



## Actus A/S

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39659247

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.03.2023

---

**Kasper Dalgaard Graverholt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Actus A/S

Marselisborg Havnevej 52

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39659247

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Claus Møller, formand

Jesper Kaas Horsbøl

Frederik Møller

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Actus 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.03.2023

## Direktion

**Jesper Kaas Horsbøl**

direktør

## Bestyrelse

**Claus Møller**

formand

**Jesper Kaas Horsbøl**

**Frederik Møller**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Actus A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Actus A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

### 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 24.03.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

#### Chris Middelhede

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45823

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at yde forretningsrådgivning, ledelse og administration for virksomheder, der udbyder forvaltning og ejerskab af fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året realiseret et overskud på 14.184 t.kr, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 46.136 t.kr.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		9.023.117	8.440.489
Andre eksterne omkostninger		(2.496.886)	(2.522.155)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.526.231</b>	<b>5.918.334</b>
Personaleomkostninger	1	(4.486.756)	(4.756.637)
Af- og nedskrivninger		(265.429)	(10.680)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.774.046</b>	<b>1.151.017</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.968.277	8.567.894
Andre finansielle indtægter	2	2.990.749	3.607.451
Andre finansielle omkostninger	3	(150.007)	(25.422)
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.583.065</b>	<b>13.300.940</b>
Skat af årets resultat	4	(398.808)	(286.210)
<b>Årets resultat</b>		<b>14.184.257</b>	<b>13.014.730</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.500.000	3.000.000
Overført resultat		9.684.257	10.014.730
<b>Resultatdisponering</b>		<b>14.184.257</b>	<b>13.014.730</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Indretning af lejede lokaler		1.812.211	19.583
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>1.812.211</b>	<b>19.583</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.968.277	9.567.894
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.999.199	26.237.495
Deposita		274.941	103.699
Andre tilgodehavender		561.111	561.111
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>47.803.528</b>	<b>36.470.199</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>49.615.739</b>	<b>36.489.782</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.556	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.676.843	1.127.845
Udskudt skat		0	1.000
Andre tilgodehavender		112.643	73.819
Tilgodehavende skat		0	37.062
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		829.071	1.025.728
Periodeafgrænsningsposter		31.918	10.293
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.687.031</b>	<b>2.275.747</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>908.520</b>	<b>477.106</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.595.551</b>	<b>2.752.853</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.211.290</b>	<b>39.242.635</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	8.567.894
Overført overskud eller underskud		41.135.504	22.883.353
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.500.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>46.135.504</b>	<b>34.951.247</b>
Udskudt skat		36.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>36.000</b>	<b>0</b>
Bankgæld		17.972	18.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser		206.966	303.589
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.805.641	3.296.322
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		398.042	0
Skyldig skat		20.879	0
Anden gæld		590.286	672.774
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.039.786</b>	<b>4.291.388</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.039.786</b>	<b>4.291.388</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.211.290</b>	<b>39.242.635</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	8.567.894	22.883.353	3.000.000	34.951.247
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(18.536.171)	18.536.171	0	0
Årets resultat	0	9.968.277	(284.020)	4.500.000	14.184.257
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>41.135.504</b>	<b>4.500.000</b>	<b>46.135.504</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	3.597.841	3.923.885
Pensioner	338.948	278.327
Andre omkostninger til social sikring	61.770	65.107
Andre personaleomkostninger	488.197	489.318
	<b>4.486.756</b>	<b>4.756.637</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>7</b>	<b>10</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	59.101	0
Renteindtægter i øvrigt	22.444	47.644
Dagsværdireguleringer	2.909.204	3.559.807
	<b>2.990.749</b>	<b>3.607.451</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	137.103	0
Renteomkostninger i øvrigt	7.273	18.006
Øvrige finansielle omkostninger	5.631	7.416
	<b>150.007</b>	<b>25.422</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	361.808	287.210
Ændring af udskudt skat	37.000	(1.000)
	<b>398.808</b>	<b>286.210</b>

## 5 Materielle aktiver

	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	152.061
Tilgange	2.058.057
Afgange	(3.333)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.206.785</b>
Af- og nedskrivninger primo	(132.478)
Årets afskrivninger	(265.429)
Tilbageførsel ved afgange	3.333
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(394.574)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.812.211</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	1.000.000	21.198.900	103.699	561.111
Tilgange	0	7.295.000	171.242	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>28.493.900</b>	<b>274.941</b>	<b>561.111</b>
Opskrivninger primo	8.567.894	5.038.595	0	0
Andel af årets resultat	9.968.277	0	0	0
Udbytte	(8.567.894)	0	0	0
Dagsværdireguleringer	0	2.909.204	0	0
Andre reguleringer	0	(442.500)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>9.968.277</b>	<b>7.505.299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.968.277</b>	<b>35.999.199</b>	<b>274.941</b>	<b>561.111</b>

## 7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>4.800</b>	<b>19.200</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 28.376 t.kr. i Horsens Ejendomsinvest A/S.

Kautionen er maksimeret til 750 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

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

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi svarende til indre værdi.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**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 det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede 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.