

Danish Real Estate Credit I K/S

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35 52 39 87

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. februar 2021

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

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Danish Real Estate Credit I K/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. februar 2021
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 2019 - 30. september 2020, 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 19. februar 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Karstensen
Statsaut. revisor
mne16615

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, LPK 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 2019/20 et resultat på -9.725 t.GBP (2018/19: -623 t.GBP) og en egenkapital på 17.146 t.GBP pr. 30 september 2020 (2018/19: 30.374 t.GBP).

Der er i året udloddet 1.528 t.GBP fra LaSalle Real Estate Debt Strategies II L.P (2018/19: 4.499 t.GBP).

Øvrige forhold

Årsregnskabet dækker perioden 1. oktober 2019 til 30. september 2020 og er selskabets syvende 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 2020.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Resultatopgørelse

Note	GBP	2019/20	2018/19
2	Administrationsomkostninger	-9.133	-10.068
	Bruttoresultat	-9.133	-10.068
	Afkast andre værdipapirer og kapitalandele	-9.715.500	-611.000
3	Finansielle indtægter	2.489	640
4	Finansielle omkostninger	-2.562	-2.947
	Årets resultat	-9.724.706	-623.375
	Forslag til resultatdisponering		
	Udlodning for regnskabsåret	1.528.436	4.499.300
	Overført resultat	-11.253.142	-5.122.675
		-9.724.706	-623.375

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Balance

Note	GBP	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	17.206.000	30.424.425
	Anlægsaktiver i alt	17.206.000	30.424.425
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdning	222.834	19.017
	Omsætningsaktiver i alt	222.834	19.017
	AKTIVER I ALT	17.428.834	30.443.442

Note	GBP	2019/20	2018/19
	PASSIVER		
6	Egenkapital		
	Indbetalt stamkapital	34.750.898	36.725.387
	Overført resultat tidligere år	-6.351.887	-1.229.212
	Overført resultat	-11.253.142	-5.122.675
	Egenkapital i alt	17.145.868	30.373.500
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.132	7.019
	Anden gæld	275.834	62.923
	Gældsforpligtelser i alt	281.966	69.942
	PASSIVER I ALT	17.428.834	30.443.442

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

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 2019 - 30. september 2020

Noter

GBP

- 2 Administrationsomkostninger
 Selskabet har ingen ansatte.

	2019/20	2018/19
3 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	634	439
Valutakursdifference	1.855	201
	<u>2.489</u>	<u>640</u>
4 Finansielle omkostninger		
Risikopræmie til komplementar	1.960	1.908
Kursregulering	493	996
Renteudgifter, bank	108	44
	<u>2.562</u>	<u>2.947</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober 2019	36.712.382	46.145.734
Tilgang	0	0
Afgang	-1.974.489	-9.433.352
Kostpris 30. september 2020	<u>34.737.893</u>	<u>36.712.382</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019	-6.287.957	-1.177.657
Årets værdireguleringer	-9.715.500	-611.000
Modtaget udbytte	-1.528.436	-4.499.300
Værdireguleringer 30. september 2020	<u>-17.531.893</u>	<u>-6.287.957</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>17.206.000</u>	<u>30.424.425</u>

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Noter

GBP

6 Egenkapital

GBP.	Indbetalt stamkapital	Overført resultat	Udlodninger	I alt
Saldo 1. oktober 2019	36.725.387	24.372.051	-30.723.939	30.373.500
Indskudt kapital	-1.974.489	0	0	-1.974.489
Overført, jf. resultatdisponering	0	-9.724.706	-1.528.436	-11.253.142
Saldo 30. september 2020	<u>34.750.898</u>	<u>14.647.345</u>	<u>-32.252.375</u>	<u>17.145.868</u>

Stamkapital

2019/20

Stamkapital består af 155.000.000 kommanditanparter a GBP 1.	155.000.000
Afsluttede investeringer	-76.294.102
Heraf indbetalt	-34.750.898
Resthæftelse	<u>43.955.000</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet investeringstilsagn på i alt 155 mio. GBP. Heraf udgør åbentstående investerings-
 tilsagn 44 mio. GBP pr. 30. september 2020 (2018/19: 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, Teglgolmsgade 1-3, 900 København C

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Nielsen

Direktion

På vegne af: Danish Real Estate Credit I K/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-362060140770

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-02-19 12:44:29Z

NEM ID 

Niels Elmo Jensen

Direktion

På vegne af: Danish Real Estate Credit I K/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-425055990156

IP: 195.7.xxx.xxx

2021-02-22 07:35:32Z

NEM ID 

Niels Elmo Jensen

Dirigent

På vegne af: Danish Real Estate Credit I K/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-425055990156

IP: 195.7.xxx.xxx

2021-02-22 07:35:32Z

NEM ID 

Ole Karstensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1268145551631

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-02-22 07:45:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MHEOW-13Q2W-8DQJ5-HZMHC-L65FP-B87ZF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>