

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	9
Balance pr. 31.12.2025	10
Egenkapitalopgørelse for 2025	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AEP Logistics Properties I K/S
Gammel Lundtoftevej 24
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 41962992
Hjemsted: Lyngby-taarbæk
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Erik Andersen, Direktør
Steffen Stæhr, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for AEP Logistics Properties I K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven med supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 16.03.2026

Direktion

Erik Andersen
Direktør

Steffen Stæhr
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AEP Logistics Properties I K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AEP Logistics Properties I K/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

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 revisoreres 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis

vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 16.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jakob Lindberg

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investeringer i logistikejendomme, der giver et afkast til kommanditisterne i form af løbende indtægter fra udlejning og provenu ved videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 1. januar til 31. december 2025 udviser et overskud på t.kr. 8.583.

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 388.296. Det positive resultat kan primært henføres til renteindtægter på udlånet til det underliggende selskab samt indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er en urealiseret gevinst og kapitalandelene er pr. 31. december 2025 værdiansat til t.kr. 239.380.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder er steget markant i løbet af 2025, mens selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er faldet tilsvarende.

Udviklingen skyldes, at datterselskabet AEP Logistics Properties Venlo B.V., i 2025 har gennemført en gældskonvertering på t.kr. 49.354, hvor et tilgodehavende hos datterselskabet er omklassificeret til en kapitalforhøjelse, samt fordi datterselskabet har afdraget på lånet og tilhørende tilskrevne renter.

Selskabets resultat for 2026 forventes at være på niveau med 2025.

Lønsum hos forvalter

Den samlede lønsum i Alternative Equity Partners A/S udgjorde i 2024 t.kr. 20.582, heraf variabelt t.kr. 731. Det gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Alternative Equity Partners A/S er 13.

Der henvises til årsrapporten for forvalteren, Alternative Equity Partners A/S, Cvr.nr. 36 01 62 72, for fordeling af den samlede lønsum mellem forvalterens ledelse og ansatte, hvis aktiviteter har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede alternative investeringsfonde.

Periodisk offentliggørelse for artikel 6 finansielle produkter

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for

miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Risici, herunder politikker og mål for styring

Selskabet er eksponeret over for forskellige typer risici.

Følgende risici er definerede:

- Markedsrisici
- Kreditrisici
- Likviditetsrisici
- Modpartsrisici
- Operationelle risici

Selskabet har politikker for risikostyring med det formål at minimere de tab, der kan opstå som følge af de definerede risici.

Selskabet udvikler løbende sine værktøjer til identifikation og styring af de risici, som til dagligt påvirker selskabet. Bestyrelsen i Alternative Equity Partners A/S (forvalter) fastlægger de overordnede rammer og principper for risiko- og likviditetsstyring og modtager løbende rapportering om udvikling i risici.

Risici opgøres og måles månedligt. Der er ikke konstateret væsentlige overskridelser, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(4.083)	(6.418)
Personaleomkostninger	1	(64)	(64)
Driftsresultat		(4.147)	(6.482)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.842	628
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2	7.026	21.130
Andre finansielle indtægter		248	951
Andre finansielle omkostninger		(386)	(1.227)
Årets resultat		8.583	15.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.583	15.000
Resultatdisponering		8.583	15.000

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		239.380	184.184
Finansielle aktiver	3	239.380	184.184
Anlægsaktiver		239.380	184.184
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		149.079	214.237
Tilgodehavender		149.079	214.237
Likvide beholdninger		0	637
Omsætningsaktiver		149.079	214.874
Aktiver		388.459	399.058

Passiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Virksomhedskapital		369.019	386.919
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.674	5.832
Overført overskud eller underskud		7.603	4.862
Egenkapital		388.296	397.613
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		161	1.440
Anden gæld		2	5
Kortfristede gældsforpligtelser		163	1.445
Gældsforpligtelser		163	1.445
Passiver		388.459	399.058
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Transaktioner med nærtstående parter	6		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	386.919	5.832	4.862	397.613
Kapitalnedsættelse	(17.900)	0	0	(17.900)
Årets resultat	0	5.842	2.741	8.583
Egenkapital ultimo	369.019	11.674	7.603	388.296

Kommanditisterne samlede investeringstilsagn til selskabet udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 673.000. Af det samlede investeringstilsagn er t.kr. 634.519 indbetalt pr. 31. december 2025 (2024: t.kr. 634.519). Kommanditisternes restindskudsforpligtelse udgør herefter t.kr. 38.481 (2024: t.kr. 38.481).

Virksomhedskapitalen i egenkapitalopgørelsen er præsenteret netto, således at de samlede udlodninger er modregnet den kaldte kapital. Udlodningen i 2025 udgør t.kr. 17.900 (2024: t.kr. 247.600).

Noter

1 Personaleomkostninger

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Gager og lønninger	64	64
	64	64
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

Selskabet har i året ikke haft nogen ansatte udover direktionen.

2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Renteindtægt, lån tilknyttede virksomheder udgjorde t.kr. 7.026 i 2025.

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	178.352
Tilgange	49.354
Kostpris ultimo	227.706
Opskrivninger primo	5.832

Andel af årets resultat	5.842
Opskrivninger ultimo	11.674
Regnskabsmæssig værdi ultimo	239.380

I kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår merværdi (goodwill) på t.EUR 1.960 svarende til t.kr. 14.636.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
AEP Logistics Properties Venlo B.V.	Venlo, Holland	B.V.	70,00	302.066	9.535

Selskabet ejer 70 % af AEP Logistics Properties Venlo B.V. efter en virksomhedssammenslutning i 2024. Årets tilgange skyldes en gældskonvertering i 2025.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 31. december 2025 ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2025 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.

6 Transaktioner med nærtstående parter

I regnskabsåret har der været gennemført en kapitaltransaktion mellem AEP Logistics Properties I K/S og dets datterselskab AEP Logistics Properties Venlo B.V., som udgør en nærtstående part. Som led i en gældskonvertering har AEP Logistics Properties I K/S modtaget 209.999.930 nye andele i AEP Logistics Properties Venlo B.V., til en kurs på 0,01, svarende til en samlet værdi på EUR 6.616.900. Kapitalandelene er modtaget ved en tilsvarende reduktion af AEP Logistics Properties I K/S tilgodehavende hos AEP Logistics Properties Venlo B.V.. Transaktionen er gennemført på markedsmæssige vilkår og med det formål at styrke datterselskabets kapitalstruktur.

Udover denne transaktion har der ikke været væsentlige transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret og alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

I årsrapporten er endvidere indarbejdet supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder af- og nedskrivninger.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under finansielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Brugstiden revurderes årligt.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell 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.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Skat

Der indregnes ikke skat af årets resultat, da den skattepligtige indkomst beskattes hos de enkelte selskabsdeltagere.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter alene Andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til management fee, administration m.v.

Personaleomkostninger

Selskabets personaleomkostninger omfatter honorar til direktionen og investeringskomiteen.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter på bankindeståender samt realiserede og urealiserede kursgevinster.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiden er fastlagt ud fra en vurdering af beliggenheden af ejendommen

samt løbetiden på den indgåede lejekontrakt. Brugstiden revurderes årligt. Den anvendte afskrivningsperiode udgør 15 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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