

---

# ***PELICAN DK PROPCO6 ApS***

Skodsborgvej 48A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 2023**

*Annual Report for 2023*

---

CVR-nr. 36 06 38 74

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/6 2024

*The Annual Report was  
presented and adopted  
at the Annual General  
Meeting of the  
company  
on 20/6 2024*

Willfried Burkhart  
Franz  
Dirigent  
*Chairman of the  
general meeting*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <b><i>Management's Statement and Auditor's Report</i></b>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <b><i>Management's Review</i></b>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	7
<b>Årsregnskab</b> <b><i>Financial Statements</i></b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	8
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	12
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	13

# Ledelsespåtegning

## *Management's statement*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for PELICAN DK PROPCO 6 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 20. juni 2024  
*Virum, 20 June 2024*

**Direktion**  
***Executive Board***

Willfried Burkhardt Franz  
Adm. direktør  
*CEO*

Merete Kjær Buchgreitz

Allan Agerskov

Rune Petersen

The Executive Board has today considered and adopted the Financial Statements of PELICAN DK PROPCO 6 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2023 of the Company and of the results of the Company operations for 2023.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

Til kapitalejerne i PELICAN DK PROPCO6 ApS

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PELICAN DK PROPCO6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet". 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

To the shareholders of PELICAN DK PROPCO6 ApS

### Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of PELICAN DK PROPCO6 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### 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 (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, 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's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review 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 in Management's Review.

### **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.

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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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.

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.

Hellerup, den 20. juni 2024  
*Hellerup, 20 June 2024*

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kyhnav  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne40028

Pawel Christof Michalak  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne48479

# Selskabsoplysninger

## *Company information*

**Selskabet**  
***The Company***

PELICAN DK PROPCO6 ApS  
Skodsborgvej 48A  
2830 Virum

CVR-nr: 36 06 38 74  
*CVR No: 36 06 38 74*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 12. august 2014  
*Incorporated: 12 August 2014*

Regnskabsår: 10. regnskabsår  
*Financial year: 10th financial year*

Hjemstedskommune: Rudersdal  
*Municipality of reg. office: Rudersdal*

**Direktion**  
***Executive Board***

Willfried Burkhart Franz  
Merete Kjær Buchgreitz  
Allan Agerskov  
Rune Petersen

**Revisor**  
***Auditors***

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
***Bankers***

Nordea Bank Danmark A/S  
Grønvejdsvej 10  
2300 København S



# Ledelsesberetning

## Management's review

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme inden for markedet for Self Storage ejendomme samt anden virksomhed, som efter direktionens skøn er nært beslægtet hermed.

Selskabet er i regnskabsåret 2023 fusioneret med søsterselskaberne PELICAN DK PROPCO 7 og PELICAN DK PROPCO 8, der før fusionen alle var ejet af det samme moderselskab, Pelican Denmark Holding ApS. Fusionen har primært medført en tilgang på ejendomme beliggende i Nordvest og på Amagerbro, som tidligere var ejet af selskab PELICAN DK PROPCO 7 og PELICAN DK PROPCO 8, der er opløst som følge af fusionen. Fusionen er gennemført efter bogført værdi metoden med virkning pr. 1. januar 2023.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 25.892.174, heraf værdireguleringer på DKK 25.889.479, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 344.160.469.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Key activities

The purpose of the company is to own and manage property within the self storage market as well as other activities that the management believes to be related.

In the financial year 2023, the Company has merged with the sister companies PELICAN DK PROPCO 7 og PELICAN DK PROPCO 8, which prior to the merger were owned by the same parent company, Pelican Denmark Holding ApS. Due to the merger, the Company has taken ownership of property in Nordvest and Amagerbro, which was owned by company PELICAN DK PROPCO 7 og PELICAN DK PROPCO 8, which has been dissolved after the merger has been completed. The merger has been recognized using the book value method as at 1 January 2023.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2023 shows a profit of DKK 25.892.174, of which value adjustments amount to DKK 25.889.479, and at 31 December 2023 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 344.160.469.

### Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

## Income statement 1 January - 31 December

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b> <i>Gross profit before value adjustments</i>		<b>5.671.289</b>	<b>2.686.079</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		27.388.829	-3.956.738
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b> <i>Gross profit after value adjustments</i>		<b>33.060.118</b>	<b>-1.270.659</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	53.597	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-7.224.236	-2.697.150
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>25.889.479</b>	<b>-3.967.809</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-27.181	963.020
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>25.862.298</b>	<b>-3.004.789</b>

### Resultatdisponering

#### Distribution of profit

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>		
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	25.862.298	-3.004.789
	<b>25.862.298</b>	<b>-3.004.789</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	5	702.000.000	182.000.000
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	0	543.260
<i>Property, plant and equipment in progress</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>702.000.000</b>	<b>182.543.260</b>
<i>Property, plant and equipment</i>			
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>702.000.000</b>	<b>182.543.260</b>
<i>Fixed assets</i>			
Andre tilgodehavender		0	322.171
<i>Other receivables</i>			
Udskudt skatteaktiv		6.206.123	0
<i>Deferred tax asset</i>			
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	466.870
<i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>			
Periodeafgrænsningsposter		6.702	58.419
<i>Prepayments</i>			
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.212.825</b>	<b>847.460</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.137.647</b>	<b>3.392.424</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.350.472</b>	<b>4.239.884</b>
<i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>713.350.472</b>	<b>186.783.144</b>
<i>Assets</i>			

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Passiver

#### *Liabilities and equity*

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.002	50.000
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		344.080.591	70.621.375
<i>Retained earnings</i>			
<b>Egenkapital</b>		<b>344.130.593</b>	<b>70.671.375</b>
<i>Equity</i>			
Hensættelse til udskudt skat		107.221.487	24.138.064
<i>Provision for deferred tax</i>			
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>107.221.487</b>	<b>24.138.064</b>
<i>Provisions</i>			
Kreditinstitutter		216.196.819	59.189.086
<i>Credit institutions</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.016.981	31.441.783
<i>Payables to group enterprises</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>257.213.800</b>	<b>90.630.869</b>
<i>Long-term debt</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		769.120	629.397
<i>Trade payables</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		29.876	0
<i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>			
Anden gæld		3.985.596	713.439
<i>Other payables</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.784.592</b>	<b>1.342.836</b>
<i>Short-term debt</i>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>261.998.392</b>	<b>91.973.705</b>
<i>Debt</i>			
<b>Passiver</b>		<b>713.350.472</b>	<b>186.783.144</b>
<i>Liabilities and equity</i>			

## Balance 31. december *Balance sheet 31 December*

### Passiver *Liabilities and equity*

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Medarbejderforhold <i>Staff</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	9		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	10		

## Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	50.000	70.621.375	70.671.375
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb <i>Net effect from merger and acquisition</i>	2	247.596.918	247.596.920
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	50.002	318.218.293	318.268.295
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	25.862.298	25.862.298
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>50.002</b>	<b>344.080.591</b>	<b>344.130.593</b>

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
<b><i>Staff</i></b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<i>Average number of employees</i>		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
<b><i>Financial income</i></b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	53.597	0
<i>Interest received from group enterprises</i>		
	<u>53.597</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
<b><i>Financial expenses</i></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.639.852	1.494.459
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	4.584.384	1.202.691
<i>Other financial expenses</i>		
	<u>7.224.236</u>	<u>2.697.150</u>

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
<b><i>Income tax expense</i></b>		
Årets aktuelle skat	29.876	-172.070
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	0	-623.939
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.695	9.331
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-176.342
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>		
	<u>27.181</u>	<u>-963.020</u>



## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi *Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	75.082.184
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb <i>Net effect from merger and acquisition</i>	138.085.216
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	67.911
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	543.260
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>213.778.571</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	106.917.816
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb <i>Net effect from merger and acquisition</i>	353.914.784
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	27.388.829
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>488.221.429</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>702.000.000</u></b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene  
*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af almindelig anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav mv

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er beregnet af en uafhængig valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF calculations) based on management's expectations for future cash flow, required rate of return etc.*

*The fair value of investment properties at 31 December 2023 has been assessed by an independent assessor.*

*The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.*

Dagsværdien for Damhus er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:  
*The fair value of Damhus has been calculated based on the following assumptions:*

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	189.000.000	182.000.000
<i>The fair value of investment properties amounts to</i>		
Værdiregulering, resultatopgørelse	6.388.829	-3.956.740
<i>Value adjustment, income statement</i>		
Budgetperiode	10 år	10 år
<i>Budget period</i>		
Diskonteringsrente	6,75%	6,75%
<i>Discount rate</i>		
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
<i>Growth in terminal period</i>		
Initial yield	4,70%	4,30%
<i>Initial yield</i>		
Exit yield	5,00%	5,00%
<i>Exit yield</i>		

## Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

Dagsværdien for Hulgårdsvej er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:  
*The fair value of Hulgårdsvej has been calculated based on the following assumptions:*

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	189.000.000	180.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	9.000.000	-7.100.000
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	7,50%	7,50%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00%	2,00%
Initial yield <i>Initial yield</i>	4,70%	4,30%
Exit yield <i>Exit yield</i>	5,50%	5,50%

Dagsværdien for Amagerbro er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:  
*The fair value of Amagerbro has been calculated based on the following assumptions:*

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	324.000.000	312.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	12.000.000	-7.900.000
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	7,00%	7,00%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00%	2,00%
Initial yield <i>Initial yield</i>	4,50%	4,00%
Exit yield <i>Exit yield</i>	5,00%	5,00%

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6. Materielle anlægsaktiver

#### *Property, plant and equipment*

	Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>
	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	543.260
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	-543.260
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>0</u>

2023	2022
DKK	DKK

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

#### *Long-term debt*

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	216.196.819	59.189.086
Langfristet del <i>Long-term part</i>	<u>216.196.819</u>	<u>59.189.086</u>
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	<u>216.196.819</u>	<u>59.189.086</u>

## Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b><i>Long-term debt</i></b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	41.016.981	31.441.783
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	41.016.981	31.441.783
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>41.016.981</b>	<b>31.441.783</b>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i></b>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
<i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
<i>The following assets have been placed as security with bankers:</i>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 253.558, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	702.000.000	182.000.000
<i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 253,558, providing security on land and buildings as well as other property, plant and equipment at a total carrying amount of:</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

2023	2022
DKK	DKK

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

##### Andre eventualforpligtelser

##### *Other contingent liabilities*

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Pelican Denmark Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

*The group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed incomes etc of the Group. The total amount of corporation tax payable is disclosed in the Annual Report of Pelican Denmark Holding ApS, which is the management company of the joint taxation purposes. Moreover, the group companies are jointly and severally liable for Danish withholding taxes by way of dividend tax, tax on royalty payments and tax on unearned income. Any subsequent adjustments of corporation taxes and withholding taxes may increase the Company's liability.*

##### Værdipapirer for egen regning og koncernselskaber

##### *Securities for own behalf and group companies*

Selskabet har sammen med visse andre selskaber i Pelican-gruppen indgået en facilitetsaftale med en finansiel institution med hjemsted i New Jersey, i henhold til hvilken der er stillet kreditfaciliteter til rådighed for selskaber i Pelican-gruppen. Facilitetsaftalen blev oprindeligt indgået den 16. december 2019 og blev efterfølgende ændret ved en tillægsaftale dateret den 10. juli 2023. Lånene til Pelican-koncernens selskaber i henhold til facilitetsaftalen er stående lån (dvs. lån uden afdrag) og skal tilbagebetales den 16. december 2029. Rentebetalinger på lånene foretages kvartalsvis.

*The company has together with certain other companies of the Pelican Group, entered into a Facilities Agreement with a financial institution incorporated in New Jersey, pursuant to which credit facilities have been made available to companies in the Pelican Group. The Facilities Agreement was originally entered on 16 December 2019 and was subsequently amended by a supplemental agreement dated 10 July 2023. The loans provided to the Pelican Group companies under the Facilities Agreement are bullet loans (i.e. loans with no amortization) and are repayable on 16 December 2029. Interest payments on the loans are made on a quarterly basis.*

Som sikkerhed for forpligtelserne i henhold til facilitetsaftalen har selskaber i Pelican-gruppen stillet visse sikkerheder til fordel for den finansielle institution, herunder, men ikke begrænset til, en sikkerhedsaftale indgået af bl.a. selskabet, der omfatter pant i visse af selskabets aktiver, herunder aktier, bankkonti, pantebreve i fast ejendom, efterstillede tilgodehavender, lejeindtægter og forsikringsprovenu.

*As security for the obligations under the Facilities Agreement, certain security have been established in favor of the financial institution by companies of the Pelican group, including, but not limited to, a security agreement entered into by, inter alia, the company that covers pledges in respect of certain of the company's assets, including, shares, bank accounts, real estate mortgage certificates, subordinated debt receivables, rental income and insurance proceeds.*

Desuden har låntagerne og visse yderligere garantier stillet en garanti i henhold til facilitetsaftalen (hver sådan garanti er både en upstream-, cross-stream- og downstream-garanti), der garanterer alle forpligtelser for enhver debitor i henhold til facilitetsaftalen (dog med forbehold for visse begrænsninger, der er fastsat i facilitetsaftalen).

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

2023	2022
DKK	DKK

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

*Further, the borrowers and certain additional guarantors have provided a guarantee under the Facilities Agreement (each such guarantee being both an upstream, cross-stream and downstream guarantee) guaranteeing all obligations of any obligor under the Facilities Agreement (however, subject to certain limitations set out in the facilities agreement).*

#### **Finansielle forpligtelser**

##### *Financial covenants*

Låntagerne under facilitetsaftalen skal hvert kvartal opfylde visse betingelser som 'loan to value' og en 'debt yield'.

En overtrædelse af betingelserne vil resultere i en delvis tilbagebetaling af lånene eller en deponering for at genoprette overholdelsen af betingelserne.

Begge finansielle covenants, som følges nøje, er blevet overholdt i 2023.

*The obligors under the facilities agreement are required on quarterly basis to meet certain covenants as 'loan to value' and a 'debt yield'.*

*A breach of the covenants will result in a partial repayment of the loans or a deposit to restore compliance with the covenants.*

*Both financial covenants, which are being closely followed, have been meet for 2023.*

### 9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

#### *Related parties and disclosure of consolidated financial statements*

#### **Koncernregnskab**

##### *Consolidated Financial Statements*

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

*The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:*

Navn	Hjemsted
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>
Pelican Denmark Holding ApS	Skodsborgvej 48A, 2830 Virum
NSS Pelican S.á.r.l	121 Avenue de la Faiencerie 1511, Luxembourg

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10. Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting policies

Årsrapporten for PELICAN DK PROPCO6 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

The Annual Report of PELICAN DK PROPCO6 ApS for 2023 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2023 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, which involves the recognition of a constant effective interest rate over the maturity period. Amortised cost is calculated as original cost less any repayments and with addition/deduction of the cumulative amortisation of any difference between cost and the nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the maturity period.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Virksomhedssammenslutninger

#### Virksomhedssammenlægninger

PELICAN DK PROPCO 6 ApS er fusioneret med søsterselskaberne PELICAN DK PROPCO 7 og PELICAN DK PROPCO 8 i 2023. Fusionen er blevet gennemført efter bogført værdi metoden med virkning pr. den 1. januar 2023. I henhold til bogført værdi metoden, er sammenligningstallene ikke tilpasset.

#### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt administration.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Business combinations

#### Pooling of interests

PELICAN DK PROPCO 6 ApS has merged with the sister companies PELICAN DK PROPCO 7 og PELICAN DK PROPCO 8 in 2023. The merger has been recognized according to the book value method as at 1 January 2023. In accordance with the book value method, comparative figures have not been restated.

#### Translation policies

Danske kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

### Income statement

#### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

#### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises as well as administration cost.

#### Gross profit

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Pelican Denmark Holding ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Hvis byggeriet er så fremskredet, at dagsværdien kan måles pålideligt, indregnes ejendomme til dagsværdi fratrukket estimerede omkostninger til færdiggørelse.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

The Company is jointly taxed with Pelican Denmark Holding ApS. The tax effect of the joint taxation with the subsidiaries is allocated to Danish enterprises showing profits or losses in proportion to their taxable incomes (full allocation with credit for tax losses).

### Balance sheet

#### Property, plant and equipment

##### *Investment properties*

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed assets comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

When the fair value can be measured reliably, the property is measured at fair value less cost to complete.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm at 31 December 2023

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

### Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

### Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning insurance premiums and subscriptions.

### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

### Financial liabilities

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.