



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

PROGRESSIVE INVESTMENTS K/S

C/O SINDING & CO. EJENDOMSADMINISTRATION A/S, HAVNEGADE 2A, 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. april 2024

Elsebeth Due Kjeldsen

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Progressive Investments K/S c/o Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S, Havnegade 2A 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 24 25 07 84 Stiftet: 6. maj 1975 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Junker-Poulsen, formand Arne Gerhard Jørgensen Jens Vestergaard
Komplementar	Progressive Investments ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. marts 2024

Bestyrelse:

Per Junker-Poulsen
Formand

Arne Gerhard Jørgensen

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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. marts 2024

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. Investerings-ejendommene omfatter både erhvers- og beboelsesejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 276 tkr., og anses som tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af negativ dagsværdiregulering på 750 tkr., hvilket er forventeligt grundet stigende afkastkrav på ejendomsmarkedet.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.448.823	921.827
Personaleomkostninger.....	1	-250.000	-250.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-749.944	1.449.681
DRIFTSRESULTAT		448.879	2.121.508
Andre finansielle indtægter.....		65.882	18.936
Andre finansielle omkostninger.....		-239.060	-168.786
ÅRETS RESULTAT		275.701	1.971.658
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Komplementar.....		1.000	1.000
Overført resultat.....		274.701	1.970.658
I ALT		275.701	1.971.658

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		52.350.000	51.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	52.350.000	51.800.000
Andre værdipapirer.....		85.206	85.206
Finansielle anlægsaktiver.....	3	85.206	85.206
ANLÆGSAKTIVER.....		52.435.206	51.885.206
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		28.511	6.169
Udlæg vedrørende køb af anpartar.....		86.000	86.000
Andre tilgodehavender.....		3.146.448	2.744.181
Periodeafgrænsningsposter.....		42.947	38.479
Tilgodehavender.....	4	3.303.906	2.874.829
Likvider.....		1.767.910	16.069.996
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.071.816	18.944.825
AKTIVER.....		57.507.022	70.830.031
PASSIVER			
Egenkapital.....		25.000	25.000
Kommanditister.....		9.185.139	9.185.139
Overført overskud.....		40.336.437	53.811.736
EGENKAPITAL.....		49.546.576	63.021.875
Obligationslån.....		6.195.204	6.195.204
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.195.204	6.195.204
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		978.229	1.046.863
Anden gæld.....		787.013	566.089
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.765.242	1.612.952
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.960.446	7.808.156
PASSIVER.....		57.507.022	70.830.031
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Komman- ditister	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	25.000	9.185.139	53.811.736	63.021.875
Forslag til resultatdisponering.....			274.701	274.701
Transaktioner med ejere				
Udbetaling til kommanditister.....			-13.750.000	-13.750.000
Egenkapital 31. december 2023.....	25.000	9.185.139	40.336.437	49.546.576

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager	250.000	250.000	
	250.000	250.000	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		58.655.614	
Tilgang.....		1.299.945	
Kostpris 31. december 2023.....		59.955.559	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-6.855.615	
Årets værdireguleringer.....		-749.944	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-7.605.559	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		 52.350.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	52.350.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-749.944

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 8 ejerlejligheder i Københavnsområdet (Østerbro, Herlev og Brønshøj), samt 1 udlejningsejendom i Aarhus. 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 en gennemsnitlig udlejningsprocent på 98-100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast for ejerlejlighederne i Københavnsområdet i intervallet 5% - 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkrav på 5% - 7,25% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i København og omegn pr. 31. december 2023. Den årlige leje er forventeligt ca. 476 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 216 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast for udlejningsejendommen i Aarhus på 3,75%. Som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 3,75% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Aarhus C. Den årlige leje er forventeligt ca. 2.686 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 798 tkr.

Ejendommen i Aarhus har et merpotentiale ved genudlejning til mere markedskonforme lejeniveauer. Derfor er afkastkravet beregnet på baggrund af aktuelle data for 2023 relativt lavt ift. den nuværende drift af ejendommen, hvorimod afkastet vil være væsentligt højere ved genudlejning af udviklede lejemål. Merpotentialet af ovenstående er ikke fuldt indregnet i værdiansættelsen pr. 31. december 2023, men det afspejles i det relative afkastkrav der er oplyst ovenfor.

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 +/-0,25 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -3.056 tkr. og +2.944 tkr. ud fra en samlet dagsværdi på 52.350 tkr.

Finansielle anlægsaktiver

3

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2023.....	85.206
Kostpris 31. december 2023.....	85.206
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	85.206

NOTER

					Note
Tilgodehavender med forfald senere end et år					4
<p>Af andre tilgodehavender forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond, 3.020 tkr., at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommene.</p>					
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Obligationslån.....	6.195.204	0	6.195.204	6.195.204	
	6.195.204	0	6.195.204	6.195.204	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.232 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 48.550 tkr.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Progressive Investments K/S for 2023 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration, tab på debitorer, mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

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 af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver 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 eller baseret på handelsprisen med fradrag af omkostninger til salg, såfremt ejendommen er solgt i perioden efter regnskabsåret, men inden underskrift på regnskabet.

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 desuden unoterede anparter, der ikke forventes afhændet. Disse anparter måles til kostpris.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.