

**Actus Investor A/S**  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 26497159

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2019

**Dirigent**

---

Navn: Claus Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Actus Investor A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 26497159  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Claus Møller  
Jesper Kaas Horsbøl  
Frederik Møller

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Actus Investor A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.04.2019

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

### Bestyrelse

Claus Møller

Jesper Kaas Horsbøl

Frederik Møller

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Actus Investor A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Actus Investor A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11.04.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er formidling af investeringsprojekter inden for fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 realiseret et overskud på 13.230 t.kr., hvilket anses for at være tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat 13.744 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		15.899.873	16.385.329
Andre eksterne omkostninger		<u>(759.142)</u>	<u>(752.609)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>15.140.731</b>	<b>15.632.720</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(931.153)</u>	<u>(980.720)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.209.578</b>	<b>14.652.000</b>
Andre finansielle indtægter		2.183.591	302.985
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(27.108)</u>	<u>(7.618)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.366.061</b>	<b>14.947.367</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(3.136.100)</u>	<u>(3.304.400)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>13.229.961</u></b>	<b><u>11.642.967</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		13.229.961	11.650.000
Overført resultat		<u>0</u>	<u>(7.033)</u>
		<b><u>13.229.961</u></b>	<b><u>11.642.967</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.995.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.875.000	10
Andre tilgodehavender		6.474.841	4.055.075
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		163.900	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.726.009
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.508.741</b>	<b>7.781.094</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.681.195</b>	<b>7.891.721</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.189.936</b>	<b>15.672.815</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.189.936</b>	<b>15.672.815</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		14.192	14.192
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>13.229.961</u>	<u>11.650.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>13.744.153</u></b>	<b><u>12.164.192</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	16.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.472	7.033
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	3.304.400
Anden gæld		<u>1.422.811</u>	<u>180.690</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.445.783</u></b>	<b><u>3.508.623</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.445.783</u></b>	<b><u>3.508.623</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.189.936</u></b>	<b><u>15.672.815</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	4		
Eventualforpligtelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	14.192	11.650.000	12.164.192
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(11.650.000)	(11.650.000)
Årets resultat	0	0	13.229.961	13.229.961
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>14.192</b>	<b>13.229.961</b>	<b>13.744.153</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	887.525	915.929
Pensioner	35.847	61.452
Andre omkostninger til social sikring	2.439	3.339
Andre personaleomkostninger	5.342	0
	<b>931.153</b>	<b>980.720</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	27.108	7.618
	<b>27.108</b>	<b>7.618</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	3.136.100	3.304.400
	<b>3.136.100</b>	<b>3.304.400</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>0</b>	<b>112.500</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Actus A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 01.07.2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af projekthonorar og projektprovision samt øvrige indtægter, der relaterer sig til selskabets primære drift. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration, samt omkostningsrefusion til moderselskabet for brug af lokaler, salgsomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner og lign. for virksomhedens personale.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv. herunder aktieavance ved salg af noterede aktier.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle øvrige koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foregående udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.