

Progressive Investments K/S

c/o Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S, Havnegade 2A, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 24 25 07 84

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 2. april 2025

Elsebeth Due Kjeldsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-15

Anvendt regnskabspraksis 16-18

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
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. marts 2025

Bestyrelse:

Per Junker-Poulsen
Formand

Arne Gerhard Jørgensen

Jens Vestergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejeren af Progressive Investments K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Progressive Investments K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 31. marts 2025

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 udgør 1.881 tkr., og anses som 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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	1	3.407.320	1.448.822
Personaleomkostninger	2	-250.000	-250.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.041.676	-749.944
Driftsresultat		2.115.644	448.878
Andre finansielle indtægter		32.413	65.882
Andre finansielle omkostninger		-266.790	-239.060
Årets resultat		1.881.267	275.700
Forslag til resultatdisponering			
Komplementar		1.000	1.000
Overført resultat		1.880.267	274.700
I alt		1.881.267	275.700

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		51.950.000	52.350.000
Materielle anlægsaktiver	3	51.950.000	52.350.000
Andre værdipapirer		95.206	85.206
Finansielle anlægsaktiver	4	95.206	85.206
Anlægsaktiver		52.045.206	52.435.206
<hr/>			
Tilgodehavende boligafgift og leje		100	28.511
Udlæg vedrørende køb af anparter		86.000	86.000
Andre tilgodehavender		2.879.971	3.146.448
Periodeafgrænsningsposter		87.092	42.947
Tilgodehavender	5	3.053.163	3.303.906
Likvider		1.365.462	1.767.910
Omsætningsaktiver		4.418.625	5.071.816
<hr/>			
Aktiver		56.463.831	57.507.022
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditistindbetalinger		25.000	25.000
Kommanditister		9.185.139	9.185.139
Overført overskud		39.466.703	40.336.437
Egenkapital		48.676.842	49.546.576
<hr/>			
Obligationslån		6.195.204	6.195.204
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.195.204	6.195.204
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.054.226	978.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.000	55.000
Anden gæld		482.559	732.013
Kortfristede gældsforpligtelser		1.591.785	1.765.242
Gældsforpligtelser		7.786.989	7.960.446
<hr/>			
Passiver		56.463.831	57.507.022

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Lommanditist- indbetalinger	Komman- ditister	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	25.000	9.185.139	40.336.436	49.546.575
Forslag til resultatdisponering			1.880.267	1.880.267
Transaktioner med ejere				
Udbetaling til kommanditister			-2.750.000	-2.750.000
Egenkapital 31. december 2024	25.000	9.185.139	39.466.703	48.676.842

Noter

1 | Særlige poster

Selskabet har afhændet grunden i året med en regnskabsmæssig avance på tkr. 3.217 Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter.

	2024 kr.	2023 kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3
Løn og gager	250.000	250.000
	250.000	250.000

3 | Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	59.955.559
Tilgang	1.021.183
Afgang	-379.508
Kostpris 31. december 2024	60.597.234
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-7.605.558
Årets værdireguleringer	-1.041.676
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-8.647.234
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	51.950.000

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	51.950.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-1.041.676

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 7 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.

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, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkrav på 5% - 7,25% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i København og omegn pr. 31. december 2024. Den årlige leje er forventeligt ca. 440 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 239 tkr., og en forudsætning for fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et afkast for udlejningsejendommen i Aarhus på 4,25%. Som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4,25% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Aarhus C. Den årlige leje er forventeligt ca. 4.073 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 854 tkr., og en forudsætning om 98% udlejning.

Ejendommen i Aarhus har et merpotentiale ved genudlejning til mere markedskonforme lejeniveauer. Derfor er afkastkravet beregnet på baggrund af aktuelle data for 2024 relativt lavt ift. den nuværende drift af ejendommen, hvorimod afkastet vil være væsentligt højere ved genudlejning af udviklede lejemål. Merpotentialet af ovenstående er indregnet i værdiansættelsen pr. 31. december 2024, hvor der er modregnet fradrag for omkostninger til udvikling af lejemål og betaling af hjemfaldspligt.

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. -3.610 tkr. og +4.959 tkr. ud fra en samlet dagsværdi på 51.950 tkr.

4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2024	85.206
Tilgang	10.000
Kostpris 31. december 2024	95.206
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	95.206

Noter

5 | Tilgodehavender med forfald senere end et år

Af andre tilgodehavender forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond, 2.849 tkr., at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommene.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Obligationslån	6.195.204	0	6.138.423	6.195.204
	6.195.204	0	6.138.423	6.195.204

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.232 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 48.550 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Progressive Investments K/S for 2024 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. Optrævede 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 nominal 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.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men indregnes i selskabsdeltagernes skattegrundlag. Der er således ikke indregnet eller afsat skat i årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

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.