

Danish Real Estate Credit I General Partners ApS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35 52 36 85

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

26/2-2020

Dirigent:


.....

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober – 30. september	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Danish Real Estate Credit I General Partners ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. februar 2020

Direktion:



Steen Nielsen



Niels Elmo Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejerne i Danish Real Estate Credit I General Partners ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danish Real Estate Credit I General Partners ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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.

Frederiksberg, den 26. februar 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Karstensen
Statsaut. revisor
mne16615

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Danish Real Estate Credit I General Partners ApS
Adresse, postnr. by	Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	35 52 36 85
Stiftet	31. oktober 2013
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. oktober - 30. september
Direktion	Steen Nielsen Niels Elmo Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at være komplementar i kommanditselskabet Danish Real Estate Credit I K/S, hvis formål er at investere som limited partner i La Salle Real Estate Debt Strategies (Sterling) II L.P.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet havde i regnskabsåret 2018/2019 et underskud på 13.921 kr. (2017/18: Underskud på 22.172 kr.), der foreslås overført til egenkapitalen. Selskabets egenkapital udgør herefter 190.264 kr.

Øvrige forhold

Årsregnskabet dækker perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019 er selskabets sjette regnskabsår.

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnede medarbejdere.

Begivenheder efter balancedagen

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske forhold pr. 30. september 2019.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
2	Administrationsomkostninger	-28.498	-37.081
	Bruttoresultat	-28.498	-37.081
	Finansielle indtægter	16.000	16.000
	Finansielle udgifter	-1.424	-1.090
	Resultat før skat	-13.921	-22.172
3	Skat af årets resultat	-	-
	Årets resultat	-13.921	-22.172
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-13.921	-22.172
		-13.921	-22.172

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	58.759	58.759
		<u>58.759</u>	<u>58.759</u>
	Likvide beholdninger	198.943	218.933
	Omsætningsaktiver i alt	<u>257.702</u>	<u>277.692</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>257.702</u></u>	<u><u>277.692</u></u>
	PASSIVER		
4	Egenkapital		
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	110.264	124.186
	Egenkapital i alt	<u>190.264</u>	<u>204.186</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.438	23.506
	Gæld til tilknyttede virksomheder	50.000	50.000
	Gældsforpligtelser i alt	<u>67.438</u>	<u>73.506</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>257.702</u></u>	<u><u>277.692</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danish Real Estate Credit I General Partners ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

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

Resultatopgørelse

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, konsulenter, regnskabsassistance, revision, m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, risikopræmie for selskabets hæftelser som komplementar, realiserede og urealiserede kursgevinster.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

2 Andre driftsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

3 Skat

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 19.261 kr. vedrørende fremførbart skattemæssigt underskud, idet det vurderes usikkert om det vil kunne anvendes.

4 Egenkapital

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. oktober 2018	80.000	124.186	0	204.186
Kapitaltilskud	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	-13.921	0	-13.921
Saldo 30. september 2019	80.000	110.264	0	190.264

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Som komplementar for Danish Real Estate Credit I KS hæfter selskabet ubegrænset for alle forpligtelser i dette selskab.

De væsentlige regnskabsoplysninger i selskabet kan specificeres således:

tGBP	30. september 2019	30. september 2018
Nettoaktiver (egenkapital)	30.373	44.930
Gældsforpligtelser i alt	70	58
Åbentstående investeringstilsagn	43.930	44.000

6 Nærtstående parter

Danish Real Estate Credit I General Partners ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende er opført i selskabets ejerbog med nedenstående andel af indskudskapitalen:

48,4 % P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

29,0 % TDC Pensionskasse, Teglholmmsgade 1-3, 900 København C

22,6 % Lægernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg