

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

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

CVR-nr.: 41356073
Hjemsted: Lyngby-taarbæk
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Steffen Stæhr , Direktion
Erik Andersen , Direktion

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 Secure Logistics Properties Fund 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

Steffen Stæhr
Direktion

Erik Andersen
Direktion

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Secure Logistics Properties Fund I K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure Logistics Properties Fund 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.

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 væsentligste aktiviteter er at foretage investering i AEP Logistics Properties I K/S, der foretager investering i finansielle aktiver med henblik på erhvervelse af logistikejendomme i Europa.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2025 udviser et overskud på t.kr. 1.271.

Egenkapitalen i selskabet udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 76.277.

Resultat er primært påvirket af selskabets kapitalandele i AEP Logistics Properties Venlo B.V., hvorfra selskabet i år har haft en indtægt på t.kr. 1.747. Selskabets kapitalandel udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 76.238.

Selskabets resultat for 2026 forventes af ledelsen at blive positiv.

Lønsum hos forvalter

Den samlede lønsum i Alternative Equity Partners A/S udgør 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		(464)	(480)
Personaleomkostninger	1	(14)	(14)
Driftsresultat		(478)	(494)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver	2	1.747	3.027
Andre finansielle indtægter		3	30
Andre finansielle omkostninger		(1)	(1)
Årets resultat		1.271	2.562
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.271	2.562
Resultatdisponering		1.271	2.562

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		76.238	78.001
Finansielle aktiver	3	76.238	78.001
Anlægsaktiver		76.238	78.001
Likvide beholdninger		39	372
Omsætningsaktiver		39	372
Aktiver		76.277	78.373

Passiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Virksomhedskapital		73.870	77.210
Overført overskud eller underskud		2.407	1.137
Egenkapital		76.277	78.347
Anden gæld		0	26
Kortfristede gældsforpligtelser		0	26
Gældsforpligtelser		0	26
Passiver		76.277	78.373
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	77.210	1.136	78.346
Kapitalnedsættelse	(3.340)	0	(3.340)
Årets resultat	0	1.271	1.271
Egenkapital ultimo	73.870	2.407	76.277

Kommanditisternes samlede investeringstilsagn til selskabet udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 134.000.

Af det samlede investeringstilsagn er t.kr. 126.540 indbetalt pr. 31. december 2025 (2024: t.kr. 126.540).
Kommanditisternes restindskudsforpligtelse udgør herefter t.kr. 7.460 (2024: t.kr. 7.460).

Virksomhedskapitalen i egenkapitalopgørelsen er præsenteret netto, således at de samlede udlodninger er modregnet den kaldte kapital. Udlodningen i 2025 udgør t.kr. 3.340 (2024: t.kr. 49.330).

Noter

1 Personaleomkostninger

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Gager og lønninger	14	14
	14	14
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

Selskabet har i året ikke haft nogen ansatte udover direktionen.

2 Indtægter af andre finansielle aktiver

Indtægter af andre finansielle aktiver består af værdiregulering på t.kr. -1.763 og udlodning på t.kr. 3.511. Regnskabsposten er præsenteret netto, således at udlodninger i året tillægges værdireguleringen.

3 Finansielle aktiver

	31/12 2025 t.kr.	31/12 2024 t.kr.
Dagsværdi 1. januar	78.001	124.281
Årets værdireguleringer inkl. valutakursregulering	(1.763)	(46.280)
Dagsværdi 31. december	76.238	78.001

Selskabet har gennem fondsinvestering, andele i en unoteret fond. Selskabet har ingen bestemmende eller væsentlig indflydelse i fonden, som selskabet har investeret i.

Fonden, som selskabet har investeret i, anvender anerkendte retningslinjer for måling af dagsværdi. Måling af dagsværdien i den underliggende fond, er foretaget af forvalteren for fonden.

Selskabet har ingen indflydelse på vurdering af dagsværdien i den underliggende fond, hvorfor ingen centrale forudsætninger relateret til dagsværdien er relevante at oplyse. Men som en del af udarbejdelsen af årsrapporten, vurderer ledelsen, den underliggende fonds dagsværdiprincipper og regnskabsmæssige skøn og vurderer om disse principper er rimelige baseret på ledelseserfaring og viden om investeringen.

Da investeringen under Andre værdipapirer og kapitalandele, er en investering i en unoteret fond, sker værdiansættelsen af dagsværdien af investeringen efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Alle værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen under Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver.

4 Dagsværdioplysninger

	31/12 2025 t.kr.	31/12 2024 t.kr.
Dagsværdi ultimo	76.238	78.001
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.763)	(45.537)

5 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en eventualforpligtelse for så vidt angår resthæftelse, t.kr. 7.719 vedrørende selskabets tilsagn til AEP Logistics Properties I K/S.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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.

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 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.

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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Under indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele indregnes realiserede og urealiserede kursgevinster, udbytter og renteindtægter relateret til posten andre kapitalandele.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til skønnet dagsværdi på balancedagen. I resultatopgørelsen

indregnes årets værdiregulering.

Den underliggende fond opgør dagsværdien af kapitalandelens værdi på kvartalsbasis. Denne værdiansættelse danner grundlag for værdiansættelsen af selskabets kapitalandel.

Dagsværdien er opgjort baseret på anerkendte værdiansættelsesmetoder, herunder IPEV valuation guidelines som i al væsentlighed svarer til indregnings- og målingsbestemmelser i IFRS 13. Den opgjorte dagsværdi svarer dermed til ejerandelen af den opgjorte kapitalkonto.

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.