



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
Postboks 537
8700 Horsens

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

**Kommanditselskabet Dansk Projekt
Ejendomme 1**

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den _____ 10. april _____ 20__14__

Steen Bill Jensen

dirigent

CVR-nr. 14 94 50 40
769840 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Kommanditselskabet 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. februar 2014

Bestyrelse:

Peter Olaf Nissen Larson
formand

Finn Sørensen

Per Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kommanditselskabet Dansk Projekt Ejendomme 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditselskabet Dansk Projekt Ejendomme 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 20. februar 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Møller
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet 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 10. april 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Årets beretning

Det regnskabsmæssige resultat udgør et overskud på 69.645 kr. efter værdiregulering af selskabets ejendom og tilknyttede gældsforpligtelser. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Set i sammenhæng med budgetterne er der følgende afvigelser:

	Ifølge budget 2013	Ifølge regnskab	Afvigelse
Lejeindtægter	247	247	0
Omkostninger	-100	-69	31
Prioritetsrenter	-30	-34	-4
Øvrige renter og kursreg.	-6	-74	-68
Overskud før værdiregulering	111	70	-41

Driften har, bortset fra kursregulering af gælden, været i fuld overensstemmelse med budgettet for året. De lavere omkostninger kan henføres til mindre vedligehold. Afvigelsen under øvrige renter og kursregulering kan henføres til kursregulering af gælden til dagskurs pr. ultimo regnskabsåret. Lejeindtægten er indgået rettidigt fra lejer uden undtagelse.

Ud over almindelige løbende små vedligeholdelsesomkostninger er der ikke administrator bekendt opsatte vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Ejendommen er vurderet til at skulle værdiansættes på samme niveau som i sidste regnskabsår. Der er ikke fremkommet indikationer der efter ledelsens opfattelse tilsiger en regulering heraf på nuværende tidspunkt.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kommanditselskabet Dansk Projekt Ejendomme 1 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt post.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel post.

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	2013	2012
			tkr.
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	1	247.000	290
Direkte omkostninger på investeringsejendomme	2	-31.535	-59
Bruttoresultat		215.465	231
Administrationsomkostninger	3	-37.675	-43
Værdiregulering på investeringsejendomme og tilknyttede finansielle forpligtelser	4	-73.776	-310
Resultat af primær drift		104.014	-122
Finansielle indtægter	5	23	0
Finansielle omkostninger	6	-34.392	-71
Årets resultat		<u>69.645</u>	<u>-193</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>69.645</u>	<u>-193</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	7		
Investeringsejendomme		<u>2.700.000</u>	<u>2.700</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.700.000</u>	<u>2.700</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>18.802</u>	<u>67</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.718.802</u>	<u>2.767</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
	8		
Kontant andel af stamkapitalen		1.918.600	1.919
Akkumuleret udlodning		-2.780.000	-2.780
Overført resultat		1.616.054	1.546
Egenkapital i alt		754.654	685
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
	9		
Prioritetsgæld		1.592.104	1.644
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		125.000	120
Mellemregning Komplementarselskabet DPE ApS		132.016	131
Anden gæld	10	115.028	187
		372.044	438
Gældsforpligtelser i alt		1.964.148	2.082
PASSIVER I ALT		2.718.802	2.767
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1	Lejeindtægter fra investeringsejendomme		
	Allégade 48, Horsens	<u>247.000</u>	<u>290</u>
2	Direkte omkostninger på investeringsejendomme		
	Forsikring	10.927	11
	Ejendomsskat	20.136	19
	Reparation og vedligeholdelse	1.398	24
	El og vand	-926	5
		<u>31.535</u>	<u>59</u>
3	Administrationsomkostninger		
	Administrationsvederlag	12.000	12
	Revision og regnskabsmæssig assistance	18.500	18
	Generalforsamling, bestyrelsesmøder m.v.	7.137	7
	Porto, gebyrer og kontorartikler	38	8
		<u>37.675</u>	<u>45</u>
4	Værdiregulering på investeringsejendomme og tilknyttede finansielle forpligtelser		
	Værdiregulering, investeringsejendomme	0	300
	Værdiregulering, finansielle gældsforpligtelser	<u>73.776</u>	<u>10</u>
		<u>73.776</u>	<u>310</u>
5	Finansielle indtægter		
	Rente, pengeinstitutter	<u>23</u>	<u>0</u>
6	Finansielle omkostninger		
	Rente, prioritetsgæld	29.238	66
	Renter, mellemregning Komplementarselskabet DPE ApS	<u>5.154</u>	<u>5</u>
		<u>34.392</u>	<u>71</u>
7	Materielle anlægsaktiver		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Investerings ejendomme
Kostpris 1. januar 2013	4.345.592
Værdiregulering 1. januar 2013	-1.645.592
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	2.700.000
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	1.850.000

8 Egenkapital

	1. januar 2013	Forslag til årets resultat- fordeling	31. december 2013
Kontant andel af stamkapital	1.918.600	0	1.918.600
Overført resultat	1.546.409	69.645	1.616.054
Akkumuleret udlodning	-2.780.000	0	-2.780.000
	<u>685.009</u>	<u>69.645</u>	<u>754.654</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.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. december 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>1.763.775</u>	<u>1.717.104</u>	<u>125.000</u>	<u>1.592.104</u>	<u>1.100.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		tkr.
10 Anden gæld		
Indbetalt depositum fra lejere	51.000	51
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	18
Mellemregning, Bill Consult ApS	0	70
Øvrige skyldige beløb	19.875	20
Merværdiafgift	<u>25.153</u>	<u>28</u>
	<u>115.028</u>	<u>187</u>

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

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

12 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