

# AECR Kobmagergade 11 ApS

c/o Difko Administration A/S, Merkurvej 1K, 7., 7400 Herning  
CVR-nr. 34 71 79 07

## Årsrapport 2024 *Annual Report 2024*

1. januar - 31. december  
*1 January - 31 December*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 23. juni 2025  
*The Annual Report has been presented and adopted at the Company's  
Annual General Meeting on 23 June 2025*

---

Morten Bay

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR no. 20 22 26 70

Tlf.: +45 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

### Selskabsoplysninger

*Company Details*

Selskabsoplysninger

3

*Company Details*

### Erklæringer

*Statement and Report*

Ledelsespåtegning

4

*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5-9

*Independent Auditor's Report*

### Ledelsesberetning

*Management Commentary*

Ledelsesberetning

10-11

*Management Commentary*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Financial Statements 1 January - 31 December*

Resultatopgørelse

12

*Income Statement*

Balance

13-14

*Balance Sheet*

Egenkapitalopgørelse

15

*Statement of Changes in Equity*

Noter

16-19

*Notes*

Anvendt regnskabspraksis

20-24

*Accounting Policies*

# Selskabsoplysninger

## Company Details

**Selskabet**  
*Company*

AECR Kobmagergade 11 ApS  
c/o Difko Administration A/S  
Merkurvej 1K, 7.  
7400 Herning

CVR-nr.: 34 71 79 07  
CVR No.:  
Stiftet: 8. oktober 2012  
Established: 8 October 2012  
Kommune: Herning  
Municipality:  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Financial Year: 1 January - 31 December

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Bram Frank H. Van Quekelberghe  
Morten Bay

**Direktion**  
*Executive Board*

Morten Bay

**Revision**  
*Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

**Pengeinstitut**  
*Bank*

Jyske Bank  
Havneholmen 29  
1561 København

# Ledelsespåtegning

## Management's Statement

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for AECR Kobmagergade 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. juni 2025  
Herning, 23 June 2025

Direktion:  
Executive Board

---

Morten Bay

Bestyrelse:  
Board of Directors

---

Bram Frank H. Van Quekelberghe

---

Morten Bay

*Today the Board of Directors and Executive Board have discussed and approved the Annual Report of AECR Kobmagergade 11 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024.*

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024.*

*The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.*

*We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Independent Auditor's Report*

**Til kapitalejeren i AECR Kobmagergade 11 ApS**

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AECR Kobmagergade 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**To the Shareholder of AECR Kobmagergade 11 ApS**

## **Opinion**

*We have audited the Financial Statements of AECR Kobmagergade 11 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

## **Basis for Opinion**

*We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.*

## **Management's Responsibilities for the Financial Statements**

*Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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.

*In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

*As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

- 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.
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

*We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.*

### **Statement on Management Commentary**

*Management is responsible for Management Commentary.*

*Our opinion on the Financial Statements does not cover Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

*In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management Commentary and, in doing so, consider whether Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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.

København, den 23. juni 2025  
*Copenhagen, 23 June 2025*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
*CVR no.*

Brian Olsen Halling  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne32094  
*MNE no.*

*Moreover, it is our responsibility to consider whether Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*

*Based on the work we have performed, we conclude that Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management Commentary.*

# Ledelsesberetning

## Management Commentary

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er:

- a) direkte at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge fast ejendom.
- b) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge andele og medvirken i danske eller udenlandske virksomheder, hvis formål i henhold til deres vedtægter er følgende: (i) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge fast ejendom (Ejendomsselskaber) og/eller (ii) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge andele og medvirken i danske og udenlandske Ejendomsselskaber.

Selskabet kan gennemføre transaktioner og forhold, hvis direkte eller indirekte formål er opnåelse af formålet med selskabet. Endvidere kan selskabet inden for sine formålsbestemmelser, på supplerende grundlag foretage følgende:

- a.) sælge, eje, besidde og sælge alle former for aktiver, der er påkrævet for at administrere de ovenfor nævnte aktiver,
- b.) med henblik på cash management, kan selskabet investere i følgende likvide midler: bankdepoter, pengemarkedsinstrumenter, andele i investeringsfond værdipapirer.

Selskabet driver virksomhed som et ejendomsselskab, der overholder investeringsbegrænsningerne i henhold til tysk investeringslov.

Selskabets formål er således begrænset til disse forhold, som Institutional Investment Partners er berettiget til at udføre på vegne af AEW Europe City Retail Fund.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året haft negativt resultat. Resultatet er som forventet.

Selskabets moderselskab har afgivet støtteerklæring på mellemværender og vil stille likviditet såfremt der vil være behov herfor.

### Principal activities

The purpose of the company is:

- a) to acquire, own, manage and sell real estate.
- b) acquire, own, manage and sell shares and participation in Danish or foreign companies whose purpose according to their articles of association are as follows:
  - i) acquire, own, hold, manage and sell real estate (Property companies) and/or
  - ii) acquiring, owning, possessing, managing and selling shares and participation in Danish and foreign property companies.

The company may conduct transactions and relationships whose direct or indirect purpose is to achieve the purpose of the Company. In addition the Company may in its sole discretion, make the following:

- a.) sell, own and sell all other assets required to manage the above-mentioned assets;
- b.) for the purpose of cash management, the company can invest in the following liquid assets: bank deposits, money market instruments, shares in investment fund securities.

The company operates as a real estate company that complies with investment restrictions under German investment law.

The purpose of the company is thus limited to those circumstances, which Institutional Investment Partners are entitled to perform on behalf of the AEW Europe City Retail Fund.

### Development in activities and financial and economic position

The company has had a negative result this year. The result is as expected.

The company's parent company has issued a letter of support for intercompany balances and will provide additional liquidity if needed.

# Ledelsesberetning

## *Management Commentary*

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### ***Significant events after the end of the financial year***

*No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-8.757.972</b>	<b>-744.162</b>
<hr/>			
<i>Gross loss</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		6.350.000	-83.557.810
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.407.972</b>	<b>-84.301.972</b>
<hr/>			
<i>Operating loss</i>			
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	1	-6.012.278	-2.926.770
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.420.250</b>	<b>-87.228.742</b>
<hr/>			
<i>Loss before tax</i>			
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	337.786	9.522.001
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.082.464</b>	<b>-77.706.741</b>
<hr/>			
<i>Loss for the year</i>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-8.082.464	-77.706.741
<b>I alt</b>		<b>-8.082.464</b>	<b>-77.706.741</b>
<hr/>			
<i>Total</i>			

# Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		161.060.000	154.710.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	3	<b>161.060.000</b>	<b>154.710.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Equity investments in associated enterprises</i>		35.499	35.499
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Financial non-current assets</i>	4	<b>35.499</b>	<b>35.499</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>161.095.499</b>	<b>154.745.499</b>
<hr/> <i>Non-current assets</i>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	497.546
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		855.551	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag <i>Joint tax contribution receivable</i>		337.786	397.581
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>1.193.337</b>	<b>895.127</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>337.841</b>	<b>15.243.395</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.531.178</b>	<b>16.138.522</b>
<hr/> <i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>		<b>162.626.677</b>	<b>170.884.021</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Anpartskapital <i>Share capital</i>		49.432.000	49.432.000
Overført resultat <i>Retained profit</i>		11.820.664	-24.851.472
<b>Egenkapital</b>		<b>61.252.664</b>	<b>24.580.528</b>
<hr/>			
<b>Equity</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		11.290.586	10.870.196
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		78.306.900	130.120.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Non-current liabilities</i>	5	<b>89.597.486</b>	<b>140.990.196</b>
Gæld til tilknyttede <i>Payables to group enterprises</i>		4.321.320	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		71.873	1.763.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.871.092	53.558
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		5.512.242	3.496.182
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current liabilities</i>		<b>11.776.527</b>	<b>5.313.297</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>101.374.013</b>	<b>146.303.493</b>
<hr/>			
<b>Liabilities</b>			
<b>Passiver</b>		<b>162.626.677</b>	<b>170.884.021</b>
<hr/>			
<b>Equity and liabilities</b>			
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	7		
Forudsætninger for fortsat drift <i>Going concern assumptions</i>	8		
Medarbejderforhold <i>Staff costs</i>	9		

# Egenkapitalopgørelse

## Equity

kr. DKK	Anpartskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained profit</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity at 1 January 2024</i>	49.432.000	-24.851.472	24.580.528
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed profit allocation</i>		-8.082.464	-8.082.464
<b>Overførsler</b> <i>Transfers</i>			
Tilladt udligning <i>Allowed equalization</i>		44.754.600	44.754.600
<b>Egenkapital 31. december 2024</b> <i>Equity at 31 December 2024</i>	<b>49.432.000</b>	<b>11.820.664</b>	<b>61.252.664</b>

# Noter

## Notes

	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
<b>1   Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Renter til tilknyttede virksomheder	420.389	394.513
<i>Interest expenses to Group enterprises</i>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	5.591.889	2.532.257
<i>Other interest expenses</i>		
	<b>6.012.278</b>	<b>2.926.770</b>

## 2 | Skat af årets resultat

<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-337.786	-397.581
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>		
Regulering af udskudt skat	0	-9.124.420
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
	<b>-337.786</b>	<b>-9.522.001</b>

## 3 | Materielle anlægsaktiver

<i>Property, plant and equipment</i>		Investeringsejend omme Investment properties
kr.		
DKK		
Kostpris 1. januar 2024		219.506.839
<i>Cost at 1 January 2024</i>		
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>219.506.839</b>
<i>Cost at 31 December 2024</i>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		-64.796.839
<i>Value adjustment of fair value at 1 January 2024</i>		
Årets værdireguleringer		6.350.000
<i>Value adjustments of the year</i>		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>-58.446.839</b>
<i>Value adjustment of fair value at 31 December 2024</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>161.060.000</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2024</i>		

# Noter

## Notes

### 3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

*Tangible fixed assets (continued)*

Selskabets detail ejendom er beliggende i indre København.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 7.506 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 4.156 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 3.033 tkr. samt en udlejningsprocent på 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,46 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

*The companys retail property are located in Inner Copenhagen.*

*The fair value of the investment property is assessed by using an external valuation performed by a valuation expert who bases the valuation on a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the operating profit generated by the investment properties and an individually determined requirement for return on the investment.*

*The normalized operating return is assessed to amount to DKK DKK ('000) 7,506 which is based on an annual average rent per sqm of DKK ('000) 4,156, annual operating expenses including maintenance of DKK ('000) 3,033 and a letting out rate of 97 %.*

*A return of around 4,46 % is used in the calculation which is determined with due regard to the existing conditions in the property market at the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc.*

### 4 | Finansielle anlægsaktiver

*Financial non-current assets*

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Equity investments in associated enterprises</i>
DKK	
Kostpris 1. januar 2024 <i>Cost at 1 January 2024</i>	35.499
<b>Kostpris 31. december 2024</b> <i>Cost at 31 December 2024</i>	<b>35.499</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>35.499</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2024</i>	

# Noter

## Notes

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term liabilities

kr.	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	11.290.586	0	0	10.870.196
Anden gæld <i>Other liabilities</i>	78.306.900	0	0	130.120.000
	<b>89.597.486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>140.990.196</b>

### 6 | Eventualposter mv.

#### Contingencies etc.

#### Eventualforpligtelser

#### Contingent liabilities

#### Hæftelse i sambeskatningen

##### Joint liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

*The Danish companies of the group is jointly and severally liable for tax on the group's jointly taxed income and for certain possible withholding taxes such as dividend tax and royalty tax, and for the joint registration of VAT.*

*Tax payable of the group's jointly taxed income amounts to DKK ('000) 0 at the Balance Sheet date.*

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Charges and securities

Til sikkerhed for anden langfristet gæld, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 161.060 tkr.

På investeringsejendomme er der endvidere tinglyst et afgiftspantebrev med en nominal værdi på 99.500 tkr., et afgiftspantebrev med en nominal værdi på 60.503 tkr., et ejerpantebrev med en nominal værdi på 60.000 tkr., hvori långiver, Sächsische Ärzteversorgung, Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer, har underpant samt et ejerpantebrev med en nominal værdi på 89.204 tkr., hvori långiver, Sächsische Ärzteversorgung, Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer, har underpant.

*Investment property, for which the carrying amount at 31 December 2024 was DKK ('000) 161,060, has been provided as security for other long-term debt.*

*Furthermore, investment property has been provided as security for a charge mortgage with a nominal value of DKK ('000) 99,500, a charge mortgage with a nominal value of DKK ('000) 60,503, an owner's mortgage with a nominal value of DKK ('000) 60,000, which is pledged to loan provider, Sächsische Ärzteversorgung, Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer and an owner's mortgage with a nominal value of DKK ('000) 89,204, which is pledged to loan provider, Sächsische Ärzteversorgung, Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer.*

# Noter

## Notes

### 8 | Forudsætninger for fortsat drift

#### *Going concern assumptions*

Selskabets moderselskab har afgivet støtteerklæring på mellemværender og vil stille likviditet såfremt der vil være behov herfor.

*The company's parent company has issued a letter of support for intercompany balances and will provide additional liquidity if needed.*

### 9 | Medarbejderforhold

#### *Staff costs*

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

3

3

*Average number of full time employees*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Årsrapporten for AECR Kobmagergade 11 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

*The Annual Report of AECR Kobmagergade 11 ApS for 2024 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.*

## Income Statement

### Rental income

*Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

### Other operating income

*Other operating income includes items of a secondary nature in relation to the Group's and the Company's activities, including profit from sale of intangible and tangible fixed assets. In addition, profit from sale of intangible and tangible fixed assets as well as business interruption and conflict compensations are included. Compensations are recognised when the income is deemed to be realisable.*

### Other external expenses

*Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, operational lease expenses, etc.*

### Fair value adjustment of investments properties

*The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.*

### Income from investments in associates

*Dividend from subsidiary is recognised in the financial year when the dividend is declared.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

### Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

## Balance Sheet

### Property, plant and equipment

Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs attached to the properties. Subsequently, the investment properties are recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement

Properties under construction are recognised at cost.

The fair value of the investment property is assessed by using an external valuation performed by a valuation expert who bases the valuation on a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the operating profit generated by the investment properties and an individually determined requirement for return on the investment.

Subsequent costs are added to the purchase price of investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the company. Other costs for repairs and maintenance are recognised in the Income Statement upon payment.

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

*Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between sales price less cost of sales and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the Income Statement.*

### Financial non-current assets

*Equity investments in associates are measured at cost. If the cost exceeds the net realisable value, this is written down to the lower value.*

### Impairment of fixed assets

*The carrying amount of property, plant and equipment together with fixed assets, which are not measured at fair value, are valued on an annual basis for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.*

*In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the net realisable value is lower than the carrying amount, the assets are written down to the lower value.*

*The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.*

### Receivables

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment losses to meet expected losses.*

*Write-off is performed to provide for losses when an objective indication has been assessed to have incurred that a receivable or a portfolio of receivables are impaired. If there is an objective indication that an individual receivable is impaired, the write-off is performed at individual level.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

*Receivables for which there are no objective indication of impairment at individual level are assessed at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' registered office and credit rating in accordance with the Company's policy for credit risk management. The objective indicators, which are applied for portfolios, are determined based on the historical loss experiences.*

*Write-off is determined as the difference between the carrying amount of receivables and the present value of the expected cash flows, including realisable value of any received collaterals. The effective interest rate is used as discount rate for the single receivable or portfolio.*

### Tax payable and deferred tax

*Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.*

*The Company is subject to joint taxation with Danish group companies. The current corporation tax is distributed among the joint taxable companies in proportion to their taxable income and with full allocation and refund related to tax losses. The joint taxable companies are included in the on account tax scheme. Joint taxation contributions receivable and payable are recognised in the Balance Sheet under current assets and liabilities, respectively.*

*Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.*

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

*Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.*

### Liabilities

*Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the term of loan.*

*Amortised cost of current liabilities usually corresponds to nominal value.*

### Foreign currency translation

*Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.*

*Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivables or payables is recognised in the income statement as financial income or expenses.*

*Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.*