

Danish Real Estate Credit I K/S

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35 52 39 87

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. januar 2022

Dirigent:



.....

Indhold

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

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Danish Real Estate Credit I K/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. januar 2022

Diræktion:



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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 21. januar 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
statsaut. Revisor
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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

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, Lægernes Pension og P+, Pensionskassen for Akademikere 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 2020/21 et resultat på 33 t.GBP (2019/20: -9.725 t.GBP) og en egenkapital på 13.328 t.GBP pr. 30 september 2021 (2019/20: 17.146 t.GBP).

Der er i året udloddet 189 t.GBP fra LaSalle Real Estate Debt Strategies II L.P (2019/20: 1.528 t.GBP).

Øvrige forhold

Årsregnskabet dækker perioden 1. oktober 2020 til 30. september 2021 og er selskabets ottende 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 2021.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Resultatopgørelse

Note	GBP	2020/21	2019/20
2	Administrationsomkostninger	-12.776	-9.133
	Bruttoresultat	-12.776	-9.133
5	Afkast andre værdipapirer og kapitalandele	49.500	-9.715.500
3	Finansielle indtægter	26	2.489
4	Finansielle omkostninger	-3.252	-2.562
	Årets resultat	33.498	-9.724.706
	Forslag til resultatdisponering		
	Udlodning for regnskabsåret	189.425	1.528.436
	Overført resultat	-155.927	-11.253.142
		33.498	-9.724.706

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

Note	GBP	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.403.931	17.206.000
	Anlægsaktiver i alt	13.403.931	17.206.000
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdning	17.724	222.834
	Omsætningsaktiver i alt	17.724	222.834
	AKTIVER I ALT	13.421.655	17.428.834

Note	GBP	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
6	Egenkapital		
	Indbetalt stamkapital	31.088.754	34.750.898
	Overført resultat tidligere år	-17.605.030	-6.351.887
	Overført resultat	-155.927	-11.253.142
	Egenkapital i alt	13.327.797	17.145.868
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.119	7.132
	Anden gæld	84.739	275.834
	Gældsforpligtelser i alt	93.858	281.966
	PASSIVER I ALT	13.421.655	17.428.834

- 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 nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

GBP

- 2 Administrationsomkostninger
 Selskabet har ingen ansatte.

2020/21

2019/20

- 3 Finansielle indtægter
 Øvrige renteindtægter
 Kursreguleringer

0

634

26

1.855

26

2.489

- 4 Finansielle omkostninger
 Risikopræmie til komplementar
 Kursregulering
 Renteudgifter, bank

1.852

1.960

1.277

493

123

108

3.252

2.562

- 5 Andre værdipapirer og kapitalandele
 Kostpris 1. oktober 2020
 Tilgang
 Afgang

34.737.893

36.712.382

0

0

-3.662.144

-1.974.489

Kostpris 30. september 2021

31.075.749

34.737.893

Værdireguleringer 1. oktober 2020

-17.531.893

-6.287.957

Årets værdireguleringer

49.500

-9.715.500

Modtaget udbytte

-189.425

-1.528.436

Værdireguleringer 30. september 2021

-17.671.818

-17.531.893

Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021

13.403.931

17.206.000

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

GBP

6 Egenkapital

GBP.	Indbetalt stamkapital	Overført resultat	Udlodninger	I alt
Saldo 1. oktober 2020	34.750.898	14.647.345	-32.252.375	17.145.868
Tilbagebetalt kapital	-3.662.144	0	0	-3.662.144
Overført, jf. resultatdisponering	0	33.498	-189.425	-155.927
Saldo 30. september 2021	31.088.754	14.680.843	-32.441.800	13.327.797

Stamkapital

2020/21

Stamkapital består af 155.000.000 kommanditanparter a GBP 1.	155.000.000
Afsluttede investeringer	-118.744.246
Heraf indbetalt	-31.088.754
Resthæftelse	5.167.000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet investeringstilsagn på i alt 155 mio. GBP. Heraf udgør åbentstående investeringstilsagn 5,2 mio. GBP pr. 30. september 2021 (2019/20: 44 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

P+, Pensionskassen for Akademikere

Lægernes Pension

TDC Pensionskasse

Ejerforhold

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

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

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

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