

**Insitu ApS  
Fortevej 75, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport**

**2024**

---

**CVR-nr. 27 25 21 33**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

---

**Per Hartwig**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 4           |
| Balance                                          | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 7           |
| Noter                                            | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Insitu ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. juni 2025

**Direktion**

Per Hartwig

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Insitu ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Insitu ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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.

Risskov, den 30. juni 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Insitu ApS  
Fortevej 75  
8240 Risskov

CVR-nr.: 27 25 21 33  
Stiftet: 1. juli 2003  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024

**Direktion**

Per Hartwig

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

**Dattervirksomhed**

Insitu Arkitekter ApS, Risskov

**Kapitalinteresser**

Retro Invest ApS, Aarhus  
Ocean Invest ApS, Aarhus

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                                | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>150.971</b> | <b>98.736</b>  |
| 2 Værdiregulering af investeringsejendomme                 | -113.852       | -45.890        |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>37.119</b>  | <b>52.846</b>  |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed            | -150.869       | 82.295         |
| Indtægt af kapitalinteresse                                | 345.492        | 189.058        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed      | 9.307          | 12.481         |
| Andre finansielle indtægter                                | 118.036        | 115.777        |
| Nedskrivning af finansielle aktiver                        | -10.282        | 0              |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                          | -218.144       | -249.963       |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>130.659</b> | <b>202.494</b> |
| 4 Skat af årets resultat                                   | 23.642         | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>154.301</b> | <b>202.494</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                |                |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 194.624        | 271.353        |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 135.000        | 122.000        |
| Disponeret fra overført resultat                           | -175.323       | -190.859       |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>154.301</b> | <b>202.494</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                  |                  |
|--------------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>              |                                              | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                  |                  |
| 5                        | Investeringsejendomme                        | 3.568.116        | 3.335.800        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 3.568.116        | 3.335.800        |
|                          | Kapitalandel i tilknyttet virksomhed         | 0                | 150.867          |
|                          | Kapitalinteresse                             | 2.357.761        | 2.162.269        |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 350.000          | 1.550.000        |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | 2.707.761        | 3.863.136        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>6.275.877</b> | <b>7.198.936</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                  |                  |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 244.855          | 237.559          |
|                          | Tilgodehavender hos kapitalinteresser        | 0                | 200.000          |
|                          | Udsudte skatteaktiver                        | 23.642           | 0                |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 2.304            | 323              |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 270.801          | 437.882          |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 348.669          | 65.562           |
|                          | Værdipapirer i alt                           | 348.669          | 65.562           |
|                          | Likvide beholdninger                         | 1.486.383        | 1.109.675        |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>2.105.853</b> | <b>1.613.119</b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>8.381.730</b> | <b>8.812.055</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                            |                  |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                                | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
| <b>Egenkapital</b>                                         |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                         | 125.000          | 125.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 1.790.371        | 1.745.747        |
| Overført resultat                                          | 3.065.175        | 3.090.498        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 135.000          | 122.000          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>5.115.546</b> | <b>5.083.245</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                  |                  |
| 6 Gæld til pengeinstitutter                                | 2.613.764        | 0                |
| 7 Deposita                                                 | 86.732           | 72.207           |
| 8 Gæld til kapitalinteresser                               | 0                | 3.472.019        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 2.700.496        | 3.544.226        |
| Kortfristet del af langfristet gæld                        | 114.000          | 46.981           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 10.000           | 10.000           |
| Anden gæld                                                 | 441.688          | 127.603          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 565.688          | 184.584          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>3.266.184</b> | <b>3.728.810</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>8.381.730</b> | <b>8.812.055</b> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

|                            | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter den<br>indre værdis<br>metode | Overført resul-<br>tat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt            |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 125.000                 | 1.706.689                                                                | 3.049.062              | 117.800                                       | 4.998.551        |
| Udloddet udbytte           | 0                       | 0                                                                        | 0                      | -117.800                                      | -117.800         |
| Resultatandel              | 0                       | 271.353                                                                  | -190.859               | 122.000                                       | 202.494          |
| Overført fra frie reserver | 0                       | -232.295                                                                 | 232.295                | 0                                             | 0                |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 125.000                 | 1.745.747                                                                | 3.090.498              | 122.000                                       | 5.083.245        |
| Udloddet udbytte           | 0                       | 0                                                                        | 0                      | -122.000                                      | -122.000         |
| Resultatandel              | 0                       | 194.624                                                                  | -175.323               | 135.000                                       | 154.301          |
| Overført fra frie reserver | 0                       | -150.000                                                                 | 150.000                | 0                                             | 0                |
|                            | <b>125.000</b>          | <b>1.790.371</b>                                                         | <b>3.065.175</b>       | <b>135.000</b>                                | <b>5.115.546</b> |

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har, i lighed med tidligere år, været at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

|                                                    | 2024            | 2023           |
|----------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                 |                |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav     | -113.852        | -45.890        |
|                                                    | <b>-113.852</b> | <b>-45.890</b> |

|                                           | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b> |                |                |
| Andre finansielle omkostninger            | 218.144        | 249.963        |
|                                           | <b>218.144</b> | <b>249.963</b> |

|                                  |                |          |
|----------------------------------|----------------|----------|
| <b>4. Skat af årets resultat</b> |                |          |
| Årets regulering af udskudt skat | -23.642        | 0        |
|                                  | <b>-23.642</b> | <b>0</b> |

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>5. Investeringsejendomme</b>        |                  |                  |
| Kostpris primo                         | 3.427.580        | 3.427.580        |
| Tilgang i årets løb                    | 346.168          | 0                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                 | <b>3.773.748</b> | <b>3.427.580</b> |
| Regulering til dagsværdi primo         | -91.780          | -45.890          |
| Årets regulering til dagsværdi         | -113.852         | -45.890          |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b> | <b>-205.632</b>  | <b>-91.780</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>    | <b>3.568.116</b> | <b>3.335.800</b> |

Selskabets investeringsejendomme består af en lejlighed på i alt 153 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus C.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

|                                | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Afkastkrav, bolig              | 4,75%      | 4,75%      |
| Tomgang                        | 0%         | 0%         |
| Gennemsnitlig husleje pr. kvm. | 1.519      | 1.625      |

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.568 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 331 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 408 t.kr.

### 6. Gæld til pengeinstitutter

|                                         |                  |          |
|-----------------------------------------|------------------|----------|
| Gæld til pengeinstitutter i alt         | 2.727.764        | 0        |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | -114.000         | 0        |
|                                         | <b>2.613.764</b> | <b>0</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 1.157.764        | 0        |

### 7. Deposita

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Deposita i alt | <b>86.732</b> | <b>72.207</b> |
|----------------|---------------|---------------|

**Noter**

|                                             | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u>    |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>8. Gæld til kapitalinteresser</b>        |                   |                      |
| Gæld til kapitalinteresser i alt            | 0                 | 3.519.000            |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | <u>0</u>          | <u>-46.981</u>       |
|                                             | <u>0</u>          | <u>3.472.019</u>     |
| <br>Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <br><u>0</u>      | <br><u>3.056.903</u> |

|                                                                             | <u>Børsnoterede<br/>aktier</u> | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>9. Oplysninger om dagsværdi</b>                                          |                                |                                    |
| Dagsværdi ultimo                                                            | <u>315.544</u>                 | <u>3.568.116</u>                   |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i<br>resultatopgørelsen | <u>17.582</u>                  | <u>-113.852</u>                    |

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til banker t.kr. 2.728, er der tinglyst pantebreve på i alt t.kr. 3.400 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 3.785.

**11. Eventualposter**

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 45.

**Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. udover de afsatte beløb i regnskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatte eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Insitu ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Ændringen påvirker ikke resultat eller egenkapitalen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt gebyrer.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Insitu ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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