

EXAKT EJENDOMSSERVICE ApS

Skodsborgparken 54 3 tv
2942 Skodsborg

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

13/03/2020

Torben Søndergaard Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EXAKT EJENDOMSSERVICE ApS
Skodsborgparken 54 3 tv
2942 Skodsborg

e-mailadresse: tsl@exakt-ejendomsservice.dk

CVR-nr: 27447368

Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Exakt Ejendomsservice ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Skodsborg, den 13/03/2020

Direktion

Torben Søndergaard Larsen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet varetager ejendomsservice og dertil knyttet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke indtruffet nogen usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske udvikling har foregået planmæssigt.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Selskabet har som følge af konkurrencemæssige hensyn og med henvisning til årsregnskabslovens § 32 stk. 1 valgt ikke at vise omsætningen og dermed foretaget en sammendragning i resultatopgørelsen. De sammendragne poster indgår i posten bruttoresultat.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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, Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Grunde og bygninger	20 år	scrapværdi 0 pct.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	scrapværdi 0 pct.

Aktiver med en kostpris på under 13.800 DKK. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den

regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatte.

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 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 nettorealizationsværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		2.719.547	2.921.679
Personaleomkostninger	1	-1.416.969	-1.247.082
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-237.886	-183.984
Resultat af ordinær primær drift		1.064.692	1.490.613
Andre finansielle indtægter	3	13.458	623
Øvrige finansielle omkostninger	4	-9.126	-20.686
Ordinært resultat før skat		1.069.024	1.470.550
Skat af årets resultat	5	-162.594	-324.654
Årets resultat		906.430	1.145.896
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	500.000
Overført resultat		-93.570	645.896
I alt		906.430	1.145.896

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		3.983.569	4.181.522
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		559.056	0
Materielle anlægsaktiver i alt	6	4.542.625	4.181.522
Anlægsaktiver i alt		4.542.625	4.181.522
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		907.873	671.930
Tilgodehavende skat		256.000	478.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	144.337	38.629
Periodeafgrænsningsposter		28.069	32.081
Tilgodehavender i alt		1.336.279	1.220.640
Likvide beholdninger		5.964.335	5.988.883
Omsætningsaktiver i alt		7.300.614	7.209.523
Aktiver i alt		11.843.239	11.391.045

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.	8	125.000	125.000
Overført resultat		9.709.289	9.802.858
Forslag til udbytte		1.000.000	500.000
Egenkapital i alt		10.834.289	10.427.858
Skyldig selskabsskat		162.593	324.655
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.433	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		168.026	324.655
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.759	19.307
Skyldig selskabsskat		324.655	338.320
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		381.708	280.905
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		128.802	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		840.924	638.532
Gældsforpligtelser i alt		1.008.950	963.187
Passiver i alt		11.843.239	11.391.045

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Lønninger	-1.365.874	-1.201.800
Andre omkostninger til social sikring	-51.095	-45.282
	-1.416.969	-1.247.082

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bygninger	-197.953	-183.984
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-39.933	0
	-237.886	-183.984

3. Andre finansielle indtægter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Øvrige finansielle indtægter	13.458	623
	13.458	623

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Øvrige finansielle udgifter	-9.126	-20.686
	-9.126	-20.686

5. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	-162.593	-324.655
Regulering af tidligere års skatter	-1	1
	-162.594	-324.654

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Anskaffelsespris pr. 1. oktober 2018	4.610.654	1.037.435
Årets tilgang	0	598.989
Årets afgang	0	-351.769
Anskaffelsespris pr. 30. september 2019	4.610.654	1.284.655
Afskrivninger pr. 1. oktober 2018	-429.315	-1.037.435
Årets afskrivning	-197.770	-39.933
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	351.769
Afskrivninger pr. 30. september 2019	-627.085	-725.599
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019	3.983.569	559.056
Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2018 udgør	2.500.000	

7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Virksomheden har DKK 144.337 tilgode hos medlemmer af direktionen. Lånet kan opsiges med 14 dages varsel, og det er aftalt, at fordringen uddeles som løn i det kommende år. Det er ikke stillet sikkerhed for lånet. Der er tilbagebetalt DKK 0 i årets løb. Der er beregnet en rente efter selskabslovens regler, som for tiden udgør 10,05 %. Der er ikke givet afkald.

8. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter á nominelt DKK 125.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	kr.
Ændringer i selskabskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital pr. 1. oktober 2014	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
Selskabskapital pr. 30. september 2019	125.000

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af selskabskapitalen stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Torben Søndergaard Larsen
Skodsborgparken 54, 3 tv
2942 Skodsborg

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	2