



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. marts 2017

---

Carsten Palsgaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	K.O. Bøgh-Kristensen, Formand Arne Jørgensen Niels Christian Schouboe Bech Jens Vestergaard
<b>Komplementar</b>	Progressive Investments ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	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 2016 for Progressive Investments K/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Aarhus, den 27. februar 2017

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
K.O. Bøgh-Kristensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Arne Jørgensen

\_\_\_\_\_  
Niels Christian Schouboe Bech

\_\_\_\_\_  
Jens Vestergaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til ejerne af Progressive Investments K/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Progressive Investments K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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 27. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter både erhvers- og beboelsesejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>HUSLEJEINDTÆGTER</b> .....		<b>12.749.339</b>	<b>12.082.145</b>
Prioritetsrenter.....		-757.892	-798.379
Andre eksterne omkostninger.....		-3.549.174	-3.669.242
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>8.442.273</b>	<b>7.614.524</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.132.453	2.141.093
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		0	146.720
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>13.574.726</b>	<b>9.902.337</b>
Fortjeneste ved salg af lejligheder og ejendomme.....	1	3.591.126	1.363.987
Indtægter af værdipapirer.....		-57.923	0
Andre finansielle indtægter.....		93.062	24.845
Andre finansielle omkostninger.....		-80	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>17.200.911</b>	<b>11.291.169</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>17.200.911</b>	<b>11.291.169</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Komplementar.....		1.000	1.000
Overført resultat.....		17.199.911	11.290.169
<b>I ALT</b> .....		<b>17.200.911</b>	<b>11.291.169</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		146.500.000	141.899.999
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>146.500.000</b>	<b>141.899.999</b>
Anpartar i Public Invest K/S II.....		85.206	143.129
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>85.206</b>	<b>143.129</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>146.585.206</b>	<b>142.043.128</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		40.908	8.132
Udlæg vedrørende køb af anpartar.....		86.000	86.000
Andre tilgodehavender.....		73.341	37.728
Periodeafgrænsningsposter.....		57.881	64.137
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>258.130</b>	<b>195.997</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>5.156.595</b>	<b>4.493.154</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.414.725</b>	<b>4.689.151</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>151.999.931</b>	<b>146.732.279</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Komplementar.....		25.000	25.000
Kommanditister.....		9.185.139	9.185.139
Overført overskud.....		83.216.889	75.815.741
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>92.427.028</b>	<b>85.025.880</b>
Obligationslån.....		50.051.580	52.248.346
Gl.....		860.006	914.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>50.911.586</b>	<b>53.163.146</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.176.142	2.164.000
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		3.870.011	3.729.537
Anden gæld.....		2.615.164	2.649.716
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.661.317</b>	<b>8.543.253</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>59.572.903</b>	<b>61.706.399</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>151.999.931</b>	<b>146.732.279</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Fortjeneste ved salg af lejligheder og ejendomme</b>			
Regnskabsmæssig fortjeneste ved salg.....	3.826.002	1.872.285	1
Tilbageførsel opskrivning.....	-234.876	-508.298	
	<b>3.591.126</b>	<b>1.363.987</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2016.....		94.041.867	
Tilgang.....		-1	
Afgang.....		-297.575	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>93.744.291</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		47.858.132	
Årets værdireguleringer.....		5.132.453	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-234.876	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>52.755.709</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>146.500.000</b>	

*Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendommene består af fire udlejningsejendomme i Aarhus, samt 13 ejerlejligheder i Aarhus og København og omegn. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet individuelt pr. ejendom, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Aarhus C og ældre boligejendomme i København og omegn.

*Dagsværdi for erhvervsejendomme*

Erhvervsejendommene er beliggende i Aarhus C og Lystrup. Ejendommen i Aarhus er fuldt udlejet, mens ejendommen i Lystrup er ca. 90 % udlejet. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet individuelt pr. ejendom, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for erhvervsejendomme i Aarhus og omegn.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>3</b>
				Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2016.....				85.206	
Kostpris 31. december 2016.....				<b>85.206</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>				<b>85.206</b>	
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
		Komple- mentar	Komman- ditister	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....		25.000	9.185.139	75.815.741	85.025.880
Udbetaling til kommanditister.....				-9.900.000	-9.900.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....				101.237	101.237
Forslag til årets resultatdisponering.....				17.199.911	17.199.911
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>		<b>25.000</b>	<b>9.185.139</b>	<b>83.216.889</b>	<b>92.427.028</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Obligationslån.....	54.358.346	52.172.918	2.121.338	39.540.219	
Gl.....	968.800	914.810	54.804	632.395	
	<b>55.327.146</b>	<b>53.087.728</b>	<b>2.176.142</b>	<b>40.172.614</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
§18 saldo pr. 31. december 2016 udgør kr. 0.					
§18B saldo pr. 31. december 2016 udgør tkr. 1.773.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52,1 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 145,3 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.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Progressive Investments K/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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, administration, tab på debitorer mv.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### 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 Grundejernes Investeringsfond.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

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