

# Danish Real Estate Credit I K/S

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

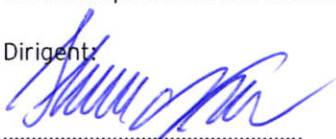
CVR-nr. 35 52 39 87

## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

27/2-2018

Dirigent:



.....

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober - 30. september	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Danish Real Estate Credit I K/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2018  
Direktion:

Steen Nielsen

Niels Elmo Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Danish Real Estate Credit I K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danish Real Estate Credit I K/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

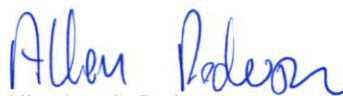
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. februar 2018

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Karstensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne16615



Allan Lunde Pedersen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne34495

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Danish Real Estate Credit I K/S
Adresse, postnr. by	Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	35 52 39 87
Stiftet	31. oktober 2013
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. oktober - 30. september
Komplementar	Danish Real Estate Credit I General Partners Aps Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
	Direktion: Steen Nielsen Niels Elmo Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuhs Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere som limited partner i La Salle Real Estate Debt Strategies (Sterling) II L.P.

Kommanditselskabsstrukturen Danish Real Estate Credit I K/S blev etableret i 2013 af TDC Pensionskasse, LPK, JØP og DIP med henblik på 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 2016/17 et resultat på 6.967 t.GBP (2015/16: 8.372 t.GBP) og en egenkapital på 92.665 t.GBP pr. 30 september 2017 (2015/16: 91.344 t.GBP).

Der er i året udloddet 7.948 t.GBP fra LaSalle Real Estate Debt Strategies II L.P. (2015/16: 5.707 t.GBP).

### Øvrige forhold

Årsregnskabet dækker perioden 1. oktober 2016 til 30. september 2017 og er selskabets tredje 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 2017.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Resultatopgørelse

Note	GBP	2017	2016
2	Administrationsomkostninger	-12.202	-11.975
	<b>Bruttoresultat</b>	-12.202	-11.975
3	Finansielle indtægter	6.981.621	8.386.954
4	Finansielle omkostninger	-2.034	-2.716
	<b>Årets resultat</b>	<u>6.967.385</u>	<u>8.372.263</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udlodning for regnskabsåret	7.948.470	5.706.549
	Overført resultat	-981.085	2.665.714
		<u>6.967.385</u>	<u>8.372.263</u>

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Balance

Note	GBP	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	92.690.648	91.355.420
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>92.690.648</u>	<u>91.355.420</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdning	5.576	14.830
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.576</u>	<u>14.830</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>92.696.224</u>	<u>91.370.250</u>
	<b>PASSIVER</b>		
6	<b>Egenkapital</b>		
	Indbetalt stamkapital	89.684.734	87.381.944
	Overført resultat tidligere år	2.980.620	3.961.705
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>92.665.354</u>	<u>91.343.649</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.003	618
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.867	25.983
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>30.870</u>	<u>26.601</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>92.696.224</u>	<u>91.370.250</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 8 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danish Real Estate Credit I K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabet aflægges i GBP, der er valutaen for den regnskabsaflæggende virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 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.

#### Resultatopgørelse

##### Administrationsomkostninger

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Balance

##### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele består af indskud i 'La Salle Real Estate Debt Strategies II'. Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

#### 2 Administrationsomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

GBP	2017	2016
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Afkast andre værdipapirer og kapitalandele	6.981.000	8.384.000
Øvrige renteindtægter	109	489
Valutakursdifference, leverandør gevinst	512	2.465
	<u>6.981.621</u>	<u>8.386.954</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Risikopræmie til komplementar	1.897	1.853
Kursregulering	93	801
Renteudgifter, bank	44	62
	<u>2.034</u>	<u>2.716</u>
<b>5 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. oktober	87.366.793	67.258.866
Tilgang	21.759.792	29.794.615
Afgang	-19.457.092	-9.686.688
	<u>89.669.493</u>	<u>87.366.793</u>
Kostpris 30. september	89.669.493	87.366.793
Værdireguleringer 1. oktober	3.988.625	1.311.176
Årets værdireguleringer	6.981.000	8.384.000
Modtaget udbytte	-7.948.470	-5.706.549
	<u>3.021.155</u>	<u>3.988.627</u>
Værdireguleringer 30. september	3.021.155	3.988.627
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u>92.690.648</u>	<u>91.355.420</u>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

#### 6 Egenkapital

GBP	Indbetalt stamkapital	Overført resultat	Udlodninger	I alt
Saldo 1. oktober 2016	87.381.944	14.453.846	-10.492.141	91.343.649
Indskudt kapital	2.302.791	0	0	2.302.791
Overført, jf. resultatdisponering	-	6.967.385	-7.948.470	-981.085
Saldo 30. september 2017	89.684.735	21.421.231	-18.440.611	92.665.355

#### Stamkapital

GBP	2017
Stamkapital består af 155.000.000 kommanditanparter a GBP 1.	155.000.000
Heraf indbetalt	-89.684.734
Resthæftelse	45.858.174

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

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet investeringstilsagn på i alt 155 mio. GBP. Heraf udgør åbentstående investerings-  
 tilsagn 46 mio. GBP pr. 30. september 2017 (2015/16: 58 mio. GBP).

#### 8 Nærtstående parter

Danish Real Estate Credit I K/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Danish Real Estate Credit I General Partner ApS.

##### Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Danske Civil- og Akademiingeniørers Pensionskasse

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse

Lægernes Pensionskasse

TDC Pensionskasse

##### Ejerforhold

Følgende kommanditister er opført i selskabets ejerbog med nedenstående andel af stamkapitalen:

29,0 % Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

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

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

19,4 % Danske Civil- og Akademiingeniørers Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg