

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024/25	8
Balance pr. 30.09.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DANISH REAL ESTATE CREDIT I K/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 35523987
Stiftelsesdato: 31.10.2013
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

Direktion

Kåre Hahn Michelsen, direktør
Niels Elmo Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for DANISH REAL ESTATE CREDIT I K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31.03.2026

Direktion

Kåre Hahn Michelsen
direktør

Niels Elmo Jensen
direktør

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 01.10.2024 - 30.09.2025, 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. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. Fejlinformation 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 brugerne 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.
- 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 anvendte 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 konklusioner 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46662

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet havde i regnskabsåret 2024/25 et negativt resultat på 102 t.GBP (2023/24: positivt resultat på 78 t.GBP) og en egenkapital på 2.076 t.GBP pr. 30 september 2025 (2.178 t.GBP pr. 30. september 2024).

Der er i året udloddet 501 t.GBP fra LaSalle Real Estate Debt Strategies II L.P.

Begivenheder efter balancedagen

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske forhold pr. 30. september 2025.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 GBP	2023/24 GBP
Bruttofortjeneste/-tab		(6.330)	(4.313)
Andre finansielle indtægter		461	270
Andre finansielle omkostninger		(77)	(243)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(5.946)	(4.286)
Dagsværdiregulering af finansielle aktiver		(96.000)	82.000
Årets resultat		(101.946)	77.714
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(101.946)	77.714
Resultatdisponering		(101.946)	77.714

Balance pr. 30.09.2025

Aktiver

	Note	2024/25 GBP	2023/24 GBP
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.659.854	2.257.297
Finansielle aktiver	1	1.659.854	2.257.297
Anlægsaktiver		1.659.854	2.257.297
Likvide beholdninger		516.819	21.322
Omsætningsaktiver		516.819	21.322
Aktiver		2.176.673	2.278.619

Passiver

	Note	2024/25 GBP	2023/24 GBP
Virksomhedskapital		20.667.846	20.667.846
Overført overskud eller underskud		(18.592.227)	(18.490.281)
Egenkapital		2.075.619	2.177.565
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.704	18.703
Anden gæld		82.350	82.351
Kortfristede gældsforpligtelser		101.054	101.054
Gældsforpligtelser		101.054	101.054
Passiver		2.176.673	2.278.619
Personaleforhold	2		
Eventualforpligtelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital GBP	Overført overskud eller underskud GBP	I alt GBP
Egenkapital primo	20.667.846	(18.490.281)	2.177.565
Årets resultat	0	(101.946)	(101.946)
Egenkapital ultimo	20.667.846	(18.592.227)	2.075.619

Noter

1 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele GBP
Kostpris primo	20.645.182
Afgange	(501.443)
Kostpris ultimo	20.143.739
Nedskrivninger primo	(18.387.885)
Dagsværdireguleringer	(96.000)
Nedskrivninger ultimo	(18.483.885)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.659.854

2 Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnede medarbejdere.

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

3 Eventualforpligtelser

Fonden som selskabet har afgivet investeringstilsagn til, er i regnskabsåret 2022/23 indtrådt i likvidation, hvorfor det er ledelsens forventning, at der ikke vil blive kaldt yderligere midler.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til konsulenter, regnskabsassistance, revision, m.v.

Dagsværdiregulering af finansielle aktiver

Dagsværdiregulering af finansielle aktiver omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle aktiver målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til konsulenter, regnskabsassistance, revision m.v.

Andre finansielle indtægter

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og realiserede kursgevinster og -tab.

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

