønninger

586.338 680.582

Andre omkostninger til social sikring

15.042 21.341

601.380 701.923

2024/25 2023/24

3. Andre finansielle omkostninger

Renter, mellemregning

-307.825 -295.310

Renter, SKAT

0 -19

Prioritetsrenter, realkredit

-20.844 -22.721

Kurstab, lagerbeskatning

-271.319 0

-599.988 -318.050

2024/25 2023/24

4. Skat af årets resultat

Regulering af eventualskatter

190.332 116.309

190.332 116.309

2024/25 2023/24

5. Investeringsejendomme

Anskaffelsessum, primo

6.913.811 6.663.811

Tilgang i årets løb

0 250.000

Opskrivning, primo

0 -464.014

Årets op- og nedskrivninger

-398.039 131.364

Afskrivninger, primo

-508.929 -468.330

Årets afskrivninger

-61.921 -66.433

5.944.922 6.046.398

Selskabets investeringsejendomme, opført til tkr. 5.945, består af 6 stk. udlejningsejendomme i Odsherred kommune.

Ejendommene indregnes til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Selskabets normalindtjening udgør tkr. 600 og der har for indeværende regnskabsår ikke været registreret tomgang.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 357.

7. 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 kildeskatte, herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede ind- komst fremgår af årsrapporten for Moderselskabet JRST Holding ApS, cvr.nr. 35 22 76 79 der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Øvrige forpligtelser:

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

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter,

tkr. 469, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør tkr. 601.

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