



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
LYNGBY HOVEDGADE 4, 2800 KONGENS LYNGBY
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. august 2020

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.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Progressive Investments K/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. august 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 26. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kristiansen Veng
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34298

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	2019 kr.	2018 kr.
HUSLEJEINDTÆGTER		14.164.098	12.953.112
Prioritetsrenter.....		-1.170.689	-659.023
Andre eksterne omkostninger.....		-6.048.323	-4.571.595
BRUTTORESULTAT		6.945.086	7.722.494
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		9.365.344	2.349.747
DRIFTSRESULTAT		16.310.430	10.072.241
Fortjeneste ved salg af lejligheder og ejendomme.....	1	0	3.669.879
Andre finansielle indtægter.....		700	56.251
Andre finansielle omkostninger.....		-86.376	-28.825
ÅRETS RESULTAT		16.224.754	13.769.546
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Komplementar.....		1.000	1.000
Overført resultat.....		16.223.754	13.768.546
I ALT		16.224.754	13.769.546

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme.....		207.550.000	151.300.000
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....		409.424	507.424
Materielle anlægsaktiver.....	2	207.959.424	151.807.424
Anparter i Public Investments K/S II.....		85.206	85.206
Finansielle anlægsaktiver.....	3	85.206	85.206
ANLÆGSAKTIVER.....		208.044.630	151.892.630
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		215.628	152.075
Udlæg vedrørende køb af anparter.....		86.000	86.000
Andre tilgodehavender.....		6.687.003	1.815.874
Periodeafgrænsningsposter.....		155.397	53.004
Tilgodehavender.....		7.144.028	2.106.953
Likvider.....		8.749.405	5.794.572
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.893.433	7.901.525
AKTIVER.....		223.938.063	159.794.155

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Komplementar.....		25.000	25.000
Kommanditister.....		9.185.139	9.185.139
Overført overskud.....		107.776.549	94.732.328
EGENKAPITAL.....	4	116.986.688	103.942.467
Obligationslån.....		95.387.143	45.655.495
Gl.....		690.582	747.905
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	96.077.725	46.403.400
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.936.175	2.205.256
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		4.516.118	4.267.108
Anden gæld.....		3.421.357	2.975.924
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.873.650	9.448.288
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		106.951.375	55.851.688
PASSIVER.....		223.938.063	159.794.155
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Fortjeneste ved salg af lejligheder og ejendomme			
Regnskabsmæssig fortjeneste ved salg.....	0	4.201.302	1
Tilbageførsel opskrivning.....	0	-531.423	
	0	3.669.879	
Materielle anlægsaktiver			
		Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2
	Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2019.....	94.302.171	507.424	
Tilgang.....	46.884.655	0	
Afgang.....	0	-98.000	
Kostpris 31. december 2019.....	141.186.826	409.424	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	56.997.830	0	
Årets værdireguleringer.....	9.365.344	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	66.363.174	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	207.550.000	409.424	

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 en gennemsnitlig udlejningsprocent på 98%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,75-7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75-7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Aarhus C og ældre boligejendomme i København og omegn.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -15.120 tkr. og +21.218 tkr.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

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 en udlejningsprocent på gennemsnitligt 90%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7-7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7-7,25% % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for erhvervsejendomme i Aarhus og omegn.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -3.245 tkr. og +7.685 tkr.

Finansielle anlægsaktiver

3

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2019.....	85.206
Kostpris 31. december 2019.....	85.206
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	85.206

Egenkapital

4

	Komplementar	Komman- ditister	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	25.000	9.185.139	94.732.328	103.942.467
Udbetaling til kommanditister.....			-3.300.000	-3.300.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			120.467	120.467
Forslag til resultatdisponering.....			16.223.754	16.223.754
Egenkapital 31. december 2019.....	25.000	9.185.139	107.776.549	116.986.688

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Obligationslån.....	98.265.996	2.878.853	84.982.689	47.804.281	2.148.786
Gl.....	747.904	57.322	452.516	804.375	56.470
	99.013.900	2.936.175	85.435.205	48.608.656	2.205.256

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 99.048 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 207.550 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Progressive Investments K/S for 2019 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 ejendommenes 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

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.