

**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Holmboes Allé 12  
Postboks 537  
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

## **K/S Dansk Projekt Ejendomme 1**

# Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*dirigent*

CVR-nr. 14 94 50 40  
769840 / 2647005 / CW

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Dansk Projekt Ejendomme 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. marts 2013

Bestyrelse:

---

Peter Olaf Nissen Larson  
formand

---

Finn Sørensen

---

Per Christiansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til Kommanditisterne i K/S Dansk Projekt Ejendomme 1

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dansk Projekt Ejendomme 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 7. marts 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Møller  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

K/S Dansk Projekt Ejendomme 1  
Nørre Lindbjerg 14  
Gjellerup  
7400 Herning

CVR-nr.: 14 94 50 40  
Stiftet: 9. marts 1999  
Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Bestyrelse**

Peter Olaf Nissen Larson (formand)  
Finn Sørensen  
Per Christiansen

### **Komplementar**

Komplementarselskabet DPE ApS

### **Administrator**

Bill Consult ApS  
Nørre Lindbjerg 14  
Gjellerup  
7400 Herning

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Holmboes Allé 12  
8700 Horsens

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 11. april 2013 på selskabets adresse.  
Dirigent: Steen Bill Jensen

## Ledelsesberetning

### Beretning

Det regnskabsmæssige resultat udgør et underskud på 193.417 kr. efter værdiregulering af sel-skabets ejendom og tilknyttede gældsforpligtelser.

Set i sammenhæng med budgetterne er der følgende afvigelser:

	Ifølge budget <u>2012</u>	Ifølge regnskab	Afvigelse
Lejeindtægter	283	290	7
Omkostninger	-99	-102	-3
Prioritetsrenter	-67	-66	1
Øvrige renter og kursregulering	<u>-4</u>	<u>-15</u>	<u>-11</u>
Overskud før værdiregulering	<u>113</u>	<u>107</u>	<u>-7</u>

Driften har således været i fuld overensstemmelse med budgettet for året. Afvigelsen under øvrige renter og kursregulering kan henføres til kurstab i forbindelse med konvertering af real-kreditgælden i ejendommen på 10.416 kr. Lejeindtægten er indgået rettidigt fra lejer uden undtagelse.

I foråret 2012 opsagde lejer sit lejemål, hvorfor grundlaget for en ny lejekontrakt med ham blev forhandlet, og der blev indgået en forlængelse af den tidligere lejekontrakt til en reduceret leje men med en forlænget opsigelsesperiode, så denne nu er 6 måneder.

Ejendommen, der i tidligere regnskabsår fik udbedret nogle facade skader, blev i sommeren malet på facaden og en andel af omkostningen hertil blev pålignet ejeren af boligen på 1. sal. Bortset fra et par småskader i gården fremtræder ejendommen nu velvedligeholdt og til lejers tilfredshed. Udover almindelige løbende små vedligeholdelsesomkostninger er der ikke administrator bekendt opsatte vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Som følge af den nedsatte leje er der foretaget en værdiregulering af ejendommens bogførte værdi. Baseret på et afkastkrav på 6,5% er denne optaget til en værdi på kr. 2,7 mio.kr. i regnskabet, hvilket betød en nedskrivning på kr. 0,3 mio.kr. Nedskrivningen er udgiftført over resultatopgørelsen.

Som følge af den reducerede leje og den dermed lavere værdi af ejendommen valgte administrator at påklage den offentlige ejendomsvurdering baseret på en ny vurdering fra en lokal ejendomsmægler. Således blev den offentlige vurdering nedsat fra 6.000.000 kr. til 2.050.000 kr. med virkning fra den 01.01.2012.

Med henblik på at frembringe en likviditetsmæssig mere fremtidssikret udvikling for selskabet, blev realkreditgælden, der tidligere bestod af et afdragsfrit lån og et lån med kort løbetid og derfor betydelig afdrag, konverteret til et samlet realkreditlån med en løbetid på 15 år. Lånet er et F3 lån, og renter er således låst fast i de første 3 år af løbetiden på 0,5356 %, hvortil kommer realkreditinstituttets marginal på 1,15 %.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Dansk Projekt Ejendomme 1 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### **Resultatopgørelse**

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Årets forskydning i dagsværdi af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen tillige med årets forskydning i dagsværdi på forbundne finansielle forpligtelser. Omkostninger afholdt i forbindelse med omlægning af finansielle forpligtelser indregnes tillige i posten.

En positiv værdi af akkumulerede værdireguleringer reserveres i en særskilt post under egenkapitalen

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### **Skat**

Som følge af at K/S Dansk Projekt Ejendomme 1 ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat ligesom der ikke gives oplysninger om udskudt skat.

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi opgjort på basis af afkastbaserede modeller.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt post.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udlodning, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser med tilknytning til investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles disse finansielle forpligtelser til dagsværdi (kursværdi).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

##### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>Lejeindtægter fra investeringsejendomme</b>	1	290.171	343
Direkte omkostninger på investeringsejendomme	2	-58.653	-60
<b>Bruttoresultat</b>		231.518	283
Administrationsomkostninger	4	-43.475	-42
Værdiregulering på investeringsejendomme og tilknyttede finansielle forpligtelser		-310.416	-42
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		-122.373	199
Finansielle indtægter	5	34	0
Finansielle omkostninger	6	-71.079	-78
<b>Årets resultat</b>		-193.418	121
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-193.418	121

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7		
Investeringsejendomme		<u>2.700.000</u>	<u>3.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.700.000</u>	<u>3.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger		<u>66.985</u>	<u>5</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>2.766.985</u>	<u>3.005</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	8		
Kontant andel af stamkapitalen		1.918.600	1.919
Akkumuleret udlodning		-2.780.000	-2.780
Overført resultat		1.546.409	1.740
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>685.009</u>	<u>879</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	9		
Prioritetsgæld		1.643.775	1.714
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		120.000	150
Mellemregning Komplementarselskabet DPE ApS		130.855	135
Anden gæld	12	187.346	127
		<u>438.201</u>	<u>412</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.081.976</u>	<u>2.126</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>2.766.985</u>	<u>3.005</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	10		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	11		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		tkr.
<b>1 Lejeindtægter fra investeringsejendomme</b>		
Allégade 48, Horsens	<u>290.171</u>	<u>343</u>
<b>2 Direkte omkostninger på investeringsejendomme</b>		
Forsikring	10.851	10
Ejendomsskat	19.470	47
Reparation og vedligeholdelse	23.632	9
El og vand	4.700	-6
	<u>58.653</u>	<u>60</u>
<b>3 Værdiregulering på investeringsejendomme og tilknyttede finansielle forpligtelser</b>		
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	11.500	11
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.600	18
Generalforsamling, bestyrelsesmøder m.v.	6.610	6
Porto, gebyrer og kontorartikler	7.764	8
	<u>43.474</u>	<u>43</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Rente, pengeinstitutter	<u>34</u>	<u>0</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Rente, pengeinstitutter	4	1
Rente, prioritetsgæld	65.832	72
Renter, mellemregning Komplementarselskabet DPE ApS	5.243	5
	<u>71.079</u>	<u>78</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme
Kostpris 1. januar 2012	4.345.592
Værdiregulering 1. januar 2012	-1.345.592
Årets værdiregulering	-300.000
Værdiregulering 31. december 2012	-1.645.592
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>2.700.000</b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2011	2.050.000

#### 8 Egenkapital

	1. januar 2012	Forslag til årets resultat- fordeling	31. december 2012
Kontant andel af stamkapital	1.918.600	0	1.918.600
Overført resultat	1.739.826	-193.417	1.546.409
Akkumuleret udlodning	-2.780.000	0	-2.780.000
	<u>878.426</u>	<u>-193.417</u>	<u>685.009</u>

Den kontante andel af stamkapitalen består af 8 anparter à 239.825 kr.

Resthæftelsen kan opgøres således:

Selskabets stamkapital udgør 8 kommanditandele à 850.000 kr.	6.800.000
Kontant andel af stamkapitalen	-1.918.600
Vedtægtsmæssig begrænsning i hæftelse	-2.281.400
	<u>2.600.000</u>

Svarende til 8 anparter af 325.000 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2012	Gæld i alt 31. december 2012	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.863.639	1.763.775	120.000	1.643.775	1.160.000

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser oplyses ikke, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

#### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der afgivet pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 2.700 tkr.

Endvidere er følgende stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter:

- Resthæftelser fra kommanditister, jf note 8

	<u>2012</u>	<u>2011</u> tkr.
<b>12 Anden gæld</b>		
Indbetalt depositum fra lejere	51.000	51
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	18
Mellemregning, Bill Consult ApS	70.000	0
Øvrige skyldige beløb	19.875	17
Merværdiafgift	28.471	41
	<u>187.346</u>	<u>127</u>