



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 883 215  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EXACT REHAB AS  
Forretningsadresse: c/o Brødrene Mo AS  
Orkdalsveien 58  
7300 ORKANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Christian Falch  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.10.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		10 409 000	11 500 000
Annen driftsinntekt		98 376	103 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 507 376</b>	<b>11 603 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		12 758 007	11 205 012
Lønnskostnad	2	547 141	766 823
Annen driftskostnad		1 400 403	566 731
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 705 551</b>	<b>12 538 566</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 198 175</b>	<b>-935 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 079	4 453
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 079</b>	<b>4 453</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	12	1 000 000	
Annen rentekostnad	11	1 898 750	1 098 840
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 898 750</b>	<b>1 098 840</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 885 671</b>	<b>-1 094 387</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 083 846</b>	<b>-2 029 453</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 083 846</b>	<b>-2 029 453</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>-7 083 846</b>	<b>-2 029 453</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-7 083 846	-2 029 453
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 083 846</b>	<b>-2 029 453</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	12	2 770 000	470 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 770 000</b>	<b>470 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 770 000</b>	<b>470 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	3,5	9 800 000	16 028 395
<b>Sum varer</b>		<b>9 800 000</b>	<b>16 028 395</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	36 000	36 000
Andre fordringer	5,10	664 605	606 147
<b>Sum fordringer</b>		<b>700 605</b>	<b>642 147</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	422 728	145 101
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>422 728</b>	<b>145 101</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 923 333</b>	<b>16 815 644</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 693 333</b>	<b>17 285 644</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (40 aksjer à kr 1 000,00)	6,8	40 000	40 000
Annen innskutt egenkapital	6,8	6 100 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 140 000</b>	<b>40 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	9 641 131	2 557 285
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 641 131</b>	<b>-2 557 285</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 501 131</b>	<b>-2 517 285</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 048 676	7 177 376
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 037 338	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 086 014</b>	<b>7 177 376</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 086 014</b>	<b>7 177 376</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 375 958	1 927 984
Skyldige offentlige avgifter	9	17 978	83 647
Annen kortsiktig gjeld	11	8 714 514	10 613 923
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 108 450</b>	<b>12 625 553</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 194 464</b>	<b>19 802 929</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 693 333</b>	<b>17 285 644</b>



## Exact Rehab AS

### Noter til regnskapet for 01.01. - 31.12.2019.

Selskapet driver med kjøp av eiendom samt rehabilitering av disse for salg.

#### Note 1. Regnskapsprinsipper og virkningen av prinsippendringer.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Følgende regnskapsprinsipper er benyttet:

- \* Rehabilittert boligeiendom for salg er oppført til tilvirkningskost eller salgsverdi hvis denne er lavere.
- \* Fordringer er oppført til pålydende. Det foreligger ingen risiko for tap.
- \* Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

#### Note 2. Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapets lønnskostnader består av:	2019	2018
Lønn mv.	481 500	672 000
Arbeidsgiveravgift	67 891	94 823
Andre personalkostnader	-2 250	-
<b>Til sammen</b>	<b>547 141</b>	<b>766 823</b>
Antall årsverk	1,00	1,00

Lønn og Godtgjørelse til Daglig leder og styre	Daglig Leder	Styret
Lønn og Godtgjørelse til Daglig leder og styre	450 000	-
Pensjonspremie mv.	-	-
Andre ytelser	-	-
<b>Til sammen</b>	<b>450 000</b>	<b>-</b>

Selskapet er ikke pliktig til å opprette tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt noen form for styrehonorarer eller godtgjørelser til selskapets styre.

#### Revisjonshonorar.

Det er ikke kostnadsført honorar til revisor som gjelder lovbestemt revisjon pr. 31.12.2019 da selskapet ikke hadde revisor for regnskapsåret 2018. Selskapet har valgt revisor fra og med 2019.

#### Note 3. Varelager-Prosjekter i arbeid mv.

Selskapet har ikke kjøpt eiendommer i 2019, men derimot solgt 2 eiendommer. Av selskapets gjenværende to eiendommer, er en solgt våren 2020. Tilvirkningskost på denne oversiger salgsverdi og eiendommen er derfor nedskrevet i samsvar med dette. Den andre eiendommen er oppført til tilvirkningskost.

#### Note 4. Varige driftsmidler.

Selskapet eier ingen driftsmidler ved utgangen av året.



## Note 5. Gjeld, pantstillelser og garantier.

Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2019 utgjør til sammen kr. 4.048.676. Denne gjelden er sikret med pant i selskapets eiendommer og krav selskapet har og får.

Det er til sammen tinglyst 1 panteobligasjon på kr. 15.000.000 pr. dato for avleggelse av årsregnskapet.

Selskapet har i tillegg gjeld til selskapets aksjonærer. Se note 11.

Selskapet har i tillegg gjeld til Arma Eiendom AS med kr. 1.037.338. Renter utgjør kr. 837.338.

All ekstern gjeld herunder gjeld til kredittinstitusjoner er innfridd ila første halvår 2020.

## Note 6. Antall aksjer, aksjeeiere, mv.

Selskapets aksjekapital bestod av 40 aksjer pålydende kr. 1.000 pr. aksje.

Det ble på slutten av 2019 vedtatt en kapitalforhøyelse ved at selskapets aksjonærer konverterte gjeld til aksjer i selskapet.

Kapitalforhøyelsen ble ikke registrert i Brønnøysundregistrene før primo 2020 og følgelig er forhøvelsesbeløpet på

kr. 6.100.000 oppført på egen linje i balansen. Eiersitsen i selskapet er som følger før og etter kapitalutvidelsen:

Selskapets aksjonærer er:	Funksjon	Ant. aksjer før utvid.	Kapital-utvidelse	Antall aksjer	Eierandel
Pearl 2 AS		20	2 450	2 470	40,23
Brødrene Mo AS		20	3 650	3 670	59,77
<b>Til sammen</b>		<b>40</b>	<b>6 100</b>	<b>6 140</b>	<b>100,00</b>

Alle aksjene har like rettigheter og består av kun en aksjeklasse.

Medeier i Pearl 2 AS Eduard Poort, fratradte sine roller i selskapet i 2020 og medeier i Brødrene Mo AS, Hans Chr. Falch er styreleder i selskapet.

## Note 7. Skattekostnad.

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	-
Endring utsatt skatt	-
<b>Sum Skattekostnad</b>	<b>-</b>

Utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnes på grunnlag av netto midlertidige forskjeller mellom regnskaps- og skattemessige verdier:

	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Omløpsmidler	-	-767 788	767 788
Anleggsmidler	-	-	-
Skattemessig Undersk.	-2 557 285	-7 873 343	5 316 058
Netto Grunnlag	-2 557 285	-8 641 131	-6 083 846
Skt.red. forskj. som ikke kan utignes	2 557 285	8 641 131	6 083 846
Gr. Uts.skatt/skt.ford	-	-	-
<b>Utsatt skatt/ Utsatt skattefordel,- 22%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr. 1.901.049.



## Note 8. Egenkapital.

Tekst	Beløp
Egenkapital 1.1.	-2 517 285
Vedtatt kapitalforhøyelse ikke registrert pr. 31.12.2019	6 100 000
Årets resultat	-7 083 846
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>-3 501 131</b>

Store deler av selskapets dårlige lønnsomhet og svake stilling skyldessvært mangelfull ledelse og mangel på kontroll og oppfølging. Selskapet har nå gjort endringer på ledersiden og innført rutiner som skal sørge for bedret kontroll. Likeledes skal selskapet fremover være et rent holdingsselskap og være en trygg eier for selskapets datterselskap. Eiersitsen i selskapet er også endret i 2020, noe som vil sørge for ro rundt selskapets videre drift.

Det vil også bli vurdert å gjennomføre en kapitalutvidelse gjennom en gjeldskonvertering i 2020. Dette vil bedre selskapets egenkapitalsituasjon.

## Note 9. Bundne midler.

Selskapet har kr. 4 innestående på konto i bank for skattetrekkmidler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2019 utgjorde kr. 0.

## Note 10. Fordringer.

Selskapets fordringer er vurdert til pålydende. Det foreligger ingen risiko for tap.

Selskapet har en fordring på selskapets aksjonær, Pearl2 AS på kr. 251.507. Se for øvrig noe I I.

## Note 11. Annen gjeld.

Selskapet har gjeld til selskapets aksjonærer slik:

Lån til Brødrene Mo AS	Korts.	8 294 884
Lån til Pearl 2 AS	Korts.	149 991
		-
<b>Sum</b>		<b>8 444 875</b>

Selskapet har i tillegg et lån på kr. 14.000 til Pearl 2 Eiendom AS som er eid av Pearl 2 AS.

Det er utarbeidet låneavtaler på disse lånene og i henhold til disse er lånene renteberegnet.

Renter for 2019 utgjør totalt kr. 877.064.

Lånene skal i prinsippet tilbakebetales ifm. salg av selskapets eiendommer.

## Note 12. Aksjer mv.

Selskapet eier aksjer i selskapet Poort & Co AS, som ble stiftet i 2017.

Bokført verdi av aksjene utgjør kr. 2.770.000 som representerer kostpris på aksjene redusert med nedskrivning på kr. 1.000.000. Eierposten består av 3.770 aksjer, som utgjør 99,47% av aksjekapitalen i selskapet.

Poort & Co AS har negativ egenkapital ved årsskiftet, men arbeider målrettet for å få på plass nye investorer.

Nedskrivningen gjenspeiler styrets syn på verdien av disse aksjene.

Selskapet har en netto fordring på dette selskapet med kr. 397.209 pr. årsskiftet

Datterselskapet endret navn til Spyd Entreprenør AS medio 2020.



Følgende nøkkeltall foreligger for datterselskapet:

Resultat, underskudd	-2 958 163
Egenkapital, negativ	-2 962 075
Gjeld til datterselskap (lev.gjeld)	3 347 428
Fordring på datterselskapet	397 209

### **Note 13. Hendelser etter balansedagen.**

På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet har Norge og verden for øvrig vært gjennom store utfordringer knyttet til Koronapandemien.

Selve pandemien har ikke hatt vesentlig betydning for selskapet annet enn at visninger ift. salg av boliger har tatt litt mer tid.

Det som likevel er et faktum er at selskapet taper penger på sin virksomhet, både ved at man ikke oppnår salgspriser som står i forhold til tilvirkningskostnadene og at selskapets finansiering er kostbar.

Selskapets aksjonærer har også utfordringer knyttet til samarbeidsforholdet og dette er krevende for både selskap og tilknyttede selskaper.

Selskapet tidligere daglige leder og styreleder Eduard Poort har fremmet et lønnskrav mot selskapet. Dette er et krav som selskapet har tilbakevist. Selskapet har fremmet et mottkrav om for meget utbetalt lønn i forhold til inngått arbeidsavtale.



BDO AS  
Stokmøveien 2  
Postboks 6  
7501 Stjørdal

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Exact Rehab AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Exact Rehab AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

---

Selskapet opplyser i note 8 at selskapet har pådratt seg et tap på kr 7 083 846 i regnskapsåret 2019, og at selskapets kortsiktige gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med kr 3 501 131. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 8, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige forhold

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

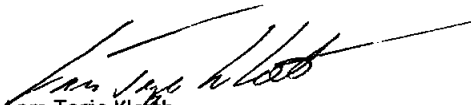
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

##### Andre forhold

---

Selskapet styre har i 2019 ikke hatt tilstrekkelig interne rutiner på plass, aksjelovens § 6-12 om forvaltning av selskapet under styret har blitt brutt.

Stjørdal, 31. august 2020  
BDO AS



Lars Terje Klæth

statsautorisert revisor