

Danish Real Estate Credit I K/S

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35 52 39 87

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
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 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 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 2018 – 30. september 2019, 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 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 revisionsbehandlinger, 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 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 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 2018/19 et resultat på -623 t.GBP (2017/18: 3.930 t.GBP) og en egenkapital på 30.374 t.GBP pr. 30 september 2019 (2017/18: 44.930 t.GBP).

Der er i året udloddet 4.499 t.GBP fra LaSalle Real Estate Debt Strategies II L.P (2017/18: 7.770 t.GBP).

Øvrige forhold

Årsregnskabet dækker perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019 og 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 2018 – 30. september 2019

Resultatopgørelse

Note	GBP	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2	Administrationsomkostninger	-10.068	-12.190
	Bruttoresultat	-10.068	-12.190
	Afkast andre værdipapirer og kapitalandele	-611.000	3.571.000
3	Finansielle indtægter	640	374.376
4	Finansielle omkostninger	-2.947	-3.364
	Årets resultat	<u>-623.375</u>	<u>3.929.821</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Udlodning for regnskabsåret	4.499.300	7.769.812
	Overført resultat	<u>-5.122.675</u>	<u>-3.839.991</u>
		<u>-623.375</u>	<u>3.929.821</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 – 30. september 2019

Balance

Note	GBP	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	30.424.425	44.968.079
	Anlægsaktiver i alt	30.424.425	44.968.079
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdning	19.017	19.610
	Omsætningsaktiver i alt	19.017	19.610
	AKTIVER I ALT	30.443.442	44.987.689

Note	GBP	2018/19	2017/18
	PASSIVER		
6	Egenkapital		
	Indbetalt stamkapital	36.355.545	45.788.870
	Overført resultat tidligere år	-859.370	2.980.620
	Overført resultat	-5.122.675	-3.839.991
	Egenkapital i alt	30.373.500	44.929.500
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.019	6.992
	Anden gæld	62.923	51.197
	Gældsforpligtelser i alt	69.942	58.189
	PASSIVER I ALT	30.443.442	44.987.689

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 – 30. september 2019

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 2018 – 30. september 2019

Noter

GBP

- 2 Administrationsomkostninger
 Selskabet har ingen ansatte.

	2019	2018
3 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	439	373.336
Valutakursdifference	201	1.040
	<u>640</u>	<u>374.376</u>

4 Finansielle omkostninger		
Risikopræmie til komplementar	1.908	1.910
Kursregulering	996	1.340
Renteudgifter, bank	44	114
	<u>2.947</u>	<u>3.364</u>

5 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober 2018	46.145.734	89.669.494
Tilgang	0	21.400.385
Afgang	-9.433.352	-64.924.145
Kostpris 30. september 2019	<u>36.712.382</u>	<u>46.145.734</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2018	-1.177.657	3.021.156
Årets værdireguleringer	-611.000	3.571.000
Modtaget udbytte	-4.499.300	-7.769.812
Værdireguleringer 30. september 2019	<u>-6.287.957</u>	<u>-1.177.657</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>30.424.425</u>	<u>44.968.077</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

GBP

6 Egenkapital

GBP.	Indbetalt stamkapital	Overført resultat	Udlodninger	I alt
Saldo 1. oktober 2018	45.788.870	25.351.052	-26.210.423	44.929.500
Indskudt kapital	-9.433.325	0	0	-9.433.325
Overført, jf. resultatdisponering	0	-623.375	-4.499.300	-5.122.675
Saldo 30. september 2019	<u>36.355.545</u>	<u>24.727.677</u>	<u>-30.709.723</u>	<u>30.373.500</u>

Stamkapital	2019
Stamkapital består af 155.000.000 kommanditanparter a GBP 1.	155.000.000
Afsluttede investeringer	-74.357.498
Heraf indbetalt	-36.712.380
Resthæftelse	<u>43.930.122</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet investeringstilsagn på i alt 155 mio. GBP. Heraf udgør åbentstående investeringstilsagn 44 mio. GBP pr. 30. september 2019 (2017/18: 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 Pensionskasse

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 Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg