
Pelican Denmark Holding ApS

Vesterbrogade 149, DK-1620 København V

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021

Annual Report for 1 January - 31 December 2021

CVR-nr. 32 15 96 99

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/6 2022

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 30/6 2022*

Burkhardt Franz
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

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>	7
Hoved- og nøgletal <i>Financial Highlights</i>	8
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	10
Koncern- og årsregnskab <i>Consolidated and Parent Company Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	14
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	16
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	20
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december <i>Cash Flow Statement 1 January - 31 December</i>	22
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	24

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Pelican Denmark Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2022
København, 30 June 2022

Direktion

Executive Board

Burkhardt Franz
adm. direktør
CEO

Rune Petersen

Allan Agerskov

Merete Kjær Buchgreitz

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Pelican Denmark Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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

In our opinion the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2021 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations and of consolidated cash flows for 2021.

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 kapitalejeren i Pelican Denmark Holding ApS

To the Shareholder of Pelican Denmark Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Pelican Denmark Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Opinion

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2021 and of the results of the Group's and the Parent Company's operations and of consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of Pelican Denmark Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies, for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows ("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 Group 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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.

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 Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Consolidated Financial Statements and the Parent Company 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 consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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:

- 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 væ-

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Group's and 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 Group or 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:

- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

sentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- 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 and the Group'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 Group's and 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 Group and 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

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the Consolidated Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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 30. juni 2022

Hellerup, 30 June 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne30141

Henrik Kyhnauv

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne40028

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet

The Company

Pelican Denmark Holding ApS
Vesterbrogade 149
DK-1620 København V

CVR-nr.: 32 15 96 99
CVR No: 32 15 96 99
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion

Executive Board

Burkhart Franz
Rune Petersen
Allan Agerskov
Merete Kjær Buchgreitz

Revision

Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

Seen over a three-year period, the development of the Group is described by the following financial highlights:

	Koncern		
	Group		
	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Key figures			
Resultat			
Profit/loss			
Nettoomsætning	121.668	132.873	112.107
Revenue			
Bruttofortjeneste	73.304	66.929	55.080
Gross profit/loss			
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	35.504	28.795	24.073
Profit/loss from ordinary activities before fair value adjustments			
Værdireguleringer af investeringsaktiver	682.830	78.606	200.082
Value adjustments of assets held for investments			
Resultat før finansielle poster	718.364	107.990	224.191
Profit/loss before financial income and expenses			
Resultat af finansielle poster	-34.985	-36.092	-37.271
Net financials			
Årets resultat	532.856	52.281	144.988
Net profit/loss for the year			
Balance			
Balance sheet			
Balancesum	2.495.601	1.809.264	1.746.744
Balance sheet total			
Egenkapital	1.117.803	588.259	535.978
Equity			

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

	Koncern		
	Group		
	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK
Pengestrømme			
Cash flows			
Pengestrømme fra:			
Cash flows from:			
- driftsaktivitet	14.821	-15.607	7.165
- operating activities			
- investeringsaktivitet	-4.255	-10.501	-69.554
- investing activities			
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-4.255	-8.769	-60.555
including investment in property, plant and equipment			
- finansieringsaktivitet	-6.935	8.008	53.687
- financing activities			
Årets forskydning i likvider	3.631	-18.100	-8.702
Change in cash and cash equivalents for the year			
 Antal medarbejdere	49	48	42
Number of employees			
 Nøgletal i %			
Ratios			
Bruttomargin	60,2%	50,4%	49,1%
Gross margin			
Overskudsgrad	590,4%	81,3%	200,0%
Profit margin			
Afkastningsgrad	28,8%	6,0%	12,8%
Return on assets			
Soliditetsgrad	44,8%	32,5%	30,7%
Solvency ratio			
Forrentning af egenkapital	62,5%	9,3%	54,1%
Return on equity			

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive virksomhed indenfor markedet for Self Storage samt anden virksomhed som efter ledelsens skøn er nærtbeslægtet hermed.

Udvikling i året

Årets nettoomsætning for koncernen udgør TDKK 121.668 mod TDKK 132.873 sidste år. Årets resultat før finansielle poster udgør TDKK 718.364 mod TDKK 107.990 sidste år. Årets værdireguleringer af investeringsaktiver udgør 682.830 TDKK mod 78.606 TDKK sidste år. Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på TDKK 532.856 mod TDKK 52.281 sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 1.117.863 mod TDKK 588.259 sidste år.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Tilførelse af flere etagekvadratmeter til udlejning samt en højere udlejningsgrad end forventet, er medvirkende til en stigning i omsætningen på 6% sammenlignet med forventningerne i budgettet for 2021.

Grundet den højere aktivitet i 2021 har koncernen afholdt yderligere omkostninger til blandt andet vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Samlet er bruttoresultatet 3% højere end forventningerne i budgettet for 2021.

Key activities

The objects of the company are to own and operate properties in the Self Storage market and any other business which in the opinion of the management directors are closely related there to.

Development in the year

The year's net revenue for the group amounts to TDKK 121,668 against TDKK 132,873 last year. Profit for the year before financial items was TDKK 718,364 against TDKK 107,990 last year. The value adjustments of assets held for investment amounts to 682,830 against 78,606 last year. The Group's income statement for 2021 shows a profit of TDKK 532,856 against TDKK 52,281 last year, and the Group's balance sheet per. 31 December 2021 shows an equity of TDKK 1,117,863 against TDKK 588,259 last year.

The past year and follow-up on development expectations from last year

Annual result 2021 is considered satisfactory

Adding more rentable square meters combined with a higher occupancy than expected has led to an increase in revenue with 6% compared to expectation in the budget for 2021.

Due to higher activity in 2021 the Group has increased cost for consumables and other external expenses. However, the Gross profit is ended 3% higher than expected compared to budget.

Ledelsesberetning

Management's Review

Kapitalberedskabet

Til sikring af selskabets likviditet for det kommende år har selskabet en trækingsret hos moderselskabet NSS Pelican S.á.r.l.

Der henvises til note 1.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen driver avancerede opbevaringsfaciliteter med højtuddannet kompetent personale og fremragende salgs værktøjer, der konstant forbedres. Koncernen leder aktivt efter muligheder for at øge virksomhedens kapacitet i hovedstadsregionen. Som en konsekvens heraf er forventningerne til fremtiden positive, og koncernen forventer, at både salget og resultatet vil stige. Men hvis de nuværende aktiviteter og prisniveauer på ejendomsmarkedet skulle føre til en boble, kan der være en midlertidig afmatning i aktiviteten, selvom Self Storage på alle markeder over hele verden har vist sig at være meget modstandsdygtig.

På grund af det stærke opsving i dansk økonomi, stærk aktivitet på boligmarkedet og en høj renoveringsaktivitet forventer virksomheden endnu et år med stærk vækst, hvor omsætningen stiger i forhold til forrige år og forventes at ligge i niveauet 125 mio. kr.

Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer forventes øget som følge af den øgede omsætning.

Capital resources

To ensure sufficient liquidity in the company in the year to come, the company has a loan facility with its parent company, NSS Pelican S.á.r.l.

Refer to Note 1.

Targets and expectations for the year ahead

The group operates state-of-the art Self Storage facilities with highly trained competent staff and excellent sales support tools that are constantly being improved upon. The group is actively looking for opportunities to grow the company's capacity in the Capital region. As a consequence, expectations for the future are positive, and the group expects both sales and results to increase. However, if the current activity and price levels in the real estate market were to lead to a bubble, there might be a temporary slowdown in activity, even if Self Storage, in all markets across the world, has proven, since its inception to be highly crisis resilient.

On the background of the strong rebound of the Danish economy, strong activity in the residential real estate sector and high renovation activity, the company expects another year of strong growth, with revenue increasing compared to prior year and ending at 125 million DKK.

Profit/loss before fair value adjustment are expected to be increased due to the increased revenue.

Ledelsesberetning

Management's Review

Eksternt miljø

Selskabet er miljøbevidst og gør sit yderste til at reducere miljøpåvirkningerne fra selskabets ejendomme. Koncernens ejendomme er hovedsageligt opført inden for det sidste årti ud fra de gældende lokale bygningsstandarder. Ejendomme vi har ombygget, bliver løbende overvåget, vedligeholdt og forbedret for at reducere de miljømæssige påvirkninger. Der bliver løbende foretaget energibesparende foranstaltninger og optimering af affaldshåndteringen, som sigter mod at minimere miljøpåvirkningen.

Viden ressourcer

Virksomheden fokuserer på trivsel og løbende udvikling af de ansatte. Interne introduktioner og træningsprogrammer, individuel coaching, undervisning og muligheden for løbende at få sparring og rådgivning. Virksomheden ansætter løbende studentermedarbejdere for at sikre en konstant teknologisk udvikling og måder at drive forretning på. Virksomheden investerer i nye teknologier ved hjælp af AI-baseret beslutningstagning og har udviklet en kundefokuseret online reservationsplatform. Det overordnede mål er at stabilisere og sikre organisationens fremtid og koncernens fortsatte vækst.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

External environment

The company is environmentally aware and does its utmost to reduce the impact of its properties on the environment. Most company sites are newly built over the last decade to strict local building standards. The conversion sites are constantly being monitored and improved to reduce their environmental impact. Diligent waste handling and many energy-saving operational measures target to optimize the environmental impact of operations. To date, the company has not yet asked for environmental certifications.

Intellectual capital resources

The company is focused on the well-being and continuous evolution of its collaborators. Internal induction and training programs, individual coaching, external training and opportunities for regular experience exchange are being made available. The company employs student assistants to ensure it is connected to new technologies and new ways of doing business. The company is investing in new technologies, using AI-based decision making, and has developed a customer-focused on-line booking platform. The overarching objective is to stabilize and secure the future of the organization and the group's continued growth.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Recognition and measurement in the Annual Report have not been subject to any uncertainty.

Unusual events

The financial position at 31 December 2021 of the Group and the results of the activities and cash flows of the Group for the financial year for 2021 have not been affected by any unusual events.

Ledelsesberetning

Management's Review

Begivenheder efter balancedagen

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

Krigen i Ukraine har ikke haft en negativ effekt på resultatet af driften i 2022, som udviser en meget stabil udvikling. Negativ prisudvikling og mangel på råvarer har medført stigende byggeomkostninger, men forventes ikke at få væsentlige konsekvenser for igangværende byggeprojekter

Subsequent events

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

War in Ukraine have had no negative effect on the result of the operation in 2022, which shows a very stable development. Price increases and shortage in raw material has caused increased construction costs, but is not expected to have material impact on ongoing construction projects.

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group		Moder-selskab Parent Company	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		121.668	132.873	8.096	14.010
Andre driftsindtægter <i>Other operating income</i>		36	589	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer <i>Expenses for raw materials and consumables</i>		-2.420	-3.569	-1	0
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-45.980	-62.964	-21.097	-19.267
Bruttoresultat <i>Gross profit/loss</i>		73.304	66.929	-13.002	-5.257
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	2	-36.181	-36.216	-26.594	-27.274
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		-1.583	-1.329	-1.583	-1.329
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>		-6	0	-5	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer <i>Profit/loss from ordinary activities before fair value adjustments</i>		35.534	29.384	-41.184	-33.860
Værdireguleringer af investerings- aktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		682.830	78.606	0	0
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		718.364	107.990	-41.184	-33.860
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		0	0	578.376	89.883
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	1.140	1.300	13.129	9.927
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-36.125	-37.392	-29.277	-23.480

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group		Moder-selskab Parent Company	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		683.379	71.898	521.044	42.470
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	-150.523	-19.617	11.812	9.811
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		532.856	52.281	532.856	52.281

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	Koncern Group		Moder-selskab Parent Company	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter <i>Completed development projects</i>		8.906	10.149	8.906	10.149
Immaterielle anlægsaktiver <i>Intangible assets</i>	6	8.906	10.149	8.906	10.149
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	8	2.458.054	1.774.149	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	7	621	961	621	961
Investeringsejendomme under opførelse <i>Investment properties in progress</i>	7	2.973	0	0	0
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		2.461.648	1.775.110	621	961
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	9	0	0	1.304.809	729.617
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	10	0	0	0	148.481
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		0	0	1.304.809	878.098
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		2.470.554	1.785.259	1.314.336	889.208
Varebeholdninger <i>Inventories</i>		378	438	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		10.252	9.562	19	19
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	263.169	6.349
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		913	5.979	607	2.055
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	13	0	0	20.149	14.412

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	Koncern Group		Moder-selskab Parent Company	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		0	0	9.444	10.112
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	11	3.792	1.945	2.395	769
Tilgodehavender Receivables		14.957	17.486	295.783	33.716
 Likvide beholdninger Cash at bank and in hand		 9.712	 6.081	 2.078	 362
 Omsætningsaktiver Current assets		 25.047	 24.005	 297.861	 34.078
 Aktiver Assets		 2.495.601	 1.809.264	 1.612.197	 923.286

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	Koncern		Moder-selskab	
		Group		Parent Company	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		0	0	1.304.809	728.582
Reserve for udviklingsomkostninger <i>Reserve for development costs</i>		0	0	6.948	7.917
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.117.678	588.134	-194.079	-148.365
Egenkapital <i>Equity</i>		1.117.803	588.259	1.117.803	588.259
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	13	349.122	196.944	0	0
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		349.122	196.944	0	0
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		668.988	667.264	1	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		315.011	321.946	315.011	321.946
Deposita <i>Deposits</i>		308	0	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		0	298	0	0
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	14	984.307	989.508	315.012	321.946

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	Koncern		Moder-selskab	
		Group		Parent Company	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	14	0	0	0	613
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		10.484	9.158	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		12.646	6.995	8.736	2.367
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	14	6.148	0	163.948	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat <i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>		147	0	0	0
Deposita <i>Deposits</i>		545	0	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	14	14.399	18.400	6.698	10.101
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		44.369	34.553	179.382	13.081
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		1.028.676	1.024.061	494.394	335.027
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		2.495.601	1.809.264	1.612.197	923.286
Going concern <i>Going Concern</i>	1				
Resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>	12				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	17				
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	18				

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

Koncern Group

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	Reserve for udviklings- omkostninger <i>Reserve for development costs</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2021					
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	125	0	0	588.134	588.259
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl <i>Net effect of correction of material misstatements</i>	0	0	0	-3.312	-3.312
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	125	0	0	584.822	584.947
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0	532.856	532.856
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	125	0	0	1.117.678	1.117.803

Koncern Group

2020					
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	125	0	0	535.853	535.978
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0	52.281	52.281
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	125	0	0	588.134	588.259

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

Moderselskab Parent Company

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	Reserve for udviklings- omkostninger <i>Reserve for development costs</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2021					
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	125	728.582	7.917	-148.365	588.259
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl <i>Net effect of correction of material misstatements</i>	0	0	0	-3.312	-3.312
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	125	728.582	7.917	-151.677	584.947
Årets udviklingsomkostninger <i>Development costs for the year</i>	0	0	-969	969	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	576.227	0	-43.371	532.856
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	125	1.304.809	6.948	-194.079	1.117.803

Moderselskab Parent Company

2020					
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	125	638.699	7.250	-110.096	535.978
Årets udviklingsomkostninger <i>Development costs for the year</i>	0	0	667	-667	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	89.883	0	-37.602	52.281
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	125	728.582	7.917	-148.365	588.259

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		532.856	52.281
Reguleringer <i>Adjustments</i>	15	-495.739	-21.568
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	16	14.139	-8.607
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flows from operating activities before financial income and expenses</i>		51.256	22.106
Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i>		995	1.300
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-34.670	-37.393
Pengestrømme fra ordinær drift <i>Cash flows from ordinary activities</i>		17.581	-13.987
Betalt selskabsskat <i>Corporation tax paid</i>		0	-1.620
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>		-2.760	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flows from operating activities</i>		14.821	-15.607
Køb af immaterielle anlægsaktiver <i>Purchase of intangible assets</i>		0	-1.732
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>		-4.255	-8.769
Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Cash flows from investing activities</i>		-4.255	-10.501
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder <i>Repayment of payables to group enterprises</i>		-6.935	-89.441
Optagelse af gæld til kreditinstitutter <i>Raising of loans from credit institutions</i>		0	97.449
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flows from financing activities</i>		-6.935	8.008

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Ændring i likvider <i>Change in cash and cash equivalents</i>		3.631	-18.100
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		6.081	24.181
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		9.712	6.081
Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		9.712	6.081
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		9.712	6.081

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Going concern

Going Concern

Til sikring af selskabets likviditet for det kommende år har selskabet en trækingsret hos NSS Pelican S.a.r.l. I henhold til selskabets investerings- og driftsbudget for de kommende år vil det planlagte træk på låne faciliteter ikke overstige de samlede trækingsretter. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

To ensure sufficient liquidity in the company in the year to come, the company has a loan facility with NSS Pelican S.a.r.l.. According to the Company's operating and investment budgets for the coming years the planned drawing on loans will not surpass the total committed loan facilities available. In Accordance with this, Management has prepared the annual report as Going Concern.

2 Personaleomkostninger

Staff expenses

	Koncern Group		Moder-selskab Parent Company	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Lønninger Wages and salaries	29.665	30.555	21.426	22.834
Pensioner Pensions	3.533	3.177	2.646	2.435
Andre omkostninger til social sikring Other social security expenses	436	426	271	245
Andre personaleomkostninger Other staff expenses	2.547	2.058	2.251	1.760
	36.181	36.216	26.594	27.274
Heraf udgør vederlag til direktion: Including remuneration to the Executive Board of:				
Direktion Executive Board	7.758	8.330	0	0
	7.758	8.330	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere Average number of employees	49	48	25	25

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moder-selskab	
	Group		Parent Company	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
3 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	0	0	13.004	8.654
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	975	15	0	1
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	165	1.285	125	1.272
	1.140	1.300	13.129	9.927
4 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	22.484	23.174	29.176	23.174
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	13.502	14.093	13	186
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	138	121	88	120
Valutakurstab <i>Exchange loss</i>	1	4	0	0
	36.125	37.392	29.277	23.480
5 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>				
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	147	-3.004	-9.444	-10.112
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	152.093	22.621	-2.348	301
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	-1.717	0	-20	0
	150.523	19.617	-11.812	-9.811

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

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

6 Immaterielle anlægsaktiver **Intangible assets**

Koncern **Group**

	Færdiggjorte udviklingsprojekter <i>Completed development projects</i> TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	11.478
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	11.478
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and amortisation at 1 January</i>	1.329
Årets afskrivninger <i>Amortisation for the year</i>	1.243
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and amortisation at 31 December</i>	2.572
Regnskabsmæssig værdi 31. december Carrying amount at 31 December	8.906
Udviklingsprojekter omfatter udvikling af koncernens eksisterende ERP system. <i>Development projects comprise development of the groups existing ERP system.</i>	

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

6 Immaterielle anlægsaktiver (fortsat) **Intangible assets (continued)**

Moderselskab **Parent Company**

	Færdiggjorte udviklingsprojekter <i>Completed development projects</i> TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	11.478
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	11.478
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and amortisation at 1 January</i>	1.329
Årets afskrivninger <i>Amortisation for the year</i>	1.243
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Intangible assets at 31 December</i>	2.572
Regnskabsmæssig værdi 31. december Carrying amount at 31 December	8.906

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

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

7 Materielle anlægsaktiver **Property, plant and equipment**

Koncern **Group**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i> TDKK	Investerings- ejendomme under opførelse <i>Investment properties in progress</i> TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	2.431	5.910
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0	4.111
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	0	-7.048
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	2.431	2.973
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	1.470	0
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	340	0
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	1.810	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	621	2.973

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

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

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat) **Property, plant and equipment (continued)**

Moderselskab **Parent Company**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i> TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	2.431
Cost 31. december <i>Cost at 31 December</i>	2.431
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	1.470
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	340
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	1.810
Regnskabsmæssig værdi 31. december Carrying amount at 31 December	621
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger <i>Revaluation less amortisation, depreciation and impairment losses</i>	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning Carrying amount at 31 December before revaluations	621

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Koncern Group
	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	773.013
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	144
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-207
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	7.048
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	779.998
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	995.226
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	682.830
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	1.678.056
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	2.458.054

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

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 2021 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. Nedenstående er angivet i intervaller.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

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. As fair value of investment properties 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. The following are given in intervals.

	Koncern Group	
	2021 TDKK	2020 TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	2.458.054	1.774.149
Værdiregulering, resultatopgørelse <i>Value adjustment, income statement</i>	682.830	78.606
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	6,25 - 7,25%	7,00 - 8,25%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00 - 6,20%	2,00 - 5,00%
Initial yield <i>Initial yield</i>	2,50 - 5,25%	3,45 - 7,14%
Exit yield <i>Exit Yield</i>	4,50 - 5,25%	5,25 - 6,50%

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

Investments in subsidiaries

	Moder-selskab	
	Parent Company	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.036	1.294
<i>Cost at 1 January</i>		
Tilgang i årets løb	128	0
<i>Additions for the year</i>		
Overførsler i årets løb	0	-258
<i>Transfers for the year</i>		
Kostpris 31. december	1.164	1.036
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	728.581	638.698
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets resultat	575.064	89.883
<i>Net profit/loss for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december	1.303.645	728.581
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.304.809	729.617
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Investments in subsidiaries (continued)

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>
Pelican DK Opco 1 ApS	København V	125.000	100%
Pelican DK Opco 2 ApS	København V	80.000	100%
Pelican DK Opco 3 ApS	København V	80.000	100%
Pelican DK Opco 4 ApS	København V	80.000	100%
Pelican DK Propco 3 ApS	København V	80.000	100%
Pelican DK Propco 4 ApS	København V	80.000	100%
Pelican DK Propco 6 ApS	København V	80.000	100%
Pelican DK Propco 7 ApS	København V	50.000	100%
Pelican DK Propco 8 ApS	København V	50.000	100%
Pelican DK Propco 9 ApS	København V	50.000	100%
Pelican DK Propco 10 ApS	København V	50.000	100%
Pelican DK Propco 11 ApS	København V	80.000	100%

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Other fixed asset investments

	Moder- selskab Parent Company
	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i> TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	148.481
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-148.481
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	0

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Periodeafgrænsningsposter

Prepayments

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Prepayments consist of prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

12 Resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode
Reserve for net revaluation under the equity method

Overført resultat
Retained earnings

Moder-selskab Parent Company	
2021 TDKK	2020 TDKK
576.227	89.883
-43.371	-37.602
532.856	52.281

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

13 Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	Koncern <i>Group</i>		Moder-selskab <i>Parent Company</i>	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar <i>Provision for deferred tax at 1 January</i>	196.944	178.731	-14.412	-14.713
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen <i>Amounts recognised in the income statement for the year</i>	152.093	22.621	-2.348	301
Årets indregnede beløb på egenkapitalen <i>Amounts recognised in equity for the year</i>	85	-4.408	-3.389	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december <i>Provision for deferred tax at 31 December</i>	349.122	196.944	-20.149	-14.412

Det indregnede skatteaktiv består af skattemæssige underskud til fremførsel, som forventes udnyttet inden for de kommende 3 år. Ved vurderingen af udnyttelsen af skatteaktivet er særligt lagt vægt på, at moderselskabets sambeskattede selskaber forventes at opnå væsentlige skattepligtige indkomster i de kommende år, hvori de fremførte skattemæssige underskud kan anvendes.

The recognised tax asset comprises tax loss carry-forwards expected to be utilised within the next three years. In connection with the assessment of the utilisation of the tax asset, special emphasis has been placed on the expected taxable income from the Parent Company's jointly taxation.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

14 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:

	Koncern Group		Moder-selskab Parent Company	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Kreditinstitutter Credit institutions				
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	668.988	667.264	0	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	0	0	1	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	668.988	667.264	1	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter <i>Other short-term debt to credit institutions</i>	0	0	0	613
	668.988	667.264	1	613
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises				
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	315.011	321.946	315.011	321.946
Langfristet del <i>Long-term part</i>	315.011	321.946	315.011	321.946
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder <i>Other short-term debt to group enterprises</i>	6.148	0	163.948	0
	321.159	321.946	478.959	321.946

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

14 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat) *Long-term debt (continued)*

	Koncern		Moder-selskab	
	Group		Parent Company	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Deposita				
Deposits				
Mellem 1 og 5 år	308	0	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	308	0	0	0
<i>Long-term part</i>				
Øvrige deposita	545	0	0	0
<i>Other deposits</i>				
	853	0	0	0
Anden gæld				
Other payables				
Mellem 1 og 5 år	0	298	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	0	298	0	0
<i>Long-term part</i>				
Øvrig kortfristet gæld	14.399	18.400	6.698	10.101
<i>Other short-term payables</i>				
	14.399	18.698	6.698	10.101

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Cash flow statement - adjustments

	Koncern Group	
	2021 TDKK	2020 TDKK
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	-1.140	-1.300
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	36.125	37.392
Tilbageførte dagsværdireguleringer <i>Reversed fair value adjustments</i>	-681.247	-77.277
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	150.523	19.617
	-495.739	-21.568

16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Cash flow statement - change in working capital

Ændring i varebeholdninger <i>Change in inventories</i>	60	200
Ændring i tilgodehavender <i>Change in receivables</i>	2.529	1.751
Ændring i leverandører m.v. <i>Change in trade payables, etc</i>	11.550	-10.558
	14.139	-8.607

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Koncern Group		Moder-selskab Parent Company	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

17 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 kreditinstitutter:
The following assets have been placed as security with bankers

Ejerpantebreve på i alt TDKK 967.462
der giver pant i grunde og bygninger,
samt øvrige materielle anlægsaktiver
til en samlet regnskabsmæssig værdi
af

Mortgage deeds registered to the
mortgagor totalling kDKK 967,462,
providing security on land and buildings as
well as other property, plant and equipment
at a total carrying amount of

2.354.054	1.774.149	0	0
-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Moder-selskabet er sambeskattet med datterselskaberne og hæfter solidarisk for skat af koncernes
sambeskattede indkomst mv.

The company is jointly taxed with its subsidiaries and is severally liable for tax on the Group's jointly taxed income.

Selskabet har garanteret datterselskabers drift finansiering via trækingsretter på kredit faciliteter.

The company has guaranteed financing of its subsidiaries through the right to draw on credit facilities.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Pelican Denmark Holding ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

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 regnskabs-

The Annual Report of Pelican Denmark Holding ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Consolidated and Parent Company Financial Statements for 2021 are presented in TDKK.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

post nedenfor.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Pelican Denmark Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Omregning af fremmed valuta

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

Basis of consolidation

The Consolidated Financial Statements comprise the Parent Company, Pelican Denmark Holding ApS, and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly holds more than 50% of the votes or in which the Parent Company, through share ownership or otherwise, exercises control. Enterprises in which the Group holds between 20% and 50% of the votes and exercises significant influence but not control are classified as associates.

On consolidation, items of a uniform nature are combined. Elimination is made of intercompany income and expenses, shareholdings, dividends and accounts as well as of realised and unrealised profits and losses on transactions between the consolidated enterprises.

The Parent Company's investments in the consolidated subsidiaries are set off against the Parent Company's share of the net asset value of subsidiaries stated at the time of consolidation.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences 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. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

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

Revenue

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Group.

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

Expenses for raw materials and consumables

Expenses for raw materials and consumables comprise the raw materials and consumables consumed to achieve revenue for the year.

Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Staff expenses

Staff expenses comprise wages and salaries as well as payroll expenses.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Group, including gains and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsomkostninger og omkostninger til internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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.

Tax on profit/loss for the year

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

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

Intangible assets

Development costs and costs relating to rights developed by the Company are recognised in the income statement as costs in the year of acquisition.

Investment properties and other 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 investment properties 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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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

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.

Other property, plant and equipment

Other property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans raised directly for financing the construction of property, plant and equipment are recognised in cost over the period of construction.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Other fixtures and fittings, tools and equipment 3-10 years

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Depreciation period and residual value are re-assessed annually.

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.

Impairment of fixed assets

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

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Investments in subsidiaries

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

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.

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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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 deposita.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

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 fixed asset investments consist of deposits.

Inventories

Inventories are measured at the lower of cost under the FIFO method and net realisable value.

The net realisable value of inventories is calculated at the amount expected to be generated by sale of the inventories in the process of normal operations with deduction of selling expenses. The net realisable value is determined allowing for marketability, obsolescence and development in expected selling price.

The cost of goods for resale, raw materials and consumables equals landed cost.

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

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrasket kortfristede gældsfor-

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 debts

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.

Cash Flow Statement

The cash flow statement shows the Group's cash flows for the year broken down by operating, investing and financing activities, changes for the year in cash and cash equivalents as well as the Group's cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

pligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Cash flows from investing activities

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of intangible assets, property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise "Cash at bank and in hand" and "Overdraft facilities".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin

Gross margin

Overskudsgrad

Profit margin

Afkastningsgrad

Return on assets

Soliditetsgrad

Solvency ratio

Forrentning af egenkapital

Return on equity

Financial Highlights

Explanation of financial ratios

$$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\frac{\text{Gross profit} \times 100}{\text{Revenue}}$$

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Revenue}}$$

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Total assets}}$$

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

$$\frac{\text{Equity at year end} \times 100}{\text{Total assets at year end}}$$

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\frac{\text{Net profit for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$$



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-147670820342

Willfried Burkhardt Franz
CEO

30-06-2022 18:16

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-787437527044

Henrik Kyhnauv-Andersen

30-06-2022 18:43

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-310036683736

Merete Kjær Buchgreitz

30-06-2022 18:48

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-017876751825

Thomas Wraae Holm

30-06-2022 20:25

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-884095636983

Allan Agerskov
COO

30-06-2022 20:35

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-920746868012

Rune Petersen
CIO

30-06-2022 22:21

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Pelican Denmark Holding ApS - Årsrapport 2021.pdf

Øvrige dokumenter i transaktionen

Pelican Tiltrædelsesprotokollat 2021.pdf

Revisionsprotokollat Pelican 2021.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-06-30 18:07	Underskriftsprocessen er startet
2022-06-30 18:07	Underskriftsprocessen er startet
2022-06-30 18:07	Underskriftsprocessen er startet
2022-06-30 18:07	Underskriftsprocessen er startet
2022-06-30 18:07	Underskriftsprocessen er startet
2022-06-30 18:07	Underskriftsprocessen er startet
2022-06-30 18:07	En besked er sendt til Burkhart Franz
2022-06-30 18:07	En besked er sendt til Allan Agerskov
2022-06-30 18:07	En besked er sendt til Rune Petersen
2022-06-30 18:07	En besked er sendt til Merete Buchgreitz
2022-06-30 18:07	En besked er sendt til Henrik Kyhnauv
2022-06-30 18:07	En besked er sendt til Thomas Wraae Holm
2022-06-30 18:15	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Burkhart Franz og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 87.49.x.x
2022-06-30 18:16	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Burkhart Franz og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 40.94.x.x
2022-06-30 18:16	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Burkhart Franz
2022-06-30 18:16	Willfried Burkhart Franz har underskrevet dokumentet Pelican Denmark Holding ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-147670820342)
2022-06-30 18:16	Alle dokumenter sendt til Burkhart Franz er blevet underskrevet
2022-06-30 18:42	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Henrik Kyhnauv og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 176.22.x.x
2022-06-30 18:43	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Henrik Kyhnauv
2022-06-30 18:43	Henrik Kyhnauv-Andersen har underskrevet dokumentet Pelican Denmark Holding ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-787437527044)
2022-06-30 18:43	Alle dokumenter sendt til Henrik Kyhnauv er blevet underskrevet
2022-06-30 18:46	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Merete Buchgreitz og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 62.198.x.x

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Pelican Denmark Holding ApS - Årsrapport 2021.pdf

Øvrige dokumenter i transaktionen

Pelican Tiltrædelsesprotokollat 2021.pdf

Revisionsprotokollat Pelican 2021.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-06-30 18:46	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Merete Buchgreitz og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 40.94.x.x
2022-06-30 18:46	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Merete Buchgreitz og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 62.198.x.x
2022-06-30 18:47	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Merete Buchgreitz
2022-06-30 18:48	Merete Kjær Buchgreitz har underskrevet dokumentet Pelican Denmark Holding ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-310036683736)
2022-06-30 18:48	Alle dokumenter sendt til Merete Buchgreitz er blevet underskrevet
2022-06-30 20:24	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Thomas Wraae Holm og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 83.136.x.x
2022-06-30 20:25	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Thomas Wraae Holm
2022-06-30 20:25	Thomas Wraae Holm har underskrevet dokumentet Pelican Denmark Holding ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-017876751825)
2022-06-30 20:25	Alle dokumenter sendt til Thomas Wraae Holm er blevet underskrevet
2022-06-30 20:28	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Allan Agerskov og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 176.22.x.x
2022-06-30 20:29	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Allan Agerskov og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 40.94.x.x
2022-06-30 20:29	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Allan Agerskov
2022-06-30 20:35	Allan Agerskov har underskrevet dokumentet Pelican Denmark Holding ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-884095636983)
2022-06-30 20:35	Alle dokumenter sendt til Allan Agerskov er blevet underskrevet
2022-06-30 22:02	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Rune Petersen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 85.203.x.x
2022-06-30 22:02	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Rune Petersen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 40.94.x.x
2022-06-30 22:03	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Rune Petersen
2022-06-30 22:21	Rune Petersen har underskrevet dokumentet Pelican Denmark Holding ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-920746868012)

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen
beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Pelican Denmark Holding ApS - Årsrapport 2021.pdf

Øvrige dokumenter i transaktionen

Pelican Tiltrædelsesprotokollat 2021.pdf

Revisionsprotokollat Pelican 2021.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-06-30 22:21 Alle dokumenter sendt til Rune Petersen er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: 7538d14f-c29a-4c6d-bd69-5fe389840248

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo