

# Investment Prosea ApS

c/o Deas A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 26996171

## Årsrapport for 2025

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. marts 2026

---

Stefan Tryggve Svanberg  
Dirigent

**Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden** Investment Prosea ApS  
c/o Deas A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000Frederiksberg  
CVR-nr. 26996171  
Stiftelsesdato 10. december 2003  
Regnskabsår 1. januar 2025 - 31. december 2025

**Direktion** Stefan Tryggve Svanberg

**Revisor** Kreston CM  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Islands Brygge 43, 2.  
2300København S  
CVR-nr.:39463113



## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Investment Prosea ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2026

### Direktion

Stefan Tryggve Svanberg  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Investment Prosea ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investment Prosea ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

København, den 6. marts 2026

**Kreston CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

mne33750

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af industriejendommen Industrikrogen 14, 2635 Ishøj, som er erhvervet 1. januar 2004.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 732.765, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 13.262.402, og en egenkapital på kr. 8.212.311.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Investment Prosea ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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 indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

**Anvendt regnskabspraksis**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>716.475</b>	<b>437.869</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		300.000	700.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.016.475</b>	<b>1.137.869</b>
Finansielle indtægter		1.127	10.596
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-12.623	-14.709
Andre finansielle omkostninger		-67.576	-83.026
<b>Resultat før skat</b>		<b>937.403</b>	<b>1.050.730</b>
Skat af årets resultat	1	-204.638	-231.007
<b>Årets resultat</b>		<b>732.765</b>	<b>819.723</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Overført resultat		532.765	619.723
<b>Resultatdisponering</b>		<b>732.765</b>	<b>819.723</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	12.200.000	11.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.200.000</b>	<b>11.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.200.000</b>	<b>11.900.000</b>
Andre tilgodehavender		0	322.500
Periodeafgrænsningsposter		31.470	30.007
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.470</b>	<b>352.507</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.030.932</b>	<b>658.371</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.062.402</b>	<b>1.010.878</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.262.402</b>	<b>12.910.878</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		6.512.311	5.979.546
Udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>8.212.311</b>	<b>7.679.546</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.017.758	1.919.072
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.017.758</b>	<b>1.919.072</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.583.085	1.914.402
Deposita		627.887	610.798
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.210.972</b>	<b>2.525.200</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		331.317	330.676
Gæld til tilknyttede virksomheder		229.173	216.551
Selskabsskat		79.952	34.330
Anden gæld		180.919	205.503
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>821.361</b>	<b>787.060</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.032.333</b>	<b>3.312.260</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.262.402</b>	<b>12.910.878</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Aktiver indregnet til dagsværdi	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	1.500.000	5.979.546	200.000	7.679.546
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	532.765	200.000	732.765
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>1.500.000</b>	<b>6.512.311</b>	<b>200.000</b>	<b>8.212.311</b>

## Noter

	2025	2024
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	105.952	44.330
Regulering af tidligere års skat	0	-3
Regulering af udskudt skat	98.686	186.680
	<b>204.638</b>	<b>231.007</b>

**2. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	6.485.955	6.485.955
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.485.955</b>	<b>6.485.955</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.714.045	4.714.045
Årets reguleringer	0	700.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.714.045</b>	<b>5.414.045</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.200.000</b>	<b>11.900.000</b>

Dagsværdi er fastsat ud fra normalindtjeningsmodellen, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Ejendommen er en erhvervsejendom

- Afkastkrav på 6,00% baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.

Såfremt afkastkravet falder/stiger med 0,5% vil dette medføre en ændring af investeringsejendommens værdien med t.kr. +500/-500

- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres til 5%

- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter

- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på ejendommens stand, hvor der budgetteres med 100 kr./kvm.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelsen af værdien.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.583.085	331.317	520.976
Deposita	627.887	0	0
	<b>2.210.972</b>	<b>331.317</b>	<b>520.976</b>

**4. Personaleforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
-----------------------------------	---	---

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

	2025	2024
--	------	------

Noter

2025

2024

## Noter

	2025	2024
--	------	------

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom t.kr. 1.914 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør t.kr. 12.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000 der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

**7. Aktiver indregnet til dagsværdi**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Investeringsjendomme	12.200.000	300.000