
Pelican DK Propco 10 ApS

Skodsborgvej 48A, DK-2830 Virum

Årsrapport for 2023

Annual Report for 2023

CVR-nr. 40 26 75 57

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>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	7
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
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 10 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 Annual Report of Pelican DK Propco 10 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 kapitlejeren i Pelican DK Propco 10 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 Propco 10 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 shareholder of Pelican DK Propco 10 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 Propco 10 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 Propco 10 ApS
Skodsborgvej 48A
2830 Virum

CVR-nr: 40 26 75 57
CVR No: 40 26 75 57

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

Stiftet: 13. februar 2019
Incorporated: 13 February 2019

Regnskabsår: 5. regnskabsår
Financial year: 5th 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
Grønjordsvej 10
2300 København S

Ledelsesberetning

Management's review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme samt anden virksomhed som efter direktionens skøn er nært beslægtet hermed.

Selskabet er i regnskabsåret 2023 fusioneret med søsterselskaberne PELICAN DK PROPCO 11 ApS og PELICAN DK PROPCO 12 ApS, der før fusionen alle var ejet af det samme moderselskab, Pelican Denmark Holding ApS. Fusionen har primært medført en tilgang på ejendom beliggende i Virum og Ellebjerg, som tidligere var ejet af selskaberne PELICAN DK PROPCO 11 ApS og PELICAN DK PROPCO 12 ApS 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 2.743.429, heraf værdireguleringer på DKK 10.621.776, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 197.494.130.

Begivenheder efter balancedagen

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

Key activities

The objects of the company are to own and operate properties as well as other companies which, in the opinion of the Executive Board, are closely related to this.

In the financial year 2023, the Company has merged with the sister companies PELICAN DK PROPCO 11 ApS and PELICAN DK PROPCO 12 ApS, 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 Virum and Ellebjerg, which was owned by companies PELICAN DK PROPCO 11 ApS and PELICAN DK PROPCO 12 ApS, 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 2,743,429, of which value adjustments amount to DKK 10,621,776, and at 31 December 2023 the balance sheet of the Company shows a positive equity of DKK 197,494,130.

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
Bruttoresultat før værdiregulering		1.051.952	-517.068
<i>Gross profit/loss before value adjustments</i>			
Værdiregulering af investeringsaktiver		10.621.776	-26.900.000
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>			
Bruttoresultat efter værdiregulering		11.673.728	-27.417.068
<i>Gross profit/loss after value adjustments</i>			
Finansielle indtægter	2	249.524	0
<i>Financial income</i>			
Finansielle omkostninger	3	-7.582.034	-2.396.273
<i>Financial expenses</i>			
Resultat før skat		4.341.218	-29.813.341
<i>Profit/loss before tax</i>			
Skat af årets resultat	4	-3.761.882	6.370.014
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Årets resultat		579.336	-23.443.327
<i>Net profit/loss for the year</i>			

Resultatdisponering

Distribution of profit

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
<i>Proposed distribution of profit</i>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	9.250.000	0
<i>Proposed dividend for the year</i>		
Overført resultat	-8.670.664	-23.443.327
<i>Retained earnings</i>		
	579.336	-23.443.327

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		402.497.179	186.000.000
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver	5	<u>402.497.179</u>	<u>186.000.000</u>
<i>Property, plant and equipment</i>			
Anlægsaktiver		<u>402.497.179</u>	<u>186.000.000</u>
<i>Fixed assets</i>			
Andre tilgodehavender		10	39.010
<i>Other receivables</i>			
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.062.471	1.233.564
<i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>			
Periodeafgrænsningsposter		159.805	168.160
<i>Prepayments</i>			
Tilgodehavender		<u>1.222.286</u>	<u>1.440.734</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>2.095.820</u>	<u>574.561</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		<u>3.318.106</u>	<u>2.015.295</u>
<i>Current assets</i>			
Aktiver		<u>405.815.285</u>	<u>188.015.295</u>
<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		193.188.439	105.188.840
<i>Retained earnings</i>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		9.250.000	0
<i>Proposed dividend for the year</i>			
Egenkapital		202.488.441	105.238.840
<i>Equity</i>			
Hensættelse til udskudt skat		64.065.382	31.948.177
<i>Provision for deferred tax</i>			
Hensatte forpligtelser		64.065.382	31.948.177
<i>Provisions</i>			
Kreditinstitutter		115.065.485	0
<i>Credit institutions</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.405.387	50.022.692
<i>Payables to group enterprises</i>			
Langfristede gældsforpligtelser	6	137.470.872	50.022.692
<i>Long-term debt</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.803	334.270
<i>Trade payables</i>			
Anden gæld		1.702.787	471.316
<i>Other payables</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		1.790.590	805.586
<i>Short-term debt</i>			
Gældsforpligtelser		139.261.462	50.828.278
<i>Debt</i>			
Passiver		405.815.285	188.015.295
<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>	7		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	9		

Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	50.000	105.188.840	0	105.238.840
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb <i>Net effect from merger and acquisition</i>	2	96.670.263	0	96.670.265
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	50.002	201.859.103	0	201.909.105
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-8.670.664	9.250.000	579.336
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	50.002	193.188.439	9.250.000	202.488.441

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2023	2022
1. Medarbejderforhold		
Staff		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<i>Average number of employees</i>		
	2023	2022
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	249.524	0
<i>Interest received from group enterprises</i>		
	249.524	0
	2023	2022
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.028.847	2.393.596
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	3.539.303	2.677
<i>Other financial expenses</i>		
Kursreguleringer omkostninger	13.884	0
<i>Exchange adjustments, expenses</i>		
	7.582.034	2.396.273

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
<i>Income tax expense</i>		
Årets aktuelle skat	-1.062.471	-290.949
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	3.226.564	-5.917.645
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.597.789	-1.669
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-159.751
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>		
	<u>3.761.882</u>	<u>-6.370.014</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>	40.942.280
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb <i>Net effect from merger and acquisition</i>	73.979.151
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.313.003
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>116.234.434</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	145.057.720
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb <i>Net effect from merger and acquisition</i>	130.583.249
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	10.621.776
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>286.262.745</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>402.497.179</u>

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 Ørestaden er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

The fair value of Ørestaden has been calculated based on the following assumptions:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	187.000.000	186.000.000
<i>The fair value of investment properties amounts to</i>		
Værdiregulering, resultatopgørelse	835.614	-26.900.000
<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	3,00%	3,00%
<i>Growth in terminal period</i>		
Initial yield	2,90%	2,50%
<i>Initial yield</i>		
Exit yield	4,75%	4,75%
<i>Exit yield</i>		

Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

Dagsværdien for Ellebjerg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:
The fair value of Ellebjerg 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>	172.000.000	169.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	1.859.383	-203.351
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	7,25%	7,25%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	3,00%	3,00%
Initial yield <i>Initial yield</i>	3,20%	2,70%
Exit yield <i>Exit yield</i>	5,25%	5,25%

Dagsværdien for Virum er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:
The fair value of Virum 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>	286.000.000	28.404.000
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	7.926.778	-356.414
Terminalperiode <i>Terminal 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>	4,90%	4,60%
Exit yield <i>Exit yield</i>	5,25%	5,25%

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Long-term debt</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.</i>		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Kreditinstitutter		
<i>Credit institutions</i>		
Efter 5 år	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	115.065.485	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	115.065.485	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	115.065.485	0
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	22.405.387	50.022.692
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	22.405.387	50.022.692
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	22.405.387	50.022.692

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2023	2022
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser Contingent assets, liabilities and other financial obligations		
Pant og sikkerhedsstillelse Charges and security		
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 156.464, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	402.497.179	186.000.000
<i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 156,464, providing security on land and buildings as well as other property, plant and equipment at a total carrying amount of:</i>		

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.

8. 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 <i>Name</i>	Hjemsted <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

9. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Pelican DK Propco 10 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

PELICAN DK PROPCO 10 ApS er fusioneret med søsterselskaberne PELICAN DK PROPCO 11 ApS og PELICAN DK PROPCO 12 ApS 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.

The Annual Report of Pelican DK Propco 10 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.

Business combinations

Pooling of interests

PELICAN DK PROPCO 10 ApS has merged with the sister companies PELICAN DK PROPCO 11 ApS and PELICAN DK PROPCO 12 ApS 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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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 kontorhold mv.

Bruttoresultat

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

Finansielle poster

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

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, sales as well as office expenses, etc.

Gross profit/loss

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

Financial income and expenses

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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 posterings 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 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.

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 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 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udsudt 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.

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.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment and investments are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning construction contracts, insurance premiums and subscriptions.

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate Dividend item.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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.

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

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

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.

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

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