
Pelican Denmark Development ApS

c/o Pelican Denmark Holding ApS, Skodsborgvej 48A, DK-
2830 Virum

Årsrapport for 2023

Annual Report for 2023

CVR-nr. 42 73 17 65

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
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	5
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	6
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	7
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11

Ledelsespåtegning

Management's statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Pelican Denmark Development 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Pelican Denmark Development 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.

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

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

Direktion
Executive Board

Willfried Burkhart Franz
Adm. direktør
CEO

Merete Kjær Buchgreitz

Allan Agerskov

Rune Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

Til kapitalejeren i Pelican Denmark Development 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 Denmark Development 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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.

To the shareholder of Pelican Denmark Development 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 Denmark Development 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

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:

- 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.

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:

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

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

Vi kommunikerer med 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 Denmark Development ApS
c/o Pelican Denmark Holding ApS
Skodsborgvej 48A
2830 Virum

CVR-nr: 42 73 17 65
CVR No: 42 73 17 65

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

Stiftet: 1. oktober 2021
Incorporated: 1 October 2021

Regnskabsår: 3. regnskabsår
Financial year: 3rd 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
Grønlandsvej 10
2300 København S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttotab		-6.475.359	-280.812
<i>Gross loss</i>			
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-8.448.949	-1.949.820
<i>Income from investments in subsidiaries</i>			
Finansielle indtægter	3	1.501.004	2.746.283
<i>Financial income</i>			
Finansielle omkostninger	4	-3.943.693	-4.840.142
<i>Financial expenses</i>			
Resultat før skat		-17.366.997	-4.324.491
<i>Profit/loss before tax</i>			
Skat af årets resultat	5	163.879	121.349
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Årets resultat		-17.203.118	-4.203.142
<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>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-50.563.365	-1.967.378
<i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		
Overført resultat	33.360.247	-2.235.764
<i>Retained earnings</i>		
	-17.203.118	-4.203.142

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	6	21.966.240	87.592.535
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	7	6.053.872	57.088.616
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		28.020.112	144.681.151
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		28.020.112	144.681.151
Igangværende arbejder for fremmed regning <i>Contract work in progress</i>		2.181.730	9.036.849
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		5.617.169	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		13.907	1.027.179
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		164.294	160.882
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		7.977.100	10.224.910
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		9.227.962	235.697
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		17.205.062	10.460.607
Aktiver <i>Assets</i>		45.225.174	155.141.758

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
<i>Share capital</i>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	50.563.365
<i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>			
Overført resultat		30.590.703	-2.769.544
<i>Retained earnings</i>			
Egenkapital		30.630.703	47.833.821
<i>Equity</i>			
Hensættelse til udskudt skat		0	5.390
<i>Provision for deferred tax</i>			
Hensatte forpligtelser		0	5.390
<i>Provisions</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.487.490	104.758.179
<i>Payables to group enterprises</i>			
Langfristede gældsforpligtelser	8	14.487.490	104.758.179
<i>Long-term debt</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.110	118.106
<i>Trade payables</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	2.276.262
<i>Payables to group enterprises</i>			
Anden gæld		1.871	150.000
<i>Other payables</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		106.981	2.544.368
<i>Short-term debt</i>			
Gældsforpligtelser		14.594.471	107.302.547
<i>Debt</i>			
Passiver		45.225.174	155.141.758
<i>Liabilities and equity</i>			

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Væsentligste aktiviteter	1		
<i>Key activities</i>			
Medarbejderforhold	2		
<i>Staff</i>			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>			
Nærtstående parter	10		
<i>Related parties</i>			
Anvendt regnskabspraksis	11		
<i>Accounting Policies</i>			

Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	40.000	50.563.365	-2.769.544	47.833.821
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-50.563.365	33.360.247	-17.203.118
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	40.000	0	30.590.703	30.630.703

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1. Væsentligste aktiviteter

Key activities

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

The objects of the company are to own properties within the Self Storage segment and any other business which in the opinion of the management directors are closely related thereto.

2. Medarbejderforhold

Staff

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

Average number of employees

	2023	2022
	0	0

3. Finansielle indtægter

Financial income

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Interest received from group enterprises

Valutakursgevinster

Exchange gains

	2023	2022
	DKK	DKK
	1.430.921	2.746.283
	70.083	0
	1.501.004	2.746.283

4. Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Interest paid to group enterprises

Andre finansielle omkostninger

Other financial expenses

Valutakurstab

Exchange loss

	2023	2022
	DKK	DKK
	3.539.920	4.812.393
	8.521	8.442
	395.252	19.307
	3.943.693	4.840.142

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
<i>Income tax expense</i>		
Årets aktuelle skat	-164.294	-128.878
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	0	5.390
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	415	2.139
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	<u>-163.879</u>	<u>-121.349</u>

Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
<i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar	37.011.612	37.011.612
<i>Cost at 1 January</i>		
Tilgang i årets løb	22.468.656	0
<i>Additions for the year</i>		
Afgang i årets løb	-37.011.612	0
<i>Disposals for the year</i>		
Kostpris 31. december	<u>22.468.656</u>	<u>37.011.612</u>
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	50.580.923	52.530.743
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets afgang	-50.580.923	0
<i>Disposals for the year</i>		
Årets resultat	-502.416	-1.949.820
<i>Net profit/loss for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december	<u>-502.416</u>	<u>50.580.923</u>
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>21.966.240</u>	<u>87.592.535</u>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:
Investments in subsidiaries are specified as follows:

Navn	Hjemsted	Selskabs-	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>	<i>Share capital</i>	<i>Ownership</i>	<i>Equity</i>	<i>Net profit/loss for the year</i>
Pelican DK PropCo 13 ApS	Virum	40.000	100%	21.966.240	-502.416
				<u>21.966.240</u>	<u>-502.416</u>

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

7. Øvrige finansielle anlægsaktiver *Other fixed asset investments*

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder <i>Receivables from group enterprises</i>
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	DKK 57.088.616
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-51.034.744
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>6.053.872</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>6.053.872</u>

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8. 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>		
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	0	104.758.179
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	14.487.490	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	<u>14.487.490</u>	<u>104.758.179</u>
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.276.262
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	<u>14.487.490</u>	<u>107.034.441</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9. 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 administrationselskab 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.

10. 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
Name

NSS Pelican S.á.r.l

Hjemsted
Place of registered office

121 Avenue de la Faiencerie 1511, Luxembourg

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Pelican Denmark Development 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

Omregning af fremmed valuta

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

The Annual Report of Pelican Denmark Development 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.

Consolidated financial statements

With reference to section 110 of the Danish Financial Statements Act, no consolidated financial statements are prepared.

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.

Translation policies

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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.

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

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Bruttotab

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

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.

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.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Income statement

Other external expenses

Other external expenses comprise administration costs.

Gross loss

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

Income from investments in subsidiaries

The item "Income from investments in subsidiaries" in the income statement includes the proportionate share of the profit for the year.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristet intercompany lån.

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.

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

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured under the equity method.

The item "Investments in subsidiaries" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition of the remaining value of any increases in value and goodwill calculated at the time of acquisition of the enterprises.

The total net revaluation of investments in subsidiaries is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in the subsidiaries.

Subsidiaries with a negative net asset value are recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in provisions.

Other fixed asset investments

Other asset investments consist of long-term intercompany loans.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsen opgøres som andelen af de afholdte omkostninger, der kan henføres til forarbejde til fremtidige køb af ejendomme, der erhverves med formålet at videresælge til fremtidige nystiftede Propco selskaber (ejendomsselskab), der ejes af Pelican Denmark Development ApS. Denne type omkostninger indeholder due diligence mv.

Indregningen sker når det er sandsynligt, at ejendommen erhverves.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Contract work in progress

Contract work in progress is measured at selling price of the work performed calculated on the basis of the stage of completion. The stage of completion is measured by the proportion of the incurred costs attributable to preparatory work for future acquisitions of properties acquired for the purpose of selling to future established Propco companies (real estate entities) owned by Pelican Denmark Development APS. The costs includes due diligence etc.

The costs are capitalized when it is probable that the property will be acquired.

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 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.