



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

PROGRESSIVE INVESTMENTS K/S
SØREN FRICHS VEJ 38 A, 1. SAL, 8230 ÅBYHØJ
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 17. marts 2016

Carsten Palsgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	Progressive Investments K/S Søren Frichs Vej 38 A, 1. sal 8230 Åbyhøj E-mail: tik@sadm.dk CVR-nr.: 24 25 07 84 Stiftet: 6. maj 1976 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	K.O. Bøgh-Kristensen, formand Arne Jørgensen Niels Christian Schouboe Bech Jens Vestergaard
Komplementar	Progressive Investments ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V Danske Bank Åboulevarden 69 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Progressive Investments K/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. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. februar 2016

Bestyrelse

K.O. Bøgh-Kristensen
Formand

Arne Jørgensen

Niels Christian Schouboe Bech

Jens Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Progressive Investments K/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Progressive Investments K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 24. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er drift af og handel med enhver form for fast ejendom, handel med og investering i værdipapirer samt enhver anden form for national og international handel.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Progressive Investments K/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Der er i årsregnskabet medtaget de for perioden opgjorte huslejeindtægter.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende og forudbetaling.

Prioritetsrenter

Prioritetsrenter omfatter direkte renteudgifter til lån i de enkelte ejendomme. Prioritetsrenter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, herunder ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger og periodeafgrænsningsposter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved ejendommens generelle drift. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Skat betales af de enkelte kommanditister og af komplementaren. Derfor afsættes der ikke skat i regnskabet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, som er baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter anparter, der ikke forventes afhændet. Disse anparter måles til indre værdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender og indestående i Grundejerens Investeringsfond.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
HUSLEJEINDTÆGTER		12.082.143	11.952.210
Prioritetsrenter.....		-798.378	-706.930
Andre eksterne omkostninger.....		-3.669.237	-3.341.018
BRUTTORESULTAT		7.614.528	7.904.262
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.141.093	-113.791
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		146.720	31.996
DRIFTSRESULTAT		9.902.341	7.822.467
Fortjeneste ved salg af lejligheder og ejendomme.....	1	1.363.987	582.065
Indtægter af værdipapirer.....		0	80.427
Andre finansielle indtægter.....		24.845	42.238
RESULTAT FØR SKAT		11.291.173	8.527.197
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		11.291.173	8.527.197
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Komplementar.....		1.000	1.000
Overført resultat.....		11.290.173	8.526.197
I ALT		11.291.173	8.527.197

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		141.900.000	140.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	141.900.000	140.200.000
Andre værdipapirer.....		143.129	143.129
Finansielle anlægsaktiver.....		143.129	143.129
ANLÆGSAKTIVER.....		142.043.129	140.343.129
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		8.128	0
Udlæg vedrørende køb af anparter.....		86.000	86.000
Andre tilgodehavender.....		37.728	70.327
Periodeafgrænsningsposter.....		64.138	52.093
Tilgodehavender.....		195.994	208.420
Likvider.....		4.493.153	3.673.973
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.689.147	3.882.393
AKTIVER.....		146.732.276	144.225.522

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Komplementar.....		25.000	25.000
Kommanditister.....		9.185.139	9.185.139
Overført overskud.....		75.815.741	71.019.179
EGENKAPITAL.....	3	85.025.880	80.229.318
Obligationslån.....		52.248.346	54.500.841
Gl.....		914.800	968.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	53.163.146	55.469.641
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	2.164.000	2.158.432
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		3.729.537	3.651.633
Anden gæld.....		2.649.713	2.716.498
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.543.250	8.526.563
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		61.706.396	63.996.204
PASSIVER.....		146.732.276	144.225.522
 Eventualposter mv.	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Fortjeneste ved salg af lejligheder og ejendomme			1	
Salgssum.....	1.915.729	926.209		
Salgsomkostninger.....	-551.742	-344.144		
	1.363.987	582.065		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2015.....		94.017.232		
Tilgang.....		408.907		
Afgang.....		-384.271		
Kostpris 31. december 2015.....		94.041.868		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		46.182.768		
Årets værdireguleringer.....		2.191.093		
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-515.729		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		47.858.132		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		141.900.000		
 Egenkapital			 3	
	Komple- mentar	Komman- ditister	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	25.000	9.185.139	71.019.179	80.229.318
Udbetaling til kommanditister.....			-6.600.000	-6.600.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			106.389	106.389
Forslag til årets resultatdisponering.....			11.290.173	11.290.173
Egenkapital 31. december 2015.....	25.000	9.185.139	75.815.741	85.025.880
 Langfristede gældsforpligtelser				 4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	56.606.085	54.358.346	2.110.000	45.173.601
Gl.....	1.021.988	968.800	54.000	747.904
	57.628.073	55.327.146	2.164.000	45.921.505
 Eventualposter mv.				 5
§18 saldo pr. 31. december 2015 udgør kr. 0.				
§18B saldo pr. 31. december 2015 udgør tkr. 1.700.				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 55,8 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 141,9 mio. kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 9 mio. kr., der giver pant i Åboulevarden 21, 8000 Aarhus C, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.