



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 38A 1., 8230 ÅBYHØJ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. marts 2019

Carsten Palsgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Progressive Investments K/S Søren Frichs Vej 38A 1. 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 24 25 07 84 Stiftet: 6. maj 1975 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Junker-Poulsen, formand Arne Gerhard Jørgensen Niels Christian Schouboe Bech Karl-Otto Bøgh-Kristensen
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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. februar 2019

Bestyrelse:

Per Junker-Poulsen
Formand

Arne Gerhard Jørgensen

Niels Christian Schouboe Bech

Karl-Otto Bøgh-Kristensen

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32168

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

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	2018 kr.	2017 kr.
HUSLEJEINDTÆGTER		12.953.112	12.891.136
Prioritetsrenter.....		-659.023	-722.420
Andre eksterne omkostninger.....		-4.571.595	-3.938.497
BRUTTORESULTAT		7.722.494	8.230.219
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.349.747	2.423.797
DRIFTSRESULTAT		10.072.241	10.654.016
Fortjeneste ved salg af lejligheder og ejendomme.....	1	3.669.879	0
Andre finansielle indtægter.....		56.251	61.450
Andre finansielle omkostninger.....		-28.825	-935
ÅRETS RESULTAT		13.769.546	10.714.531
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Komplementar.....		1.000	1.000
Overført resultat.....		13.768.546	10.713.531
I ALT		13.769.546	10.714.531

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsjendomme.....		151.300.000	149.600.000
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....		507.424	507.424
Materielle anlægsaktiver.....	2	151.807.424	150.107.424
Anparter i Public Investments K/S II.....		85.206	85.206
Finansielle anlægsaktiver.....	3	85.206	85.206
ANLÆGSAKTIVER.....		151.892.630	150.192.630
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		152.075	154.665
Udlæg vedrørende køb af anparter.....		86.000	86.000
Andre tilgodehavender.....		11.812	234.508
Periodeafgrænsningsposter.....		53.004	53.873
Tilgodehavender.....		302.891	529.046
Likvider.....		7.598.634	3.241.194
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.901.525	3.770.240
AKTIVER.....		159.794.155	153.962.870

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Komplementar.....		25.000	25.000
Kommanditister.....		9.185.139	9.185.139
Overført overskud.....		94.732.328	86.344.171
EGENKAPITAL.....	4	103.942.467	95.554.310
Obligationslån.....		45.655.495	47.854.642
Gl.....		747.905	804.375
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	46.403.400	48.659.017
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.205.256	2.197.113
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		4.267.108	4.139.617
Anden gæld.....		2.975.924	3.412.813
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.448.288	9.749.543
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		55.851.688	58.408.560
PASSIVER.....		159.794.155	153.962.870
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Fortjeneste ved salg af lejligheder og ejendomme			
Regnskabsmæssig fortjeneste ved salg.....	4.201.302	0	1
Tilbageførsel opskrivning.....	-531.423	0	
	3.669.879	0	
Materielle anlægsaktiver			
		Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2
	Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2018.....	94.420.494	507.424	
Tilgang.....	301.432	0	
Afgang.....	-419.756	0	
Kostpris 31. december 2018.....	94.302.170	507.424	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	55.179.506	0	
Årets værdireguleringer.....	2.349.747	0	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-531.423	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	56.997.830	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	151.300.000	507.424	

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af fire udlejningsejendomme i Aarhus, samt 12 ejerlejligheder i Aarhus og København og omegn. Boligejendommenes 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 4,5-7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5-7 % 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. Ejendommene i Aarhus C og i Lystrup er næsten fuldt 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
Finansielle anlægsaktiver						3
					Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2018.....					85.206	
Kostpris 31. december 2018.....					85.206	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....					85.206	
 Egenkapital						 4
	Komplementar	Komman- ditister	Overført overskud		I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	25.000	9.185.139	86.344.172		95.554.311	
Udbetaling til kommanditister.....			-5.500.000		-5.500.000	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			119.610		119.610	
Forslag til årets resultatdisponering.....			13.768.546		13.768.546	
Egenkapital 31. december 2018.....	25.000	9.185.139	94.732.328		103.942.467	
 Langfristede gældsforpligtelser						 5
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Obligationslån.....	47.804.281	2.148.786	33.802.249	49.996.124	2.141.482	
Gl.....	804.375	56.470	513.375	860.006	55.631	
	48.608.656	2.205.256	34.315.624	50.856.130	2.197.113	
 Eventualposter mv.						 6
§18 saldo pr. 31. december 2018 udgør kr. 40 (2017: kr. 0)						
§18B saldo pr. 31. december 2018 udgør tkr. 1.265 (2017: tkr. 1.722)						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60,7 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 151,3 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 alt mellemværende med Nykredit Bank, som udgør et indestående på 1.996 tkr. pr. 31. december 2018.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Progressive Investments K/S for 2018 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

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

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, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgsmomkostninger 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 materielle anlægsaktiver samt 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.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.