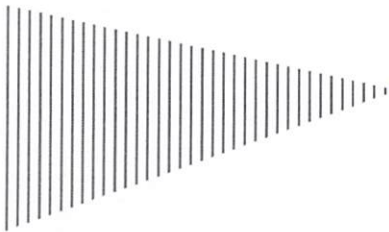


Kommanditselskabet Dansk Projekt Ejendomme 1

Nørre Lindbjerg 14, Gjellerup, 7400 Herning

CVR-nr. 14 94 50 40



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

19.08.2017

Som dirigent:

.....



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kommanditselskabet Dansk Projekt Ejendomme 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

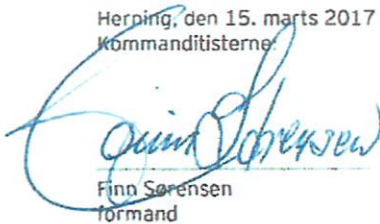
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

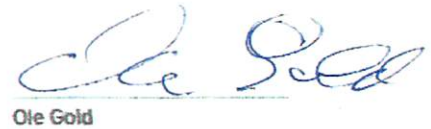
Helsingør, den 15. marts 2017
Kommanditisterne



Finn Sørensen
formand



Per Christiansen



Ole Goid

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Kommanditselskabet Dansk Projekt Ejendomme 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditselskabet Dansk Projekt Ejendomme 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 konklusion 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Horsens, den 15. marts 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Kommanditselskabet Dansk Projekt Ejendomme 1
Adresse, postnr., by	Nørre Lindbjerg 14, Gjellerup, 7400 Herning
CVR-nr.	14 94 50 40
Stiftet	19. marts 1999
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Kommanditisterne	Finn Sørensen, formand Per Christiansen Ole Gold
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat udgør et overskud på 311.999 kr. efter værdiregulering af selskabets ejendom. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Set i sammenhæng med budgetterne er der følgende afvigelser:

Lejeindtægter	
Realiseret med	284 t.kr.
Budgetteret til	278 t.kr.
Afvigelse	+6 t.kr.

Omkostninger	
Realiseret med	-59 t.kr.
Budgetteret til	-58 t.kr.
Afvigelse	-1 t.kr.

Nettorenter	
Realiseret med	-14 t.kr.
Budgetteret til	-26 t.kr.
Afvigelse	+12 t.kr.

Resultat efter værdireguleringer	
Realiseret med	312 t.kr.
Budgetteret til	194 t.kr.
Afvigelse	118 t.kr.

Alle driftsrelaterede poster har alle været realiseret enten på eller bedre end budgettet for året. Lejeindtægten er indgået rettidigt fra lejer.

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

Ejendommen er vurderet til at skulle værdiansættes på omtrentsligt samme afkastniveau som i sidste regnskabsår, hvilket har tilsagt en opregulering af den bogførte værdi med 100 t.kr. Der er ikke fremkommet indikationer, der efter ledelsens opfattelse tilsiger en yderligere regulering heraf på nuværende tidspunkt.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
2	Nettoomsætning	284.486	272.318
	Eksterne omkostninger	-20.709	-15.429
	Bruttoresultat	263.777	256.889
	Andre driftsomkostninger	-38.254	-41.386
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	225.523	215.503
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	0
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	0	-9.764
	Resultat før finansielle poster	325.523	205.739
	Finansielle indtægter	0	12
	Finansielle omkostninger	-13.524	-27.588
	Årets resultat	311.999	178.163
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	311.999	178.163
		311.999	178.163



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	2.800.000	2.700.000
		<u>2.800.000</u>	<u>2.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.800.000</u>	<u>2.700.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	142.509	77.392
	Omsætningsaktiver i alt	<u>142.509</u>	<u>77.392</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.942.509</u>	<u>2.777.392</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	1.918.600	1.918.600
	Akkumulerede udlodninger	-2.860.000	-2.860.000
	Overført resultat	2.269.537	1.957.538
	Egenkapital i alt	<u>1.328.137</u>	<u>1.016.138</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.205.896	1.358.442
		<u>1.205.896</u>	<u>1.358.442</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	144.223	123.220
	Gæld til tilknyttede virksomheder	131.815	134.260
	Anden gæld	132.438	145.332
		<u>408.476</u>	<u>402.812</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.614.372</u>	<u>1.761.254</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.942.509</u>	<u>2.777.392</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Akkumulerede udlodninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.918.600	-2.780.000	1.779.375	917.975
Årets resultat	0	0	178.163	178.163
Årets udlodning	0	-80.000	0	-80.000
Egenkapital 1. januar 2016	1.918.600	-2.860.000	1.957.538	1.016.138
Årets resultat	0	0	311.999	311.999
Egenkapital 31. december 2016	1.918.600	-2.860.000	2.269.537	1.328.137

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kommanditselskabet Dansk Projekt Ejendomme 1 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra følgende ændringer:

Den til investeringsejendomme tilknyttede gældsforpligtelse var tidligere indregnet til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis er ændret således, at gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til ændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi af gældsforpligtelser ultimo sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år. Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelserne i bekendtgørelsen er anvendt.

Den akkumulerede virkning af af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat med 18 t.kr. Balancesummen og egenkapitalen 1. januar 2016 er uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forøget med 18 t.kr.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi opgjort på basis af afkastbaserede modeller. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2 Segmentoplysninger		
Nettoomsætning fordelt på forretningssegmenter:		
Allégade 48, Horsens	284.486	272.318
	<u>284.486</u>	<u>272.318</u>
3 Investeringsejendomme		
kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Dagsværdi 1. januar	2.700.000	2.700.000
Årets værdireguleringer	100.000	0
Dagsværdi 31. december	<u>2.800.000</u>	<u>2.700.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens realiserede og forventede drift, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Denne korrigerede indtjening udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav som udgør 7,9 % for 2016 mod 7,5 % for 2015.

4 Selskabskapital

Resthæftelse udgør 2.600.000 kr., svarende til 8 anparter à 325.000 kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.350.119	144.223	1.205.896	657.000
	<u>1.350.119</u>	<u>144.223</u>	<u>1.205.896</u>	<u>657.000</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

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

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der afgivet pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 2.800 t.kr.