

Progressive Investments K/S

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 29. april 2026

Elsebeth Due Kjeldsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledespåtegning](#) 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

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 Henrik Kjær Nielsen Jens Vestergaard
Komplementar	Progressive Investments ApS
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab 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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. april 2026

Bestyrelse:

Per Junker-Poulsen
Formand

Henrik Kjær Nielsen

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorers 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 17. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten K. Veng
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34298

Progressive Investments K/S | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet afhændet en investeringsejendom med overtagelse pr. 1. april 2026. Den samlede købesum udgør 45.000 tkr., og ejendommen er i regnskabet målt og bogført til denne værdi. Transaktionen vurderes ikke at have yderligere væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling ud over den regnskabsmæssige behandling, der allerede er afspejlet i årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	2	1.483.307	3.407.320
Personaleomkostninger	3	-250.000	-250.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		420.000	-1.041.676
Driftsresultat		1.653.307	2.115.644
Andre finansielle indtægter		22.321	32.413
Andre finansielle omkostninger		-184.503	-266.790
Årets resultat		1.491.125	1.881.267

Forslag til resultatdisponering

Komplementar		1.000	1.000
Overført resultat		1.490.125	1.880.267
I alt		1.491.125	1.881.267

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		52.370.000	51.950.000
Materielle anlægsaktiver	4	52.370.000	51.950.000
Andre værdipapirer		95.206	95.206
Finansielle anlægsaktiver	5	95.206	95.206
Anlægsaktiver		52.465.206	52.045.206
Tilgodehavende boligafgift og leje		1.110	100
Udlæg vedrørende køb af anparter		86.000	86.000
Andre tilgodehavender		3.200.034	2.879.971
Periodeafgrænsningsposter		45.854	87.092
Tilgodehavender	6	3.332.998	3.053.163
Likvider		2.418.986	1.365.462
Omsætningsaktiver		5.751.984	4.418.625
Aktiver		58.217.190	56.463.831

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kommanditistindbetalinger		25.000	25.000
Kommanditister		9.185.139	9.185.139
Overført overskud		40.956.827	39.466.703
Egenkapital		50.166.966	48.676.842
Gæld til realkreditinstitutter		6.195.204	6.195.204
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.195.204	6.195.204
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.087.716	1.054.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.000	55.000
Anden gæld		712.304	482.559
Kortfristede gældsforpligtelser		1.855.020	1.591.785
Gældsforpligtelser		8.050.224	7.786.989
Passiver		58.217.190	56.463.831
Betydningsfulde begivenheder indtruffet efter årsregnskabsafslutning	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Komman- ditister	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	25.000	9.185.139	39.466.702	48.676.841
Forslag til resultatdisponering			1.490.125	1.490.125
Egenkapital 31. december 2025	25.000	9.185.139	40.956.827	50.166.966

Noter

1 | Betydningsfulde begivenheder indtruffet efter årsregnskabs afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet afhændet en investeringsejendom med overtagelse pr. 1. april 2026. Den samlede købesum udgør 45.000 tkr., og ejendommen er i regnskabet målt og bogført til denne værdi. Transaktionen vurderes ikke at have yderligere væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling ud over den regnskabsmæssige behandling, der allerede er afspejlet i årsrapporten.

2 | Særlige poster

Selskabet har afhændet investeringsejendomme i regnskabsåret 2024 med en regnskabsmæssig avance på tkr. 3.217 Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter.

	2025 kr.	2024 kr.
3 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3
Løn og gager	250.000	250.000
	250.000	250.000

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	60.597.234
Kostpris 31. december 2025	60.597.234
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	-8.647.234
Årets værdireguleringer	420.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	-8.227.234
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	52.370.000

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

kr.	Boligejendomme	Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	51.570.000	800.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	520.000	-100.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 6 ejerlejligheder i Københavnsområdet (Østerbro 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 samt salgspris.

Udlejningsejendommen i Aarhus er solgt med overtagelse pr. 1. april 2026. Den samlede købesum udgør 45.000 tkr., og ejendommen er i regnskabet målt og bogført til denne værdi

Som led i en ændret strategi for den fremtidige forvaltning af ejendomsporteføljen anvendes der et afkastkrav for boligejligheder i Københavnsområdet i intervallet 2,0 % - 3,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkrav på 2,0 % - 3,0 %, svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme med regulerede vilkår i København og omegn pr. 31. december 2025. Den årlige leje er forventeligt ca. 333 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 207 tkr., og en forudsætning om fuld udlejning. Ejendommene har en betydelig lejerereserve, som vurderes afspejlet i det lave afkastkrav.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet i Københavnsområdet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -679 tkr. og +891 tkr. ud fra en samlet dagsværdi på 6.570 tkr.

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendommen består af én ejerlejlighed i Herlev. Erhvervsejendommens 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 udlejningsejendommen i Herlev på 7,50%. Som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 7,50% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Herlev. Den årlige leje er forventeligt ca. 134 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 58 tkr., og en forudsætning om 98% udlejning.

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. -2 tkr. og +66 tkr.

5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.

Andre
værdipapirer

Kostpris 1. januar 2025

95.206

Kostpris 31. december 2025

95.206

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025

95.206

Noter

6 | Tilgodehavender med forfald senere end et år

Af andre tilgodehavender forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond, 3.166 tkr., at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommene.

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Obligationslån	6.195.204	0	5.919.555	6.195.204
	6.195.204	0	5.919.555	6.195.204

8 | 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 2025 udgør 45.000 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Progressive Investments K/S for 2025 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. For investeringsjendomme, hvor der på balancedagen foreligger en bindende købsaftale, måles ejendommen til den aftalte salgsværdi, idet denne vurderes at udgøre den mest pålidelige værdi i dagsværdihierakiet.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejede deposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

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 nettosalgpris 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 nominal værdi.