

**Exacta Ejendomme ApS  
Smørumnedrevej 3  
2765 Smørum**

**CVR-nummer: 39704153**

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2020 - 30. juni 2021**

**(4. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>30</sup>    /    / 2021

  
Dirigent

Youssef Uweis

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Exacta Ejendomme ApS.

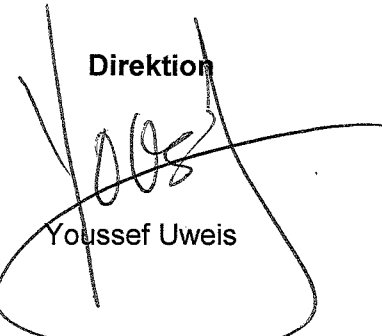
Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 30/11 2021

Direktion  
  
Youssef Uweis

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Exacta Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Exacta Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Roskilde, den <sup>30</sup> / 11 2021

### **PRIMA REVISION**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 21356190



Henrik Bonde Nielsen  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
mne17818

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Exacta Ejendomme ApS Smørumnedrevej 3 2765 Smørum
	CVR-nr.: 39 70 41 53 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Youssef Uweis
<b>Revisor</b>	PRIMA REVISION Registreret revisionsanpartsselskab Ringstedvej 73 4000 Roskilde
<b>Ejerforhold</b>	Exacta Holding ApS, Smørumnedrevej 3, 2765 Smørum

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje selskabets ejendom

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Exacta Ejendomme ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Direkte omkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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 brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	44 %

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

	2020/21	2019/20 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>120.557</b>	<b>120</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-67.319	-67
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>53.238</b>	<b>53</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-121.734	-120
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-68.496</b>	<b>-67</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-68.496</b>	<b>-67</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-68.496	-67
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-68.496</b>	<b>-67</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021  
 AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
Grunde og bygninger .....	3.477.266	3.545
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.477.266</b>	<b>3.545</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>3.477.266</b>	<b>3.545</b>
Andre tilgodehavender .....	0	5
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
Likvide beholdninger .....	2.301	4
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>2.301</b>	<b>9</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.479.567</b>	<b>3.554</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021  
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat.....	-95.669	-27
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-45.669</b>	<b>23</b>
Prioritetsgæld .....	1.698.533	1.789
Kreditinstitutter.....	301.163	343
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.999.696</b>	<b>2.132</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	130.124	130
Gæld til tilknyttet selskab .....	1.297.925	1.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	74.846	13
Anden gæld .....	22.645	23
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.525.540</b>	<b>1.399</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.525.236</b>	<b>3.531</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.479.567</b>	<b>3.554</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	1.879.943	1.789.321	90.788	1.322.168
Kreditinstitutter .....	381.864	340.499	39.336	148.843
	<u>2.261.807</u>	<u>2.129.820</u>	<u>130.124</u>	<u>1.471.011</u>

## NOTER

	2021	2020
		kr. 1000

### 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforeningen Ballerup Værkstedby er der deponeret ejerpantebrev kr. 35.000. Endvidere er der tinglyst realkredit pantebrev nominelt kr. 2.059.000 i ejendommen. Bogført værdi andrager på regnskabsafslutningstidspunktet kr. 1.789.321. Bogført værdi af ejendommen andrager kr. 3.477.266.