

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Swedish Pelican Self Storage AB

556712-3814

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 17 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förtill resultatdisposition.

Stockholm den



Rune Petersen  
Styrelseledamot

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Swedish Pelican Self Storage AB**  
**556712-3814**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

## ÅRSREDOVISNING FÖR SWEDISH PELICAN SELF STORAGE AB

Styrelsen och verkställande direktören för Swedish Pelican Self Storage AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Swedish Pelican Self Storage AB med organisationsnummer 556712-3814 har säte i Stockholm.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom samt förvaltning av aktier och andelar.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året absorberat sina dotterbolag Swedish Pelican Service AB, org nr 556715-0452, Swedish Bromma AB, org nr 556707-8604, och Swedish Pelican Täby AB, org nr 556788-0678, genom en uppströmsfusion. Detta innebär att bolaget tagit över samtliga tillgångar och skulder från dotterbolagen.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 816 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Totala intäkter	77 985	77 712	79 387	74 187
Årets resultat	-11 405	1 361	28 645	20 875
Balansomslutning	584 211	190 109	168 746	178 100
Soliditet	41%	6%	14%	40%

Nyckeltalsdefinitioner: Se Not 28

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheterna kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

**Swedish Pelican Self Storage AB**  
556712-3814

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Efter fusionerna föreligger det risker i att förvalta fastigheter och att äga aktier och andelar i dotterbolag. Bolagets och dotterbolagens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden, se Not 1 Allmän information för mer information.

### Ägarförhållanden

Swedish Pelican Self Storage AB, org nr 556712-3814, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till NSS Pelican S.à r.l., org nr B143793, med säte i Luxemburg, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Swedish Pelican Self Storage AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Evergreen Real Estate Partner (EREP).

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande förlust, i kronor:

balanserad förlust	-316 407 616
aktieägartillskott	815 531
överkursfond	262 950 102
årets förlust	-11 405 125
	<u><b>-64 047 108</b></u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att förlusten behandlas så att

i ny räkning balanseras	-64 047 108
	<u><b>-64 047 108</b></u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

## RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		77 985	77 712
Övriga intäkter		129	29
<b>Totala intäkter</b>	4	<b>78 114</b>	<b>77 741</b>
Rörelsekostnader	5, 6	-35 997	-43 314
<b>Driftnetto</b>		<b>42 117</b>	<b>34 427</b>
Administrationskostnader	7, 8	-5 558	-5 196
Av- och nedskrivningar	9	-2 570	-67
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 989</b>	<b>29 164</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	10	1 249	183
Finansiella kostnader	10	-10 226	-6 813
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 012</b>	<b>22 534</b>
Bokslutsdispositioner	11	-36 924	-19 390
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 912</b>	<b>3 144</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	507	-1 783
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-11 405</b>	<b>1 361</b>

ank=20250616;2025061705899

Adde Sinn identifikationnummer: 7/020600ef11\_1a9d-a9hc-d8799da02a0da

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	532 517	-
Pågående fastighetsarbeten	15	111	-
Maskiner och inventarier	16	276	124
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>532 904</b>	<b>124</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	17, 18	28 750	132 808
Uppskjutna skattefordringar	19, 20	-	13 738
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 750</b>	<b>146 546</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>561 654</b>	<b>146 670</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager		361	427
Fordringar hos koncernföretag		-	27 516
Kundfordringar		5 143	4 902
Övriga kortfristiga fordringar		-	9
Skattefordringar		527	650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 090	1 165
Likvida medel		15 436	8 770
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 557</b>	<b>43 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>584 211</b>	<b>190 109</b>

ank=20250616;2025061705900

Adda Sian identifikationsnummer: 71026600\_of11\_138d\_38hr\_d878da0230da

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	22	305 690	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>305 740</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		262 950	262 950
Balanserat resultat		-315 592	-252 427
Årets resultat		-11 405	1 361
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-64 047</b>	<b>11 884</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>241 693</b>	<b>11 934</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	19, 20	66 005	
Skulder till kreditinstitut	23	204 278	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>270 283</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		59 231	166 171
Momsskulder		-	824
Löneskulder		331	290
Leverantörsskulder		2 610	1 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	10 063	9 470
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>72 235</b>	<b>178 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>584 211</b>	<b>190 109</b>

ank=20250616;2025061705901

Addo Sign identifikationsnummer: 7402660a-ef11-4a8d-a9bc-d878de02a0da

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>262 950</b>	<b>-225 943</b>	<b>37 057</b>
Erhållet aktieägartillskott				396	396
Utdelning				-26 880	-26 880
Årets resultat				1 361	1 361
Övrigt totalresultat				-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>262 950</b>	<b>-251 066</b>	<b>11 934</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>262 950</b>	<b>-251 066</b>	<b>11 934</b>
Erhållet aktieägartillskott				816	816
Fusionsresultat				-65 342	-65 342
Uppskrivning av förvaltningsfastigheter		305 690			305 690
Årets resultat				-11 405	-11 405
Övrigt totalresultat				-	0
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>305 690</b>	<b>262 950</b>	<b>-326 997</b>	<b>241 693</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 3 671 568 st och kvotvärdet är 0,014 kr per aktie.

#### Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-11 912	3 144
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		2 570	67
<b>Resultat före skatt exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>-9 342</b>	<b>3 211</b>
Skillnad erlagd och redovisad ränta		1 093	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-8 249</b>	<b>3 211</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		27 809	-23 867
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-13 939	46 487
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 621</b>	<b>25 831</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	15, 16	-564	-101
Övertagen kassa från fusionerade bolag	26	793	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>229</b>	<b>-101</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-	-26 880
Erhållna aktieägartillskott		816	396
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>816</b>	<b>-26 484</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 666</b>	<b>-754</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>8 770</b>	<b>9 524</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>15 436</b>	<b>8 770</b>

ank=20250616;2025061705903

Addo Cinn identifikationens nummer: 71020600-ef11\_138d-38hr-d8788d0320d0



Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

### Uppdelning mellan rörelsekostnader och administrationskostnader

Uppdelningen syftar till att tydliggöra vilka kostnader som avser selfstorageanläggningarna respektive vilka kostnader som avser gemensamma och övergripande kostnader. Bruttovinsten ska följaktligen utvisa resultatet som hänförs till bolagets förvaltningsfastigheter. I bruttovinsten ingår driftsnettot för selfstorageanläggningar i drift samt för anläggningar i olika stadier under uppförande.

### Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

### Ersättning till anställda

Ersättning till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

Pelican har avgiftsbestämda pensionsplaner för alla anställda med en löneberoende premie som betalas till ett försäkringsbolag. Pelican har inga ytterligare betalningsförpliktelser när premierna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader i den takt de intjänas genom att de anställda utför tjänster åt företaget. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma Pelican tillgodo.

### Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggning och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

### Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

### Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### Leasade tillgångar

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel, omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.



Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

### Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

### Not 4 Intäkter

Pelican organiserar butiksverksamhet och erhåller därför alla intäkter från uthyrning av förråd till kund och till uthyrningen relaterade intäkter som tex försäljning av material och förmedling av försäkringar.

### Not 5 Rörelsekostnader

	2024	2023
<u>Kostnad sålda varor</u>		
Butiksförsäljning och försäkring	-1 715	-1 394
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetskostnader	-3 419	-1 741
Fastighetsskatt, försäkring och hyra	-12 169	-22 004
Rörelsekostnader	-2 829	-3 526
Marknadsföring	-6 477	-5 835
Personalkostnader	-9 388	-8 814
<b>Summa</b>	<b>-35 997</b>	<b>-43 314</b>

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

**Not 6 Ersättning till anställda**

	2024	2023
Löner	-6 482	-6 083
Sociala avgifter	-2 174	-1 992
Pensionskostnader	-432	-335
<b>Summa</b>	<b>-9 088</b>	<b>-8 410</b>

**Medelantal anställda**

	2024	2023
<b>Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:</b>		
Kvinnor	8	8
Män	13	13
<b>Summa</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

**Not 7 Administrationskostnader**

	2024	2023
Personalkostnader	-157	-154
Förvaltningskostnader	-3 348	-4 143
Kontorskostnader och marknadsföring	-574	-252
IT-kostnader	-240	-111
Resekostnader, logi och representation	-52	-29
Jurist- och konsultkostnader	-1 187	-507
<b>Summa</b>	<b>-5 558</b>	<b>-5 196</b>

**Not 8 Ersättningar till revisorerna**

	2024	2023
Ersättningar avseende revisionsuppdraget	-392	-236
<b>Summa</b>	<b>-392</b>	<b>-236</b>

**Not 9 Avskrivningar**

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	-2 527	-
Avskrivningar maskiner och inventarier	-43	-67
<b>Summa</b>	<b>-2 570</b>	<b>-67</b>

**Swedish Pelican Self Storage AB**  
556712-3814

**Not 10 Resultat från finansiella instrument**

	2024	2023
<b>Finansiella intäkter</b>		
Kortfristiga banktillgodohavanden	203	127
Ränteintäkter, koncernföretag	1 025	31
Övrigt	21	25
<b>Summa</b>	<b>1 249</b>	<b>183</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-3 103	-6 703
Räntekostnader, banklån	-6 136	-
Valutakursförluster	-69	-72
Övrigt	-918	-38
<b>Summa</b>	<b>-10 226</b>	<b>-6 813</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-36 924	-19 390
<b>Summa</b>	<b>-36 924</b>	<b>-19 390</b>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-6
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-848	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	1 355	-1 777
<b>Summa</b>	<b>507</b>	<b>-1 783</b>

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

### Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-11 912		3 144
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	2 454	20,6%	-648
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-15,9%	-1 899	36,1%	-1 134
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	5	-0,2%	5
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-0,4%	-53	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,2%	-6
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>4,3%</b>	<b>507</b>	<b>56,7%</b>	<b>-1 783</b>

### Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Överfört från pågående nyanläggningar	675	-
Fusion	174 313	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 988</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-
Fusion	-24 944	-
Årets avskrivningar enligt plan	-2 527	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 471</b>	<b>0</b>
Ingående uppskrivningar	-	-
Årets uppskrivningar	385 000	-
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>385 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>532 517</b>	<b>0</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgåt till 576 000 tkr (0). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justerats till en bedömd marknadsmässig nivå.

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

**Not 15 Pågående fastighetsarbeten**

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-
Aktiveringar	-675	-
Investeringar	369	-
Fusion	417	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111</b>	<b>0</b>

**Not 16 Maskiner och inventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 469	1 368
Nyanskaffningar	195	101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 664</b>	<b>1 469</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 345	-1 278
Årets avskrivningar enligt plan	-43	-67
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 388</b>	<b>-1 345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>276</b>	<b>124</b>

**Not 17 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	64 813	64 813
Fusion	-104 058	-
Omklassificeringar	67 995	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 750</b>	<b>64 813</b>
Ingående uppskrivningar	67 995	67 995
Omklassificeringar	-67 995	-
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>67 995</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 750</b>	<b>132 808</b>

**Swedish Pelican Self Storage AB**  
556712-3814

**Not 18 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Namn	Andel i procent *	Eget kapital	Årets resultat	Redovisat värde
Swedish Pelican Botkyrka AB	100,0%	5 457	1 391	5 605
Pelican SWE PropCo 1 AB	100,0%	17 913	3 067	19 504
Swedish Pelican Silverdal AB	100,0%	4 550	1 203	3 641
				<b>28 750</b>

\* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Swedish Pelican Botkyrka AB	556712-1412	Stockholm
Pelican SWE PropCo 1 AB	556796-2666	Stockholm
Swedish Pelican Silverdal AB	556980-5038	Stockholm

**Not 19 Uppskjuten skatt**

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-81 098	-81 098
Underskottsavdrag	15 093	-	15 093
<b>Netto uppskjuten skatt</b>	<b>15 093</b>	<b>-81 098</b>	<b>-66 005</b>

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	13 738	-	13 738
<b>Netto uppskjuten skatt</b>	<b>13 738</b>	<b>0</b>	<b>13 738</b>

ank=20250616;2025061705914

Adda Cian identifikationsnummer: 7AN2a60a-ofA1\_A38d-38hr-d8798de0230da



**Swedish Pelican Self Storage AB**  
556712-3814

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024	2023
Upplupna kostnader	2 521	2 126
Förutbetalda intäkter	7 542	7 344
<b>Summa</b>	<b>10 063</b>	<b>9 470</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	206 904	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	28 750	132 702
Pantsatt bankkonto	53	53
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>235 707</b>	<b>132 755</b>

**Not 26 Fusion**

Under året har dotterbolagen Swedish Pelican Service AB, org nr 556715-0452, Swedish Pelican Bromma AB, org nr 556707-8604, och Swedish Pelican Täby AB, org nr 556788-0678 fusionerats med bolaget.

Nedan visas resultat- och balansräkningsposternas påverkan från respektive fusionerat bolag per fusionsdagen 2024-01-01.

	Swedish Pelican Service AB	Swedish Pelican Bromma AB	Swedish Pelican Täby AB
Intäkter	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-
Anläggningstillgångar	85 878	71 209	55 974
Kortfristiga fordringar	56	47 783	46 887
Kassa och bank	350	150	293
Eget kapital inklusive årets resultat	86 229	5 134	8 406
Skulder	54	114 009	94 747

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

#### Not 27 Finansiella instrument

---

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

#### Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

*Soliditet (%)*  
Eget kapital i procent av balansslutningen.

#### Not 29 Transaktioner med närstående

---

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 46 % (83%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Swedish Pelican Self Storage AB  
556712-3814

**Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rune Petersen  
Ordförande  
Verkställande Direktör

Allan Agerskov  
Styrelseledamot

Merete Kjær Buchgreitz  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Löfgren  
Auktoriserad Revisor

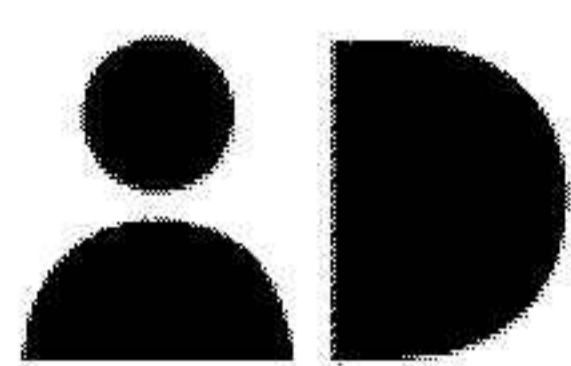
Magnus Thorling  
Huvudansvarig Revisor

ank=20250616;2025061705918

Adda Cinn identifikationnummer: 71020600-ef11\_108d\_38hr\_4878d00200d0

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

Mit 

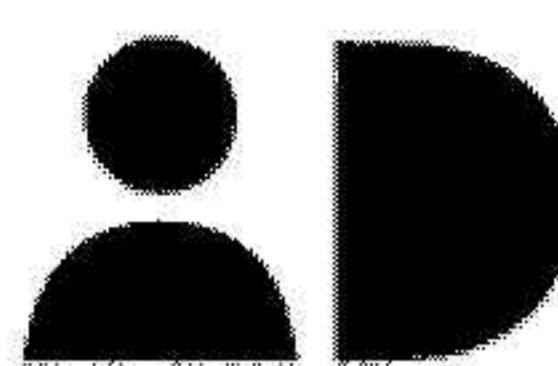


**Merete Kjær Buchgreitz**

CFO

617f15a2-b7d1-4ab8-8e47-6cbfa825fe5b

2025-05-13 13:28:06Z

Mit 



**Rune Petersen**

CEO

3002cb65-f6b2-45d4-8eca-d499de1f96f9

2025-05-14 08:24:05Z

Mit 



**Allan Agerskov**

COO

40d810eb-26e7-470a-a331-9898580e7bf0

2025-05-14 10:38:12Z

  
BankID



**MAGNUS THORLING**

Authorized Public Accountant

yljLFoHsfZjZA3QNUe6bEA

2025-05-16 07:57:07Z

BankID Mobile

  
BankID



**PETER LÖFGREN**

Authorized Public Accountant

AKQeWl5duN6LlkF2nyxSfg

2025-05-16 08:06:43Z

BankID Mobile

## Dokumenter i transaktionen

6003 ÅR Swedish Pelican Botkyrka AB 2024.pdf    SHA256:  
99157594bbc47eb4471558cbd0edf5da4398d64e4fdbba80ce545686ebd4ad05

6105 ÅR Swedish Pelican Rissne AB 2024.pdf    SHA256: 1c1fb0ca72f7882391a91d1f234bc1978232769e5c6a23a8822aa5cc03bbdac2

6101 ÅR Swedish Pelican Development AB 2024.pdf    SHA256: afa460f9b6ce1d0d4a2bb2c98637cbbe18bd0585d3c5f79dbecbd91cc5779874

6001 ÅR Swedish Pelican Self Storage AB 2024.pdf    SHA256: 59213ad322906098ad871130824f1e3539c73c135e0b61ded5c57e8fb2a688f5



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

ank=20250616;2025061705919

Addo Sign: identifikationsnummer: 7103260a-af11-4a9d-38bc-d878da0230da

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

6201 ÅR Pelican Sweden Industrial AB 2024.pdf	SHA256: 3d9d591ef28cddcbc2eefbc4b96493930633f05c5584b2c8dec912f20b2a6b73
6007 ÅR Swedish Pelican Silverdal AB 2024.pdf	SHA256: 51dad017c17cff708a5dfc98e5746894edbff64f4bdf402ea2105d2ad8bd85df
6103 ÅR Swedish Pelican Upplands Väsby AB 2024.pdf	SHA256: 7f39e0d69aad57eca8720c277342209439dd58ba3e1e4a5b3b19bd8a22bf5f13
6102 ÅR Swedish Pelican Lidingö Stockby AB 2024.pdf	SHA256: 56948d8369bd1fa9344268d3ee1d37d278f14099fd22a4af5339b6ff280e2552
6005 ÅR Pelican SWE PropCo 1 AB 2024.pdf	SHA256: 2629ac8fae2085949ab072da1d3c395a2691443285f53e986c2fafa812fd76d2
6104 ÅR Swedish Pelican Veddesta AB 2024.pdf	SHA256: b3420a9b9815af6b92981a3754b54d5a415d50ce4a45060cd290d04d8b3a7664

ank=20250616;2025061705920

Addo Sign identifikationsnummer: 7102660e-ef11-4a9d-98bc-482884a0230da



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedish Pelican Self Storage AB, org.nr 556712-3814

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Swedish Pelican Self Storage AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swedish Pelican Self Storage ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Swedish Pelican Self Storage AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Swedish Pelican Self Storage AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Swedish Pelican Self Storage AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Swedish Pelican Self Storage AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Peter Löfgren  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 07:47:57 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 07:56:17 UTC

### Undertecknare

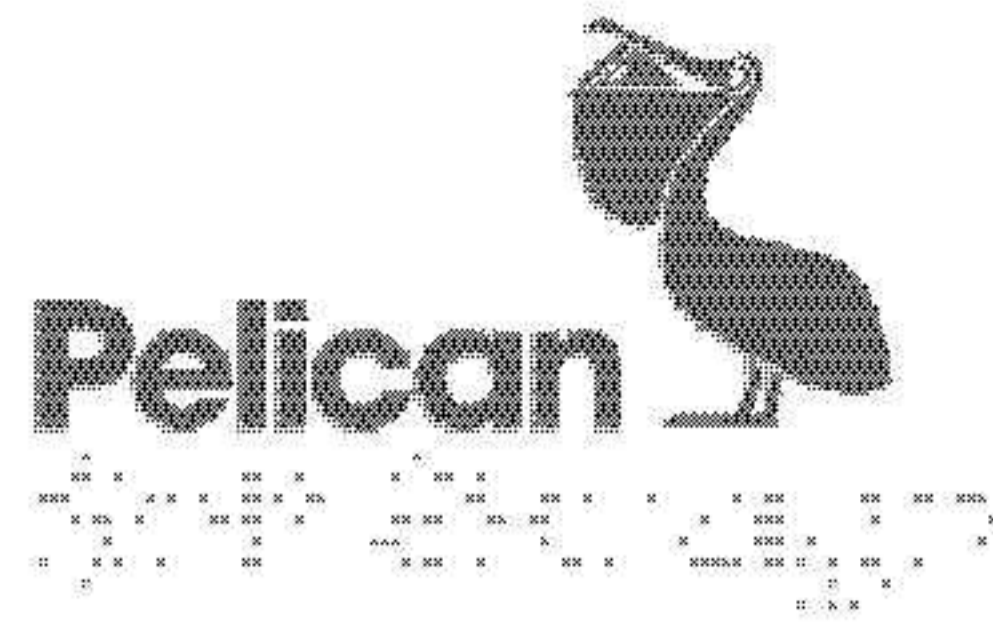
Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER LÖFGREN

Peter Löfgren  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250707;20250709;11976



# **NSS PELICAN S.À R.L.**

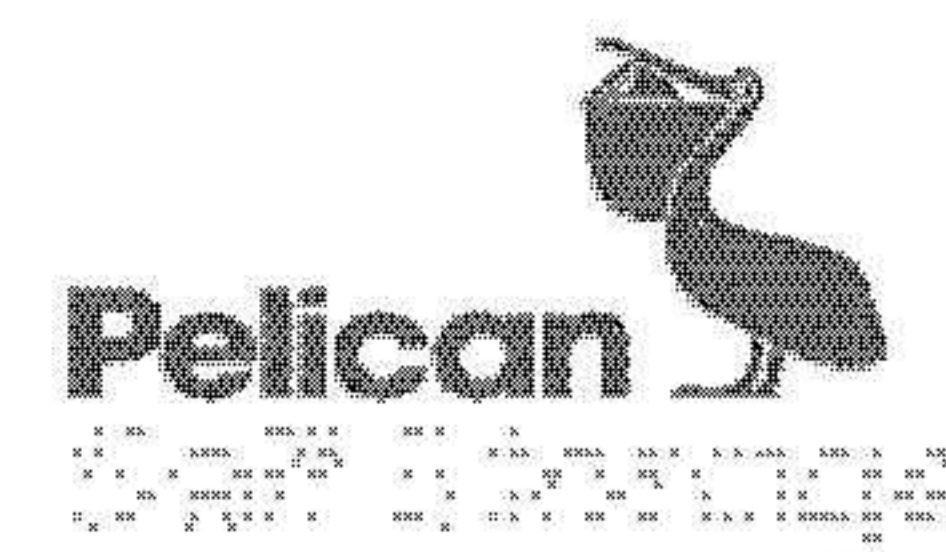
Société à responsabilité limitée

## **Special Purpose Financial Information for the year ended 31 December 2024**

1B, rue Heienhaff  
L-1736 Senningerberg  
Luxembourg  
RCS B.143793

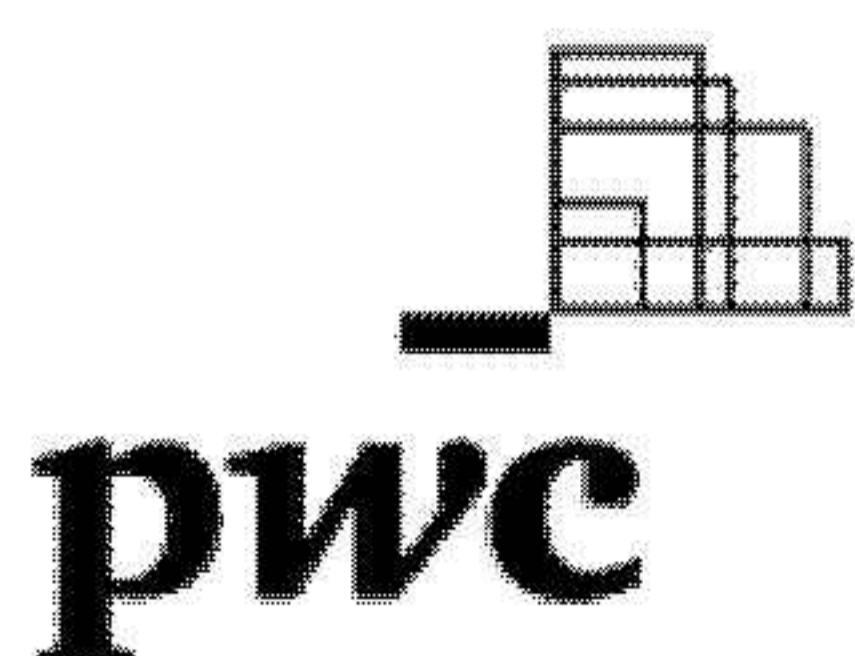
# NSS PELICAN S.À R.L.

Special Purpose Financial Information



## Contents

Audit report	3
Consolidated statement of profit or loss	6
Consolidated balance sheet	7
Consolidated statement of changes in equity	8
Notes to the Special Purpose Financial Information	9



## Audit Report

To the Board of Managers of  
NSS Pelican S.à r.l.

---

### Our opinion

In our opinion, the accompanying special purpose financial information of NSS Pelican S.à r.l. (the "Company") and its subsidiaries (together the "Group") as at 31 December 2024 is prepared, in all material respects in accordance with the accounting policies described in Note 2 of the special purpose financial information.

#### *What we have audited*

The Group's special financial statements comprise:

- the consolidated balance sheet as at 31 December 2024;
- the consolidated statement of profit or loss account for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
- the notes to the special purpose financial information, which include a summary of significant accounting policies.

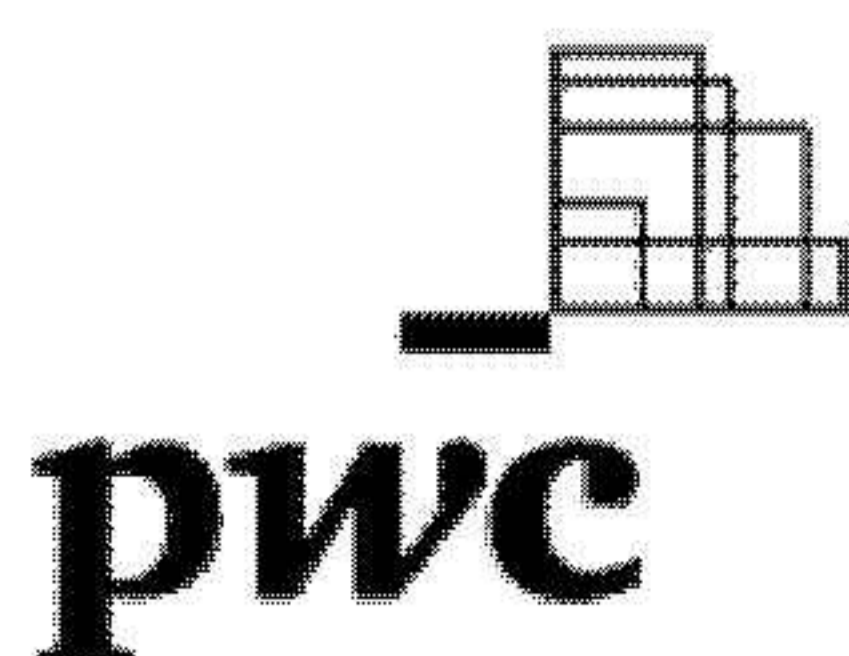
---

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with the Law of 23 July 2016 on the audit profession (Law of 23 July 2016) and with International Standards on Auditing (ISAs) as adopted for Luxembourg by the "Institut des Réviseurs d'Entreprises" (IRE). Our responsibilities under the Law of 23 July 2016 and ISAs as adopted for Luxembourg by the IRE are further described in the "Responsibilities of the "Réviseur d'entreprises agréé" for the audit of the special purpose financial information section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

We are independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants, including International Independence Standards, issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier" (CSSF) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial information. We have fulfilled our other ethical responsibilities under those ethical requirements.



---

**Emphasis of matter - Basis of accounting and restriction on distribution and use**

We draw attention to Note 2 to the special purpose financial information, which describes the basis of accounting. The special purpose financial information is prepared solely for the use of the Partners of NSS Pelican S.à r.l.. As a result, the special purpose financial information may not be suitable for another purpose.

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Board of Managers and Partners in accordance with the terms of our engagement letter and is not suitable for any other purpose. We do not accept any responsibility to any other party to whom it may be distributed.

Our opinion is not modified in respect of this matter.

---

**Responsibilities of the Board of Managers and those charged with governance for the special purpose financial information**

The Board of Managers is responsible for the preparation of the special purpose financial information in accordance with accounting policies described in Note 2 of the special purpose financial information, for determining that the basis of preparation is acceptable in the circumstances, and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation of special purpose financial information that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

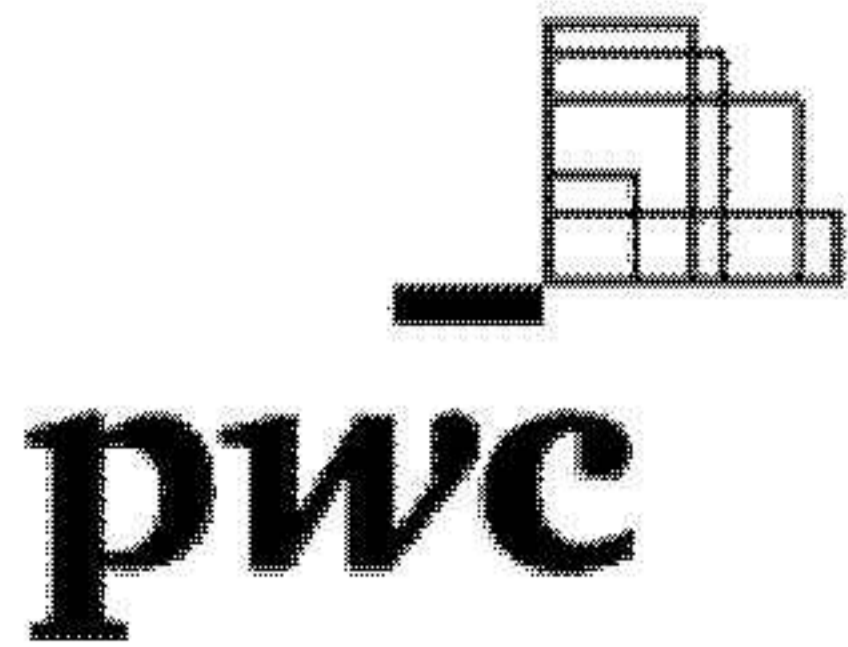
In preparing the special purpose financial information, the Board of Managers is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Managers either intends to liquidate the Group, or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

---

**Responsibilities of the "Réviseur d'entreprises agréé" for the audit of the special purpose financial information**

The objectives of our audit are to obtain reasonable assurance about whether the special purpose financial information as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an audit 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 the Law of 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the IRE 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 special purpose financial information.



As part of an audit in accordance with the Law of 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the IRE, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- identify and assess the risks of material misstatement of the special purpose financial information, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control;
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control;
- evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Managers;
- conclude on the appropriateness of the Board of Managers' use of the going concern basis of accounting 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 ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our audit report to the related disclosures in the special purpose financial information 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 audit report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern;
- obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities and business activities within the Group to express an opinion on the special purpose financial information. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
Represented by

Luxembourg, 18 March 2025

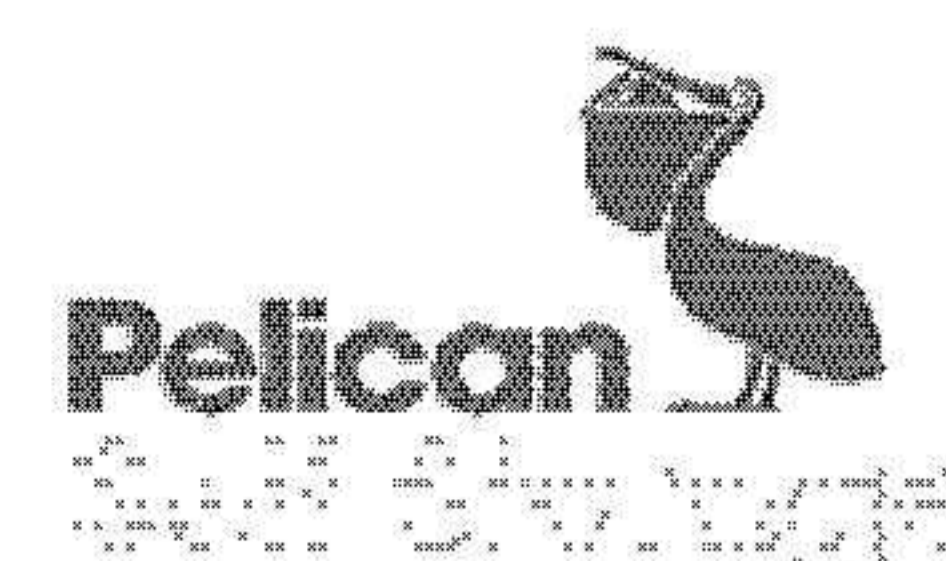
Electronically signed by  
Natalia Savelieva

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Natalia Savelieva', is written over a faint, light-colored signature line.

Natalia Savelieva

# NSS PELICAN S.À R.L.

Special Purpose Financial Information



## Consolidated statement of profit or loss

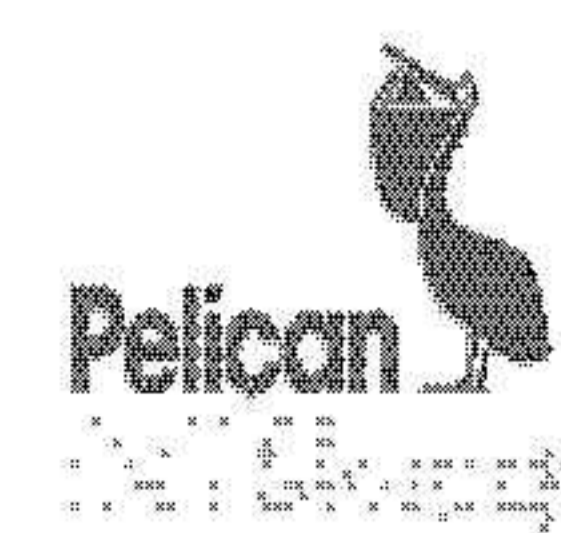
For the year ended 31 December 2024

EUR'000	Notes	2024	2023
Rental income	4	35.935	33.634
Insurance income		5.096	4.918
Merchandise and fee income		1.013	983
Other income (non self storage)		2.179	1.706
<b>Total revenue</b>		<b>44.223</b>	<b>41.241</b>
Operating expenses	5, 7	-14.492	-15.269
<b>Net operating income</b>		<b>29.731</b>	<b>25.972</b>
General & administrative expenses	6, 7	-8.463	-8.180
Net change in fair value adjustments on investment properties	11	30.381	23.148
Amortizations and depreciations	16	4.957	-308
<b>Operating result</b>		<b>56.606</b>	<b>40.632</b>
Finance income		96	1.103
Other finance costs		-3.373	-1.164
Interest expense on external loans	15	-9.368	-7.471
Interest expense on shareholder loans	15	-5.089	-6.970
Carried interest, adjustment for the year	8	3.677	2.053
<b>Profit before tax</b>		<b>42.549</b>	<b>28.183</b>
Income tax	9	-470	155
<b>Profit for the year</b>		<b>42.080</b>	<b>28.338</b>

The accompanying notes form an integrated part of this Special Purpose and note 5 and 6 above.

# NSS PELICAN S.À R.L.

Special Purpose Financial Information



## Consolidated balance sheet

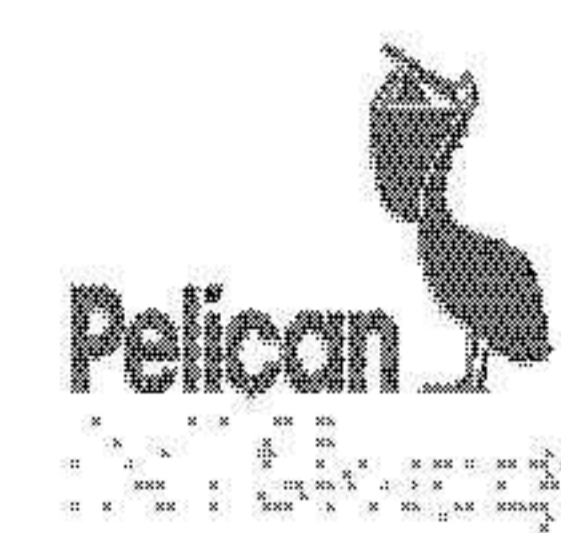
As at 31 December 2024

EUR'000	Notes	2024	2023
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Intangible assets	10	985	1.182
Investment properties	11	869.676	822.967
Fixture and fittings	12	135	183
Deferred tax assets	13	5.752	6.332
<b>Total non-current assets</b>		<b>876.548</b>	<b>830.664</b>
<b>Current assets</b>			
Inventories		247	240
Trade and other receivables	14	7.161	9.584
Cash and cash equivalents		8.266	13.390
<b>Total current assets</b>		<b>15.674</b>	<b>23.214</b>
<b>Total assets</b>		<b>892.222</b>	<b>853.878</b>
<b>Equity</b>			
Share capital		100	100
Legal reserve		10	10
Other capital contributed		45.206	33.500
Retained earnings		441.573	413.235
Profit for the year		42.080	28.338
Foreign currency translation reserve		-17.854	-14.613
<b>Total equity</b>		<b>511.115</b>	<b>460.570</b>
<b>Long term liabilities</b>			
Borrowings with credit institutions	15	275.287	239.339
Shareholder loans	15	63.284	85.389
Other long term liabilities	16	15.915	24.902
<b>Total long term liabilities</b>		<b>354.486</b>	<b>349.630</b>
<b>Current liabilities</b>			
Shareholder loans	15	14.411	32.900
Trade and other short term payables	17	12.210	10.778
<b>Total current liabilities</b>		<b>26.621</b>	<b>43.678</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>381.107</b>	<b>393.308</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>892.222</b>	<b>853.878</b>

The accompanying notes form an integrated part of this Special Purpose Financial Information

# NSS PELICAN S.À R.L.

Special Purpose Financial Information



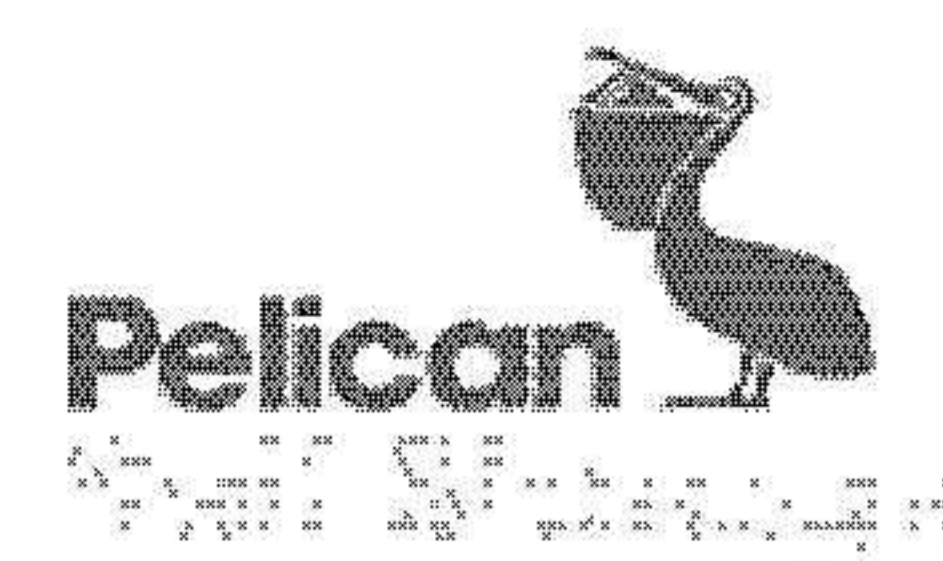
## Consolidated statement of changes in equity

EUR'000	Share capital	Legal reserve	Other capital contributed	Retained earnings	Profit for the year	Foreign currency translation reserve	Total equity	
<b>Closing balance 31-12-2022</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>23.503</b>	<b>408.759</b>	<b>4.476</b>	<b>-</b>	<b>14.837</b>	<b>422.011</b>
Allocation of the previous year's profit				4.476	-4.476			-
Capital contribution/ repayments			9.997					9.997
Currency translation						224		224
Profit for the year					28.338			28.338
<b>Closing balance 31-12-2023</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>33.500</b>	<b>413.235</b>	<b>28.338</b>	<b>-14.613</b>	<b>460.570</b>	
Allocation of the previous year's profit				28.338	-28.338			-
Capital contribution/ repayments			11.706					11.706
Currency translation						-3.489		3.489
Fair value adjust, financial derivatives						248		248
Profit for the year					42.080			42.080
<b>Closing balance 31-12-2024</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>45.206</b>	<b>441.573</b>	<b>42.080</b>	<b>-17.854</b>	<b>511.115</b>	

The accompanying notes are an integrated part of this Special Purpose Financial Information

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

### 1 General information

NSS Pelican S.à r.l. (below "Pelican" or the "Company") and its subsidiaries (referred to collectively as the "Group") construct and operate self-storage facilities in the Nordic countries. The Group has subsidiaries in Denmark, Finland and Sweden and exercises full control over these entities. Self storage, sometimes referred to as mini storage, is a rapidly growing concept aimed at individuals and companies with storage needs.

NSS Pelican S.à r.l. is a Luxembourg private limited liability company (*Société à responsabilité limitée*) incorporated on 4 December 2008 for an unlimited period. The registered address of the company is at 1B, rue Heienhaff L-1736 Senningerberg, Grand Duchy of Luxembourg and the Company is registered with the Luxembourg Trade and Companies Register (Registre de Commerce et Sociétés de Luxembourg) under number B143793.

The Group's financial year starts on 1 January and ends on 31 December of each year.

The special purpose financial information of the Group consists of a consolidated statement of profit or loss, a consolidated balance sheet, a consolidated statement of changes in equity and explanatory notes to these three primary statements. The explanatory notes have been prepared to provide further information on (i) the accounting policies and valuation principles, and on (ii) the most significant items on the consolidated balance sheet and consolidated profit and loss accounts.

This Special Purpose Financial Information was approved by the Board of Managers on the 17th of March 2025.

### 2 Summary of material accounting policies

The significant accounting policies applied in the preparation of the special purpose financial information are set out below. These accounting policies have been consistently applied unless otherwise stated.

#### **Basis of preparation of the special purpose financial information**

The special purpose financial information has been prepared in accordance with Group accounting policies determined and applied by the Board of Managers.

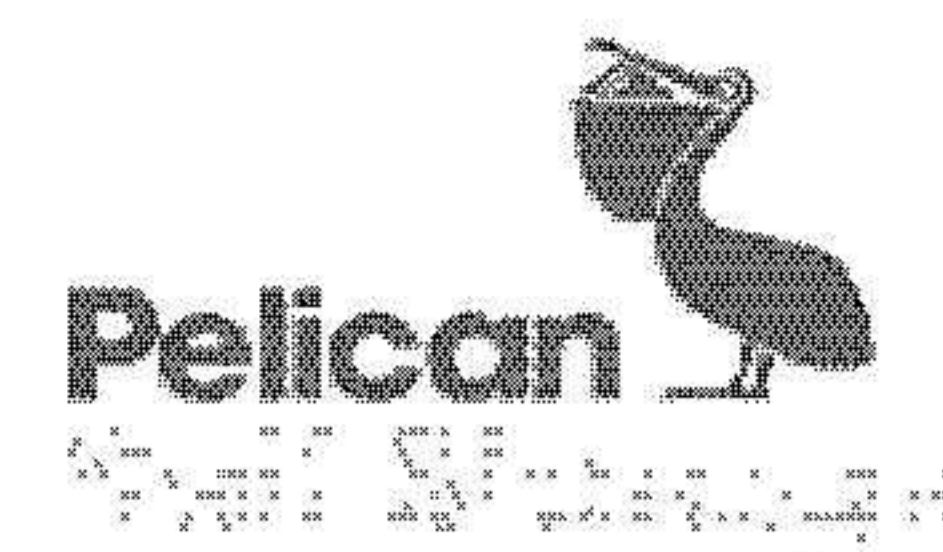
The preparation of special purpose financial information requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires Management to exercise its judgement in the process of applying the accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the special purpose financial information in the period in which the assumptions changed. Management believes that the underlying assumptions are appropriate and that the special purpose financial information therefore presents the consolidated financial position and consolidated profit and loss.

The Group makes estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities in the next financial year. Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The special purpose financial information has been prepared on a going concern basis and assets and liabilities are recognised at their historical cost, with the exception of investment properties, which are recognised at fair value. Changes in fair value are recognised in the consolidated profit and loss account under "Net change in fair value adjustments on investment properties".

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

Pelican's business is pursued with a long-term perspective, where the intention for each self-storage facility is to be owned for an extended long-term period, and for the number of facilities to increase over time. Storage units are rented on rolling contracts with typically one month's notice, with a large number of customers and a high turnover ratio among such customers.

### **Basis for consolidation**

The special purpose financial information includes Pelican and the entities controlled by the Group during the year ended 31 December 2024. Control is achieved when the Group has the right to formulate the financial and operative strategies in an entity, with the aim of obtaining financial advantages in a way that normally accompanies a shareholding amounting to more than half of the voting rights.

The Group consolidates the accounts of Pelican and all its subsidiaries at year-end using the acquisition accounting principles. Inter-company transactions and balance sheet items, along with unrealised gains and losses on transactions between Group companies, are eliminated.

The accounting policies for subsidiaries, where applicable, have been amended to ensure a consistent application of the Group's accounting policies. Subsidiaries are included in the special purpose financial information from the day that the controlling influence is transferred to the Group, and they are excluded from the day this ceases to be the case.

Acquisitions of subsidiaries are reported in accordance with the acquisition method. The purchase price of the acquisition of a subsidiary comprises the fair value of assets transferred, liabilities assumed and the shares acquired by the Group. The purchase price also includes the fair value of all assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement. A distinction is performed between acquisition of a business and group of assets. Acquisition costs relating to an acquisition of a business are recorded/expensed as they arise and costs relating to a group of assets are capitalized. Identifiable assets acquired and liabilities assumed in the acquisition are initially valued at fair value on the day of acquisition.

The amount by which the purchase price, any non-controlling interests and the fair value of previous shareholdings on the day of acquisition exceeds the fair value of the Group's share of identifiable net assets acquired, are allocated to the identifiable net assets.

*R*

to correct a disclosure error in 2023. Total Staff costs are unchanged. Please refer to the Consolidated statement of profit or loss

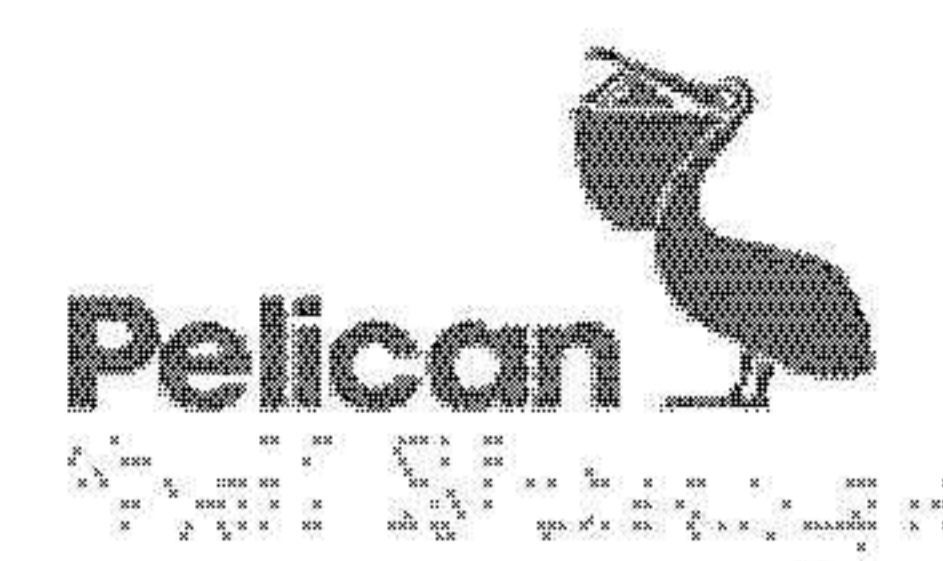
**and note 5 and 6 above.**

Investment properties, land and buildings and those under construction held for the purposes of generating income from rent and/or increases in value. Investment properties are initially recognised at cost including all directly related transaction costs and are subsequently measured at fair value at the balance sheet date. Gains and losses from the measurement of investment properties at fair value are included in the consolidated profit and loss for the period in which they arise.

Fair value is defined as the most probable sales price when selling under normal marketing conditions in an open market  
Facilities under construction are recognized at cost of construction.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

### Intangible assets other than goodwill

Intangible assets are recognised at cost, with deductions for depreciation and any impairment losses. Cost includes expenditure that can be directly attributed to the acquisition of the asset. Intangible assets held as indefinite life intangible assets are not depreciated.

Intangible assets, with a definite life, are depreciated on a straight-line basis, with the purpose of allocating cost to residual values over estimated useful lives, as follows:

- |                   |              |
|-------------------|--------------|
| • Lease contracts | 5 years      |
| • Software        | 5 - 10 years |
| • Brands          | 5 years      |
| • Client base     | 5 years      |

### Fixture and fittings

Fixture and fittings are recognised at cost, with deductions for depreciation and any impairment losses. Cost includes expenditure that can be directly attributed to the acquisition of the asset.

Depreciation is charged on a straight-line basis, with the purpose of allocating cost to residual values over the estimated useful lives, as follows:

- |                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| • Machinery                                     | 5 years |
| • Furnishings at facilities and other equipment | 5 years |
| • Computers                                     | 5 years |

The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

### Value adjustment of assets

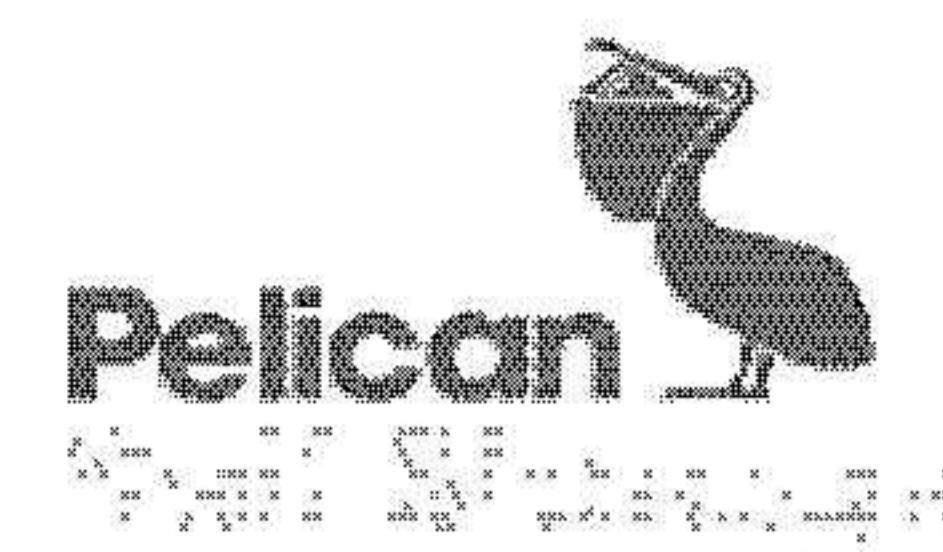
At each balance sheet date, the Group reviews the carrying amounts of its assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). The recoverable amount is the higher of asset's net selling price and its value-in-use.

### Financial instruments

Financial assets and liabilities are recognised in the balance sheet on the transaction date when the Group becomes a party to a financial agreement. Financial assets and liabilities are removed from the balance sheet when the right/obligation to receive cash flows and pay from/to the instrument has expired or been transferred and the Group has effectively transferred all risks and benefits associated with the right of ownership/liability. Financial assets and liabilities are offset and recognised as a net amount in the balance sheet, only when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts and an intention to settle them on a net basis, or to realise the asset and settle the liability at the same time.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

### **Value adjustment of financial assets**

At the end of each reporting period, the Group decides whether there is objective evidence of impairment for a financial asset. A financial asset is only impaired if there is objective evidence of an impairment resulting from one or more events occurring after the asset was recognised for the first time.

The carrying amount of a financial asset is reduced by impairment directly, with the exception of trade receivables, where a provision is made for doubtful trade receivables. This position is written off against reserves when regarded as definitive. Provisions written back are recognised in the consolidated profit and loss account.

### **Trade and other receivables**

Debtors are valued at their nominal value. They are subject to value adjustments where their recoverability is compromised. These value adjustments are not continued if the reasons for which the value adjustments were made have ceased to apply.

### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents include cash, bank balances and other short-term investments with maturities of three months or less from the date of acquisition. Cash and cash equivalents are assets that can be quickly converted into cash and that carry a negligible risk.

### **Legal reserve**

In accordance with Luxembourg law, the Company is required to allocate to a legal reserve a minimum of 5% of the annual net profit, until this reserve equals to 10% of subscribed share capital. This reserve may not be distributed.

### **Borrowings and shareholder loans**

Borrowings and shareholder loans are recorded at their reimbursement value. Arrangement fees are amortized over the life of the borrowings/loans.

### **Other liabilities**

Other liabilities are recorded at their reimbursement value.

### **Provisions**

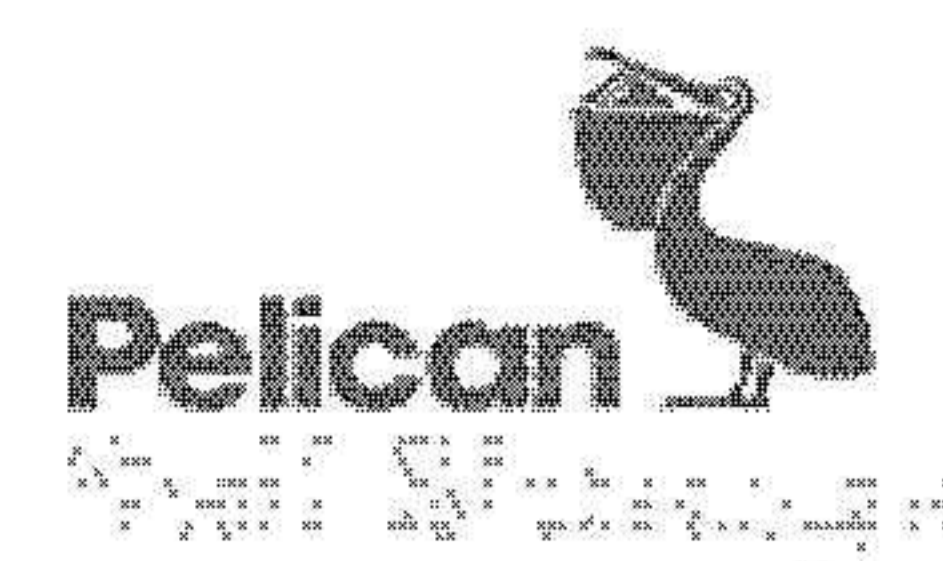
A provision is reported in the balance sheet when the Group has an existing legal or constructive obligation which is a consequence of an event that has taken place, and it is probable that an outflow of financial resources will be required to settle the undertaking and a reliable estimate of the amount can be made and is recorded in the consolidated profit and loss account.

### **Revenue recognition**

Revenue is derived from the provision of services falling within the Group's activities. Revenue is recognised exclusive of VAT, returns and discounts, and after elimination of intercompany sales. Revenue from self storage is allocated over the period for which the storage space is rented to the customer on a straight-line basis. Other revenue, including insurance and merchandise, is recognised in the period in which it arises and/or to which it relates.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

### Employee benefits

#### Pension obligations:

Pelican has a defined contribution pension plan, for which a wage-dependent premium is paid to an insurance company. Pelican does not have any other payment obligations once the premiums have been paid. The premiums are recognised as operating expenses in the consolidated profit and loss account at the rate that they are earned by employees performing services on behalf of the Company. Prepaid premiums are recognised as an asset to the extent that cash repayment or a reduction in future payments may benefit the Group.

### Interest income and expenses

Interest income is recognised in the consolidated profit and loss account in the period to which it relates. Interest and other financial expenses for new construction are capitalised during the construction period. Derivatives are used for the purpose of achieving the desired overall fixed interest expense. Income and expenses relating to the exercise and renegotiation of derivatives, along with interest rate differential compensation, are recognised as they arise. Interest income and interest expenses for financial instruments are recognised directly in the consolidated profit and loss account.

### Prepayments

This asset item includes expenditures incurred during the financial year but relating to the subsequent financial year.

### Taxation

The tax expense represents the sum of current tax and deferred tax.

Deferred tax liabilities are generally recognised for taxable temporary differences and deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences can be utilised. The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient tax profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

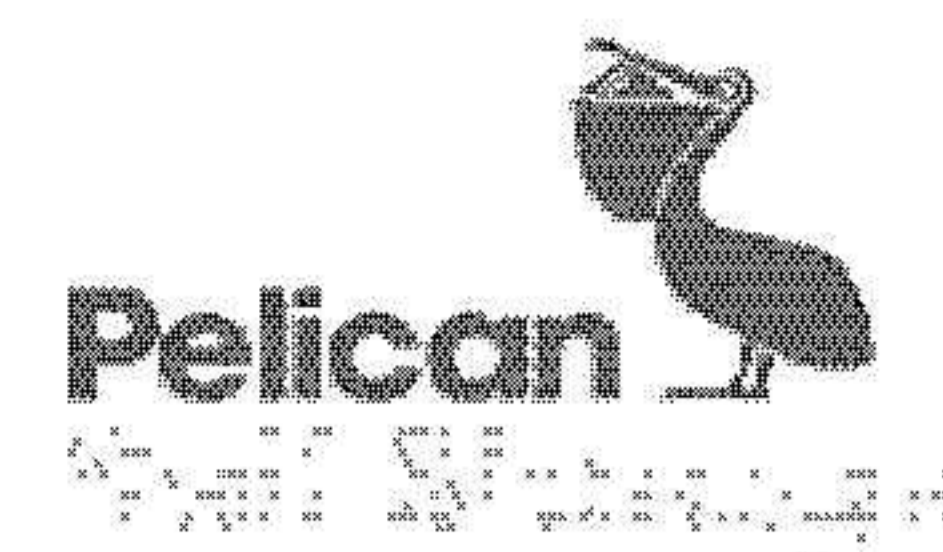
Deferred tax liabilities are recognised, based on management's expectation, for taxable temporary differences arising on the disposal of investment properties including via sales of local property companies, for taxable temporary differences arising on investments in subsidiaries and associates except where the Group is able to control the reversal of the temporary difference and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax is calculated at the tax rates substantially enacted at the balance sheet date that are expected to apply in the period when the liability is settled or the asset realised.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there are legally enforceable rights to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle its current tax asset and liabilities on a net basis. The deferred tax liability is substantially based on management's expectations of the disposal of investment properties via a sale of the local property companies.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

### Carried Interest

Pursuant to a limited partnership agreement dated 20 August 2019 subsequently amended and restated on 19 December 2019 with effect as of 31 December 2019, the members of the current management team have subscribed in units into NSS Pelican Partners SCSp (the "Partnership"), a Luxembourg-based special limited partnership being the parent entity which holds 100% of the shares of the Company, and are entitled to receive a share of realised and unrealised profits of the Group. The Group recognises a liability for the estimated amounts based on the estimated fair value of its net assets at the reporting date. The carried interest is accrued when performance conditions, measured at the reporting date, would be achieved if the investments were realised at fair value.

The carried interest is measured over a ten year period from 2018 to 2027 (the "2027 Carried Interest"). It is recorded as an expense in profit and loss, and as a liability on the balance sheet. The 2027 Carried Interest will be equal to a percentage of cash flows, in excess of those required to deliver a preferred return, taking into account cash already distributed and divestment proceeds. The 2027 Carried Interest will be paid if and when the performance conditions are met in 2027.

In addition, members of the management team are also entitled to receive, annually, an advance against the 2027 Carried Interest (the "Annual Carried Interest"). This is equal to a percentage of cash flows, derived from operating income and distributed to the shareholders in any given calendar year, in excess of those required to deliver a preferred return. The Annual Carried Interest is paid annually, and deducted from the eventual 2027 Carried Interest liability.

### Foreign currency translation:

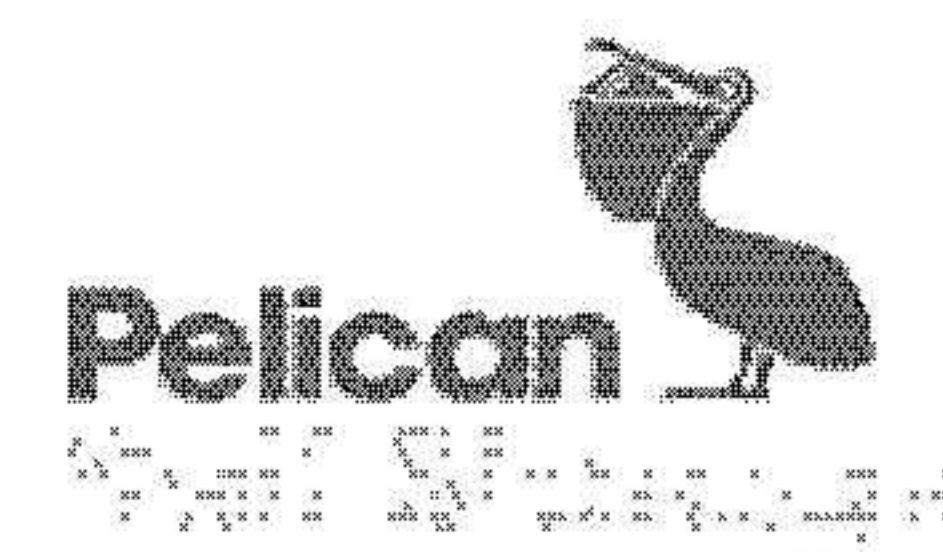
The functional currency of each entity is the currency of the primary economic environment in which the entity operates. In Denmark and Sweden, the functional currencies are Danish krone (DKK) and Swedish krona (SEK), respectively; in Finland, the functional currency is euro (EUR). The Group's reporting currency is EUR. Unless otherwise stated, all amounts are presented in euro thousands.

Transactions denominated in foreign currencies are converted at the exchange rate prevailing on the date of the transaction. Short-term/monetary items are translated at the closing rate which is EUR/SEK: 11,459 & EUR/DKK: 7,4578. Realized gains and losses are recorded in the consolidated profit and loss account together with unrealised losses and gains. Items at fair value are reported using the exchange rate that existed when fair value was determined. The variation of exchange rate is generally recorded in equity under currency translation reserve. The results and financial position of all the Group entities that have a functional currency different from the presentation currency are translated into the presentation currency as follows:

- assets and liabilities for each balance sheet presented are translated at the closing rate at the date of that balance sheet;
- income and expenses are translated at average exchange rates;
- all resulting exchange differences are recognized in equity under foreign currency translation reserve.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

### 3 Significant estimates and judgements

#### Investment properties

Investment properties are properties consisting of land and buildings that are held for the purpose of generating income from rent and/or an increase in value. Investment properties consist of self-storage properties in Denmark, Sweden and Finland and one light industrial property in Denmark. Investment properties and those under construction, are initially recognised at cost but are measured subsequently at fair value at the balance sheet date. All properties have been valued externally by an independent consulting company offering authorized property valuation services. For properties under construction please refer to the section below. The valuations were performed by analysis of each property status, rental and market situation. The Group's self-storage sites in use are valued using a modified discounted cash flow method which is based on projections of net operating income, interest subsidies and investments. Comparison and analysis have also been made to completed purchases of similar properties in the submarket.

Under construction properties are measured at fair value if the fair value is considered to be reliably determinable. Investment properties under construction for which the fair value cannot be determined reliably, but for which the Company expects the fair value of the property will be reliably determinable when construction is completed, are measured at cost less impairment until the fair value becomes reliably determinable or construction is completed – whichever is earlier.

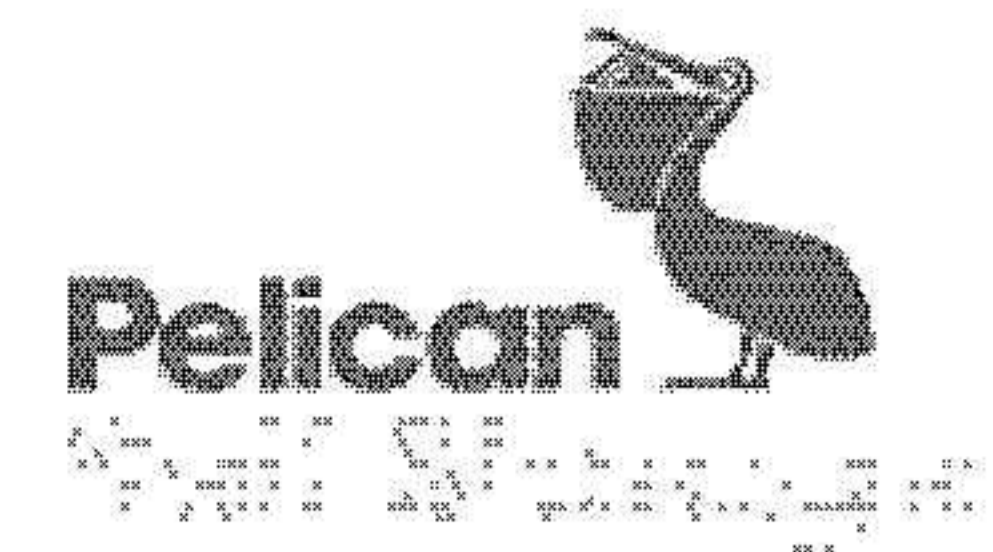
In order to evaluate whether the fair value of an investment property under construction can be determined reliably, management considers the following factors, among others:

- the provisions of the construction contract;
- the stage of completion;
- whether the project/property is standard (typical for the market) or non-standard;
- the level of reliability of cash inflows after completion;
- the development risk specific to the property;
- past experience with similar construction; and
- the status of construction permits.

Principal assumptions underlying management's estimation of the fair value are those related to: rental values, stabilised occupancy levels, the absorption period to these stabilised levels, expected future growth in storage rents and operating costs, maintenance requirements, capitalisation rates and discount rates.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

### **The following estimates and assumptions have been used:**

- The rental growth rates vary between 1,0% and 35,0% in Denmark; between 1,0% and 15,0% in Finland; and between 0,0% and 60,0% in Sweden during the calculation period. For Light Industrial the rental growth rate vary between 2,4% and 6,5%.
- Discount rates and yield levels are based on analyzes of completed transactions, as well as individual assessments regarding the level of risk, probable buyers and each property's market position. The market values are assessed using a yield-based valuation method based on cash flow analysis with a calculation period of at least ten years.

### **Self-Storage:**

Currently, the discount rates vary between 6,5% and 7,75% in Denmark excl. light industry; between 6,75% and 7,75% in Finland; and between 6,5% and 8,00% in Sweden. The exit yields vary between 4,75% and 5,75% in Denmark excl. light industry; between 5,00% and 5,75% in Finland; and between 4,75% and 6% in Sweden.

### **Light Industrial:**

Currently the discount rate is 8,02% in Denmark. The exit yield is 6.20%.

### **The uncertain economic situation**

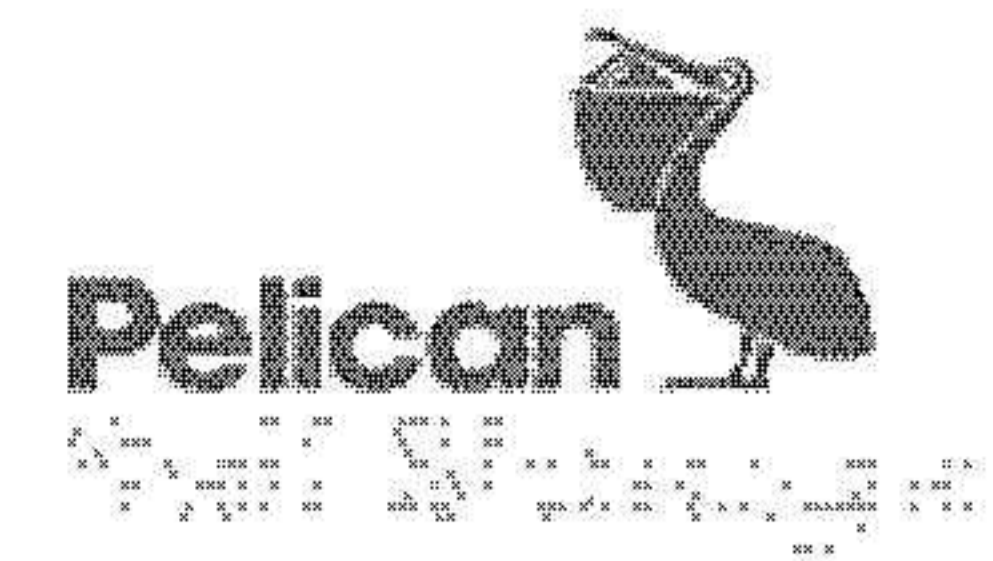
Overall, 2024 was a satisfactory year, driven by a positive development in Denmark due to strong net rates compensating for continuing challenges in Finland due to the macroeconomy.

The macroeconomic outlook for Denmark is strong and private consumption is expected to increase based on higher real incomes and lower interest rates. This will also affect Sweden positively; however, Sweden has a worse starting point due to a higher unemployment rate and a lower GDP growth.

Falling interest rates and low inflation in Finland are expected to boost domestic purchasing power, but the risk of unemployment still holds the consumer back. The Finnish economy is expected to slowly recover in 2025. We also expect a slow recovery of the demand in the Finnish Pelican sites in the coming quarters.

# NSS PELICAN S.À R.L.

Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

### **Pillar 2 - global tax framework**

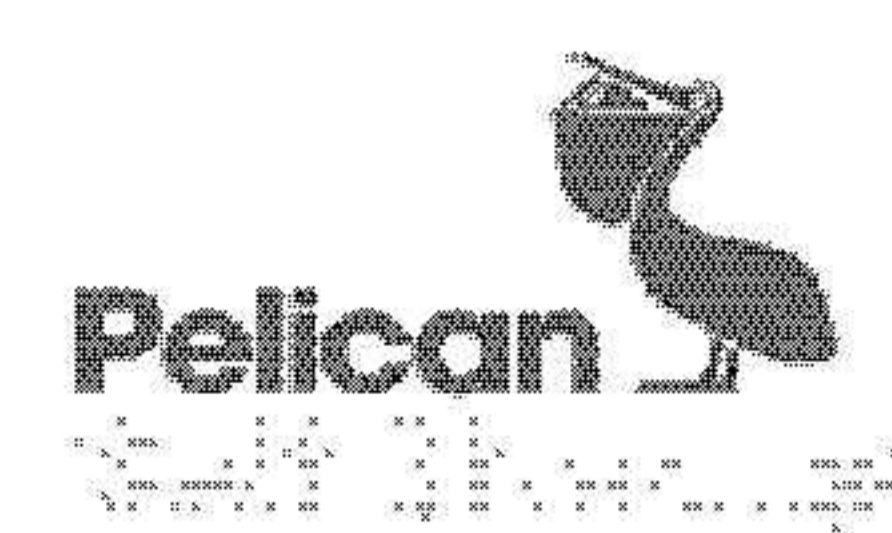
The Luxembourg law of 22 December 2023 has implemented the EU Minimum Taxation Directive (“Council Directive (EU) 2022/2523”) into domestic law (“Luxembourg Pillar II Law”) to ensure a global minimum level of taxation for multinational groups and large-scale domestic groups in the EU, commonly known as Pillar II. As per the Law, the Income Inclusion Rule (“IIR”) as well as the qualified domestic minimum top-up tax (“QDMTT”) is applicable in Luxembourg as from 1 January 2024. A tax levied based on the Undertaxed Profits Rule (“UTPR”) will be applicable in Luxembourg as from 1 January 2025, with some exceptions.

To ensure compliance with the Luxembourg Pillar II Law, the Company has assessed the impact from Pillar II. As per the current assessment, the Company will not be impacted by the measures implemented by the Luxembourg Pillar II Law as of 31 December 2024.

The key consolidated revenue criterion being lower than EUR 750 million threshold over two of the four preceding years, Pillar 2 should not apply to the Group. The Group’s consolidated revenue will be monitored accordingly going forward.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



### Notes to the special purpose financial information

#### 4 Rental Income

Rental Income represents the revenue from self storage and it is allocated over the period for the storage space is rented to the customer. The rental income is substantially generated from Denmark, Finland & Sweden.

EUR'000	2024	2023
Denmark	16.736	15.436
Finland	11.726	11.443
Sweden	7.473	6.755
<b>Total</b>	<b>35.935</b>	<b>33.634</b>

#### 5 Operating expenses

EUR'000	2024	2023
Cost of goods sold		
Merchandise and insurance	-947	-923
Other expenses		
Staff costs	-4.873	-4.576
Property cost	-4.528	-4.245
Advertising and marketing	-1.980	-2.165
Property tax, insurance and rent	-1.927	-2.269
Other operating expenses	-237	-1.091
<b>Total</b>	<b>-14.492</b>	<b>-15.269</b>

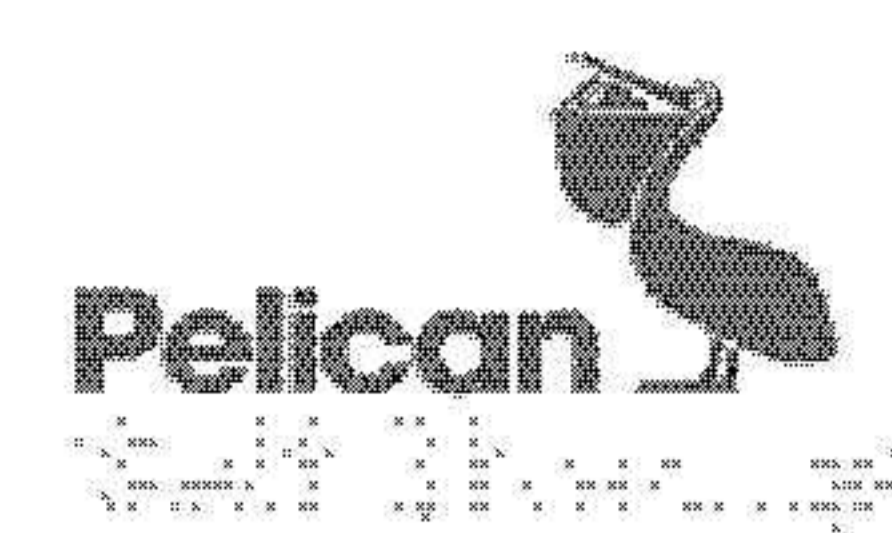
#### 6 General & Administrative expenses

EUR'000	2024	2023
Capitalized project costs	390	500
Staff costs	-4.533	-4.180
Office and administration	-1.899	-2.070
Legal and professional	-1.822	-1.638
Travel and entertainment	-133	-191
Other expenses	-466	-601
<b>Total</b>	<b>-8.463</b>	<b>-8.180</b>

Reclassification of Staff costs, EUR 568K in 2023 from Operating expenses to General & Administrative expenses have been made to correct a disclosure error in 2023. Total Staff costs are unchanged. Please refer to the Consolidated statement of profit or loss and note 5 and 6 above.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



### Notes to the special purpose financial information

#### 7 Staff costs

EUR'000	2024	2023
The staff costs recognised in Operating expenses and General & Administrative expenses are distributed accordingly:		
Wages and salaries	-7.249	-5.848
Other staff expenses	-2.157	-2.908
<b>Total</b>	<b>-9.406</b>	<b>-8.756</b>

	2024	2023
The average number of full -time staff employed by the Group during the year is as follows:		
Management	4	4
Employees	106	101
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>105</b>

The remuneration paid to members of the Group management and supervisory bodies are as follows:

	2024	2023
Management	-1.393	-1.222
Supervisory bodies	-7	-4
<b>Total</b>	<b>-1.400</b>	<b>-1.226</b>

The management team participates in a Long-term Incentive Plan, that will continue until December 2027. Please refer to Note 8. No remunerations were granted to the members of the administrative, managerial and supervisory bodies other than salaries and wages disclosed in the profit and loss account.

There have been no amounts granted to the member of the administrative, managerial and supervisory bodies and commitments in respect of retirement pensions for former members of those bodies.

#### 8 Carried interest, adjustment for the year

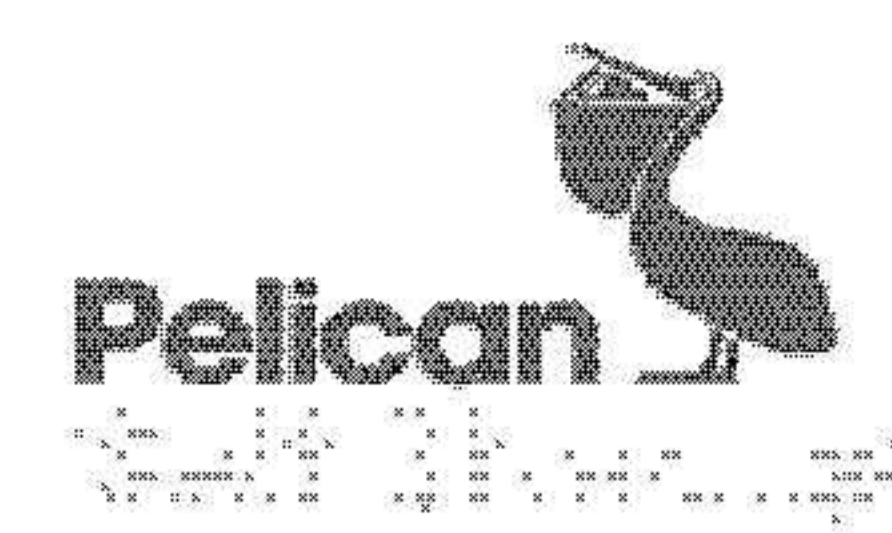
EUR'000	2024	2023
Carried interest, adjustment for the year	3.677	2.053
<b>Total</b>	<b>3.677</b>	<b>2.053</b>

A long-term incentive plan is currently in place for the management team, for which the performance measurement period began in 2018 (the "2027 Carried Interest"). The long-term incentive plan is expected to continue until December 2027. The 2027 Carried interest is equal to a percentage of cash flows, in excess of those required to deliver the preferred return, taking into account cash already distributed and divestment proceeds.

At 31 December 2024, the estimated accrued carried interest has decreased by an amount of EUR 3.677K by partial reversal of the liability. Please refer to Note 16.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



### Notes to the special purpose financial information

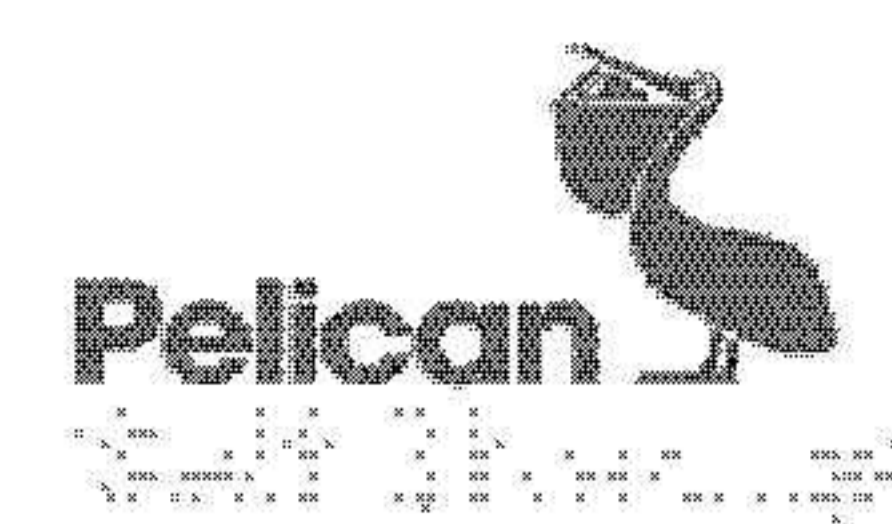
#### 9 Income tax expense

The major components of income tax expense for the years ended 31 December 2024 and 2023 are:

EUR'000	2024	2023
Current income tax	-986	0
Deferred tax	516	155
<b>Income tax expense reported in profit or loss</b>	<b>-470</b>	<b>155</b>
<b>Current income tax:</b>		
Current income tax charge	-544	0
Current income tax, adjustments	-442	0
<b>Total current income tax</b>	<b>-986</b>	<b>0</b>
<b>Deferred tax:</b>		
Deferred tax on loss carry forwards	74	-410
Deferred tax on other items	442	544
Deferred tax adjustments	0	21
<b>Total deferred tax</b>	<b>516</b>	<b>155</b>
<b>10 Intangible assets</b>		
<b>Other intangible assets</b>		
EUR'000	2024	2023
Cost at 1 January	1.931	1.788
Additions for the year	54	143
<b>Cost at 31 December</b>	<b>1.985</b>	<b>1.931</b>
Amortisation and Impairment at 1 January	-749	-535
Amortisation for the year	-251	-214
<b>Amortisation and Impairment at 31 December</b>	<b>-1.000</b>	<b>-749</b>
<b>Carrying amount at 31 December</b>	<b>985</b>	<b>1.182</b>

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

### 11 Investment properties

EUR'000

	2024	2023
Cost at 1 January	327.893	298.576
Transferred from Facilities under construction	8.149	14.295
Additions for the year	12.970	20.417
Transferred to Facilities under construction	0	-10.871
Currency translation*	-2.829	5.476
<b>Cost at 31 December</b>	<b>346.183</b>	<b>327.893</b>

#### Depreciation Domicile

Depreciation at 1 January	-23	-5
Depreciations for the year	-18	-18
<b>Depreciation at 31 December</b>	<b>-41</b>	<b>-23</b>

#### Facilities under construction

Cost at 1 January	14.292	13.984
Additions for the year	10.585	3.705
Transferred from Investment properties	0	10.871
Transferred to Fair value adjustment	-7.671	0
Transferred to Investment properties	-8.149	-14.295
Write down for the year	-335	0
Currency translation	-475	27
<b>Cost at 31 December</b>	<b>8.247</b>	<b>14.292</b>

#### Fair value adjustment

Fair value adjustment at 1 January	480.805	458.902
Adjustments for the last year	0	-1.995
Transfer from Facilities under construction	7.671	0
Fair value adjustment for the year	30.381	23.148
Currency translation	-3.570	750
<b>Total fair value adjustment at 31 December</b>	<b>515.287</b>	<b>480.805</b>

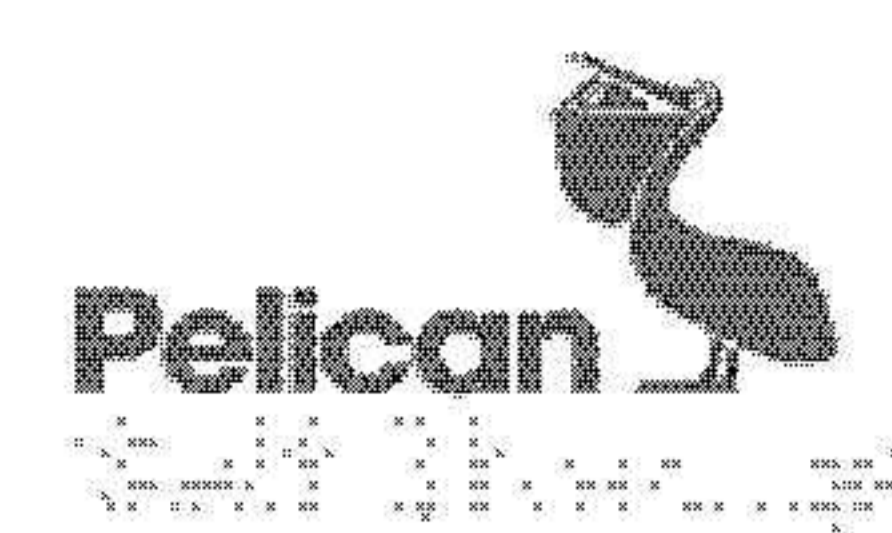
#### Fair value at 31 December

<b>869.676</b>	<b>822.967</b>
----------------	----------------

\* As of 31 December 2023, Currency translation included Depreciation Domicile of EUR 23K. As of 31 December 2024, due to presentation adjustments these positions are shown separately.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



### Notes to the special purpose financial information

#### 12 Fixture and fittings

EUR'000	2024	2023
Cost at 1 January	697	711
Additions for the year	21	49
Currency translation	-5	-63
<b>Cost at 31 December</b>	<b>713</b>	<b>697</b>
Depreciation at 1 January	-514	-437
Depreciations for the year	-71	-94
Currency translation	7	17
<b>Depreciation at 31 December</b>	<b>-578</b>	<b>-514</b>
<b>Net book value at 31 December</b>	<b>135</b>	<b>183</b>

#### 13 Deferred tax assets

EUR'000	2024	Change for the year	Exchange	2024
Deferred tax on loss carry forwards	5.849	-74	-64	5.711
Deferred tax on other items	483	-442	0	41
Deferred tax adjustments	0	0	0	0
<b>Deferred tax assets in total</b>	<b>6.332</b>	<b>-516</b>	<b>-64</b>	<b>5.752</b>

EUR'000	2023	Change for the year	Exchange	2023
Deferred tax on loss carry forwards	6.212	-410	47	5.849
Deferred tax on other items	-62	545	0	483
Deferred tax adjustments	-20	20	0	0
<b>Deferred tax assets in total</b>	<b>6.130</b>	<b>155</b>	<b>47</b>	<b>6.332</b>

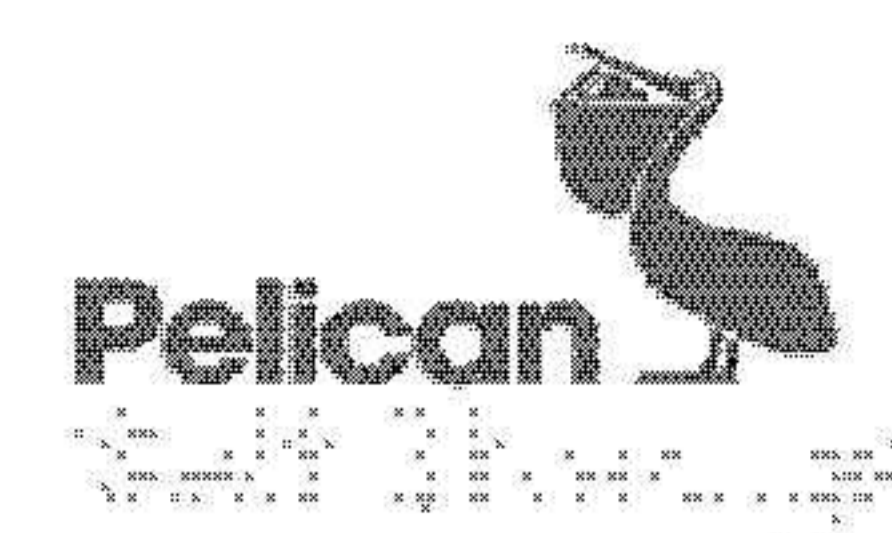
The individual entities of the Group are liable to corporate income taxes in Luxembourg, Sweden, Denmark and Finland based on their respective tax statutes.

#### 14 Trade and other receivables

EUR'000	2024	2023
Accounts receivables	3.251	3.193
Amounts owed by affiliated undertakings	2.043	4.302
Other short term receivables	545	344
Prepayments	507	423
Tax receivables	799	1.305
Deposits	16	17
<b>Trade and other receivables in total</b>	<b>7.161</b>	<b>9.584</b>

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



### Notes to the special purpose financial information

#### 15 Borrowings and loans

EUR'000	2024	2023
<b>Borrowings with credit institutions</b>		
Loans with fixed interest rates	275.287	239.339
<b>Total borrowings with credit institutions</b>	<b>275.287</b>	<b>239.339</b>
<b>Loans with shareholder</b>		
Shareholder loan - principal and accrued interests	77.695	118.289
<b>Total loans with shareholder</b>	<b>77.695</b>	<b>118.289</b>
<b>Total Borrowings and loans</b>	<b>352.982</b>	<b>357.628</b>

Amounts due and payable for borrowings are as follows:

#### Borrowings with credit institutions

EUR'000	2024	2023
After 5 years	0	239.339
Between 1 and 5 years	275.287	0
<b>Long-term borrowings</b>	<b>275.287</b>	<b>239.339</b>
<b>Borrowings with credit institutions in total</b>	<b>275.287</b>	<b>239.339</b>

The interest expense incurred in 2024 amounts to EUR 9,368K (2023: EUR 7,471K)

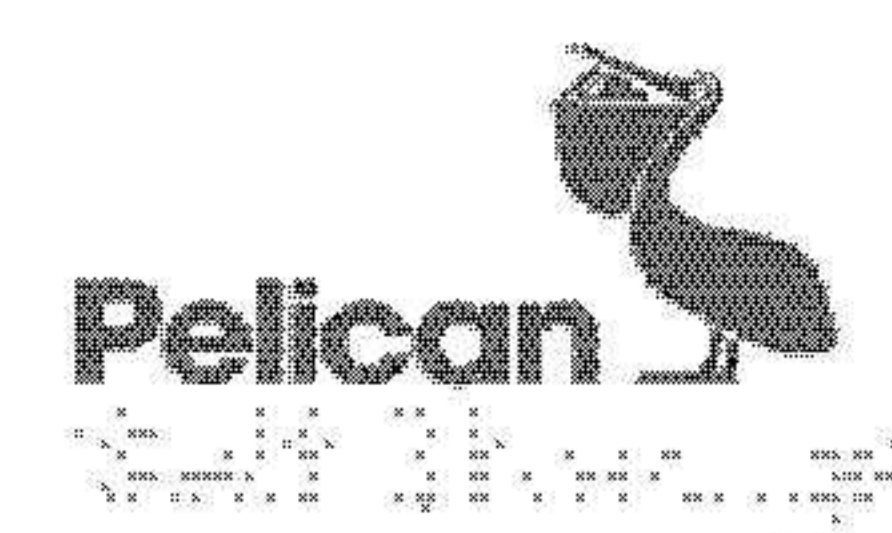
#### Shareholder loans

EUR'000	2024	2023
After 5 years	63.284	85.389
<b>Long-term loans</b>	<b>63.284</b>	<b>85.389</b>
Short term loan opening	32.900	40.200
Additions during the year	8.011	11.014
Repayment during the year	-26.500	-18.314
<b>Short-term loans</b>	<b>14.411</b>	<b>32.900</b>
<b>Borrowings from shareholder in total</b>	<b>77.695</b>	<b>118.289</b>

The interest expense incurred in 2024 amounts to EUR 5,089K (2023: EUR 6,970K)

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



### Notes to the special purpose financial information

#### 15 Borrowings and loans (continued)

Loan conditions on amounts owed to credit institutions as at 31 December 2024 are as follows:

EUR'000

Country	Interest rate, %	Maturity year	2024	2023
Denmark	1,7% - 5,6%	30/09/2027- 16/12/2029	120.318	117.553
Sweden	2,6% - 6,0%	30/09/2027- 16/12/2029	72.278	39.291
Finland	1,9% - 5,7%	16/12/2029	82.691	82.495
<b>Borrowings with credit institutions in total</b>			<b>275.287</b>	<b>239.339</b>

The Group complies with the terms and conditions of the loans including relevant loan covenants. The loans are secured by pledges on the relevant assets of the Group. Please refer to note 20.

Shareholder loan terms and conditions are as follows:

EUR'000

Country	Interest rate, %	Maturity year	2024	2023
Luxembourg	4,82% -7%	2030 - 2033	63.284	85.389
Luxembourg	2,8% + Euribor	6/5/2025	14.411	32.900
			<b>77.695</b>	<b>118.289</b>

#### 16 Other long term liabilities

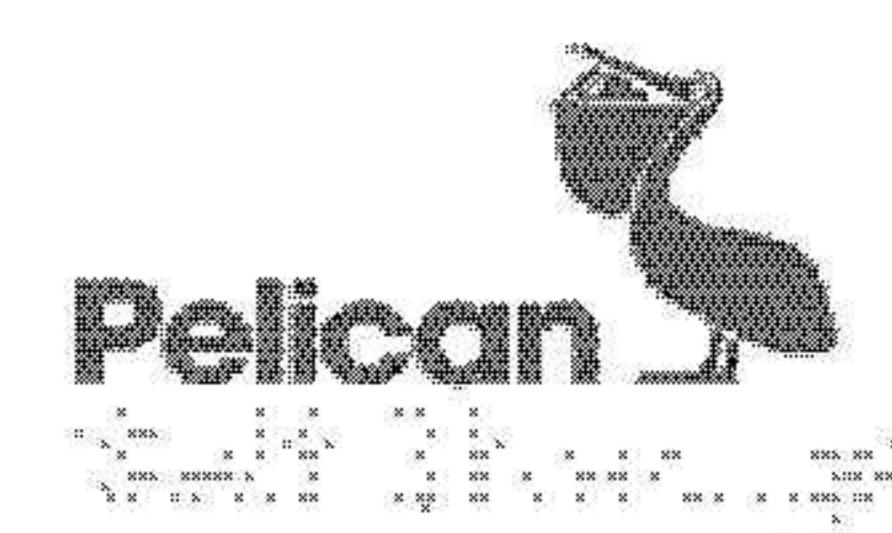
EUR'000

	2024	2023
Accelerated depreciation differences	0	5.295
Carried interest	15.697	19.374
Received deposits	218	233
<b>Total</b>	<b>15.916</b>	<b>24.902</b>

An alignment of accounting practices between group companies has resulted in reversal of recognized depreciations in prior years. Consequently in 2024 a positive adjustment of EUR 5.295K has been recognized in "Amortizations and depreciations" in the income statement.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



### Notes to the special purpose financial information

#### 17 Trade and other short-term payables

EUR'000	2024	2023
Deferred income and deposit	4.016	3.700
VAT liabilities	-81	270
Short term liabilities, tax	1.872	703
Accrued interest	696	848
Accounts payables	1.854	2.096
Payroll liabilities	127	281
Accrued salaries and social cost	535	619
Accrued vacation	400	356
Other provisions and accrued expenses	2.791	1.905
<b>Total</b>	<b>12.210</b>	<b>10.778</b>

#### 18 Related parties transactions

Parties are considered to be related if one party has the ability to directly or indirectly control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial or operational decisions. The Group's related parties include:

- key management personnel, close family members of key management personnel and entities which are controlled, significantly influenced by, or for which significant voting power is held by key management personnel or their close family members, and
- subsidiaries, joint ventures and associates and their respective subsidiaries.

Transactions between the Group and its subsidiaries meet the definition of related party transactions. If these transactions are eliminated on consolidation, they are not disclosed as related party transactions.

NSS Pelican S.à r.l. has granted loans to Pelican Management ApS, a company in which Evergreen Real Estate Partners Europe S.à r.l. (EREP) holds 90% of shares. Interest rates on these loans are determined on arm's length principles.

The shares of NSS Pelican S.à r.l. are held by NSS Pelican Partners SCSp. Interest rates on the shareholder loans are determined on market terms.

For loans issued from NSS Pelican Partners SCSp to NSS Pelican S.à r.l., please see Note 15.

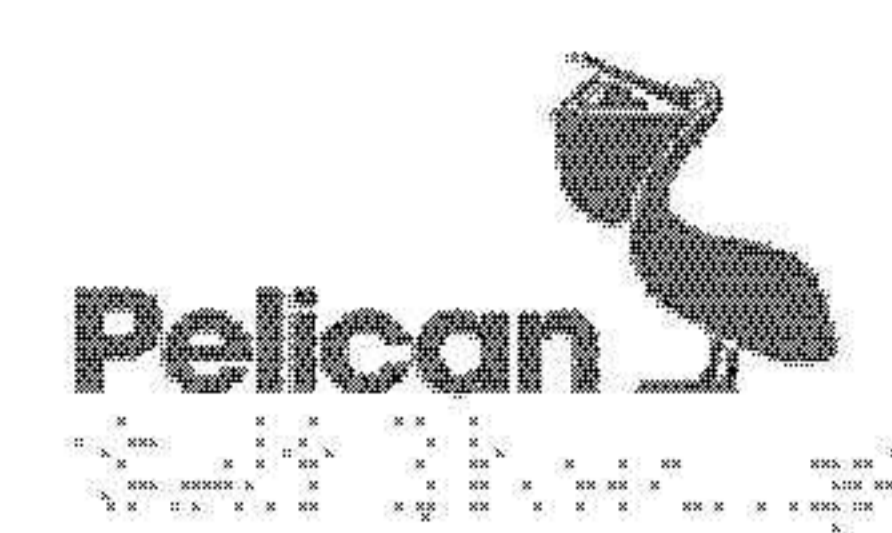
The carried interest liability has been assigned by NSS Pelican Partners SCSp to the Company further to a decision of the management body of NSS Pelican Partners SCSp. Please see Note 8 for additional information.

The Group has several business relationships with related parties. Transactions with such parties are made in the ordinary course of business and on substantially the same terms as those prevailing at the time for comparable transactions with other parties. These transactions also did not involve more than the normal risk of collectability or present other unfavourable features.

Pelican Töölö Oy (Finland) has granted loans to key management. Interest rates on these loans are determined on market terms.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



### Notes to the special purpose financial information

#### 19 Subsidiaries included in the special purpose financial information

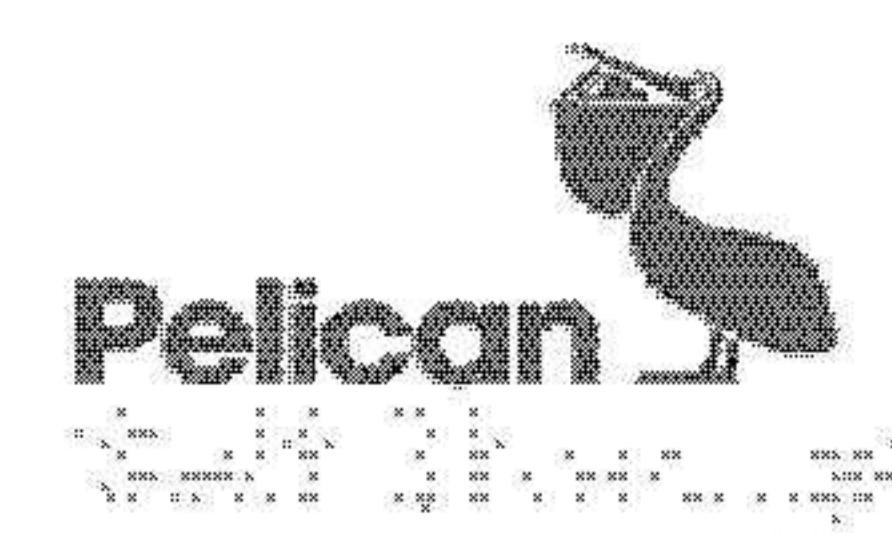
The following subsidiaries are recognized using the full consolidation method:

Name of the undertaking	Registered Office	Ownership	Ownership (%) 2024	Ownership (%) 2023
<b>Finland:</b>				
Pelican Finland Holding Oy	Finland	NSS Pelican S.à r.l.	100	100
Pelican Finland OpCo 2 Oy	Finland	Pelican Finland Holding Oy	100	100
Pelican FI Propco 1 Oy	Finland	Pelican Finland OpCo 2 Oy	100	100
Pelican FI Propco 2 Oy	Finland	Pelican Finland OpCo 2 Oy	100	100
Pelican FI Propco 3 Oy	Finland	Pelican Finland OpCo 3 Oy	100	100
Pelican FI Propco 4 Oy	Finland	Pelican Finland Holding Oy	100	100
Pelican FI Propco 5 Oy	Finland	Pelican Finland Holding Oy	100	100
Pelican FI Propco 6 Oy	Finland	Pelican Finland Holding Oy	100	100
Pelican Itäharju Oy	Finland	Pelican Finland OpCo 4 Oy	100	100
Pelican Finland OpCo 4 Oy	Finland	Pelican Finland Holding Oy	100	100
<b>Denmark:</b>				
Pelican Denmark Holding ApS	Denmark	NSS Pelican S.à r.l.	100	100
Pelican DK Opco 1 ApS	Denmark	Pelican Denmark Holding ApS	100	100
Pelican DK Opco 2 ApS	Denmark	Pelican Denmark Holding ApS	100	100
Pelican DK Opco 3 ApS	Denmark	Pelican Denmark Holding ApS	100	100
Pelican DK Propco 3 ApS	Denmark	Pelican Denmark Holding ApS	100	100
Pelican DK Opco 4 ApS	Denmark	Pelican Denmark Holding ApS	100	100
Pelican DK Propco 6 ApS	Denmark	Pelican Denmark Holding ApS	100	100
Pelican DK Propco 9 ApS	Denmark	Pelican Denmark Holding ApS	100	100
Pelican DK Propco 10 ApS	Denmark	Pelican Denmark Holding ApS	100	100
Pelican Denmark Development ApS	Denmark	NSS Pelican S.à r.l.	100	100
Pelican DK Propco 13 ApS	Denmark	Pelican Denmark Development ApS	100	100
Pelican Denmark Industrial ApS	Denmark	NSS Pelican S.à r.l.	100	100
<b>Sweden:</b>				
Swedish Pelican Self Storage AB	Sweden	NSS Pelican S.à r.l.	100	100
* Swedish Pelican Service AB	Sweden	Swedish Pelican Selfstorage AB	-	100
Swedish Pelican Botkyrka AB	Sweden	Swedish Pelican Selfstorage AB	100	100
* Swedish Pelican Bromma AB	Sweden	Swedish Pelican Selfstorage AB	-	100
Pelican SWE Propco 1 AB (former Swedish Pelican Kungsholmen AB)	Sweden	Swedish Pelican Selfstorage AB	100	100
* Swedish Pelican Lidingö AB	Sweden	Swedish Pelican Selfstorage AB	-	100
Swedish Pelican Silverdal AB	Sweden	Swedish Pelican Selfstorage AB	100	100
* Swedish Pelican Täby AB	Sweden	Swedish Pelican Selfstorage AB	-	100
Swedish Pelican Development AB	Sweden	NSS Pelican S.à r.l.	100	100
Swedish Pelican Lidingö Stockby AB	Sweden	Swedish Pelican Development AB	100	100
Swedish Pelican Upplands Väsby AB	Sweden	Swedish Pelican Development AB	100	100
Swedish Pelican Veddesta AB	Sweden	Swedish Pelican Development AB	100	100
Swedish Pelican Rissne AB	Sweden	Swedish Pelican Development AB	100	100
Pelican Sweden Industrial AB	Sweden	NSS Pelican S.à r.l.	100	-

\* In 2024 Swedish Pelican Service AB, Swedish Pelican Bromma AB & Swedish Pelican Täby AB has been merged into Swedish Pelican Selfstorage AB. Swedish Pelican Lidingö AB has been merged into Pelican SWE Propco 1 AB.

# NSS PELICAN S.À R.L.

## Special Purpose Financial Information



## Notes to the special purpose financial information

### 20 Off balance sheet commitments

#### Securities

The NSS Pelican Group have three Facility Agreements providing credit facilities to the NSS Pelican Group. The facility Agreement with a New Jersey, US-based financial institution, initially signed on 16 December 2019, and amended on 10 July 2023, will expire on 16 December 2029.

A new three-year Facility Agreement with a Danish financial institution, was entered on 26 September 2024, and will expire by 30 June 2027, with a likely two years extension included.

In addition another new three-year Facility Agreement with a Swedish bank, was entered on 9 December 2024, and will expire by end of 2027, with a likely two years extension included.

There are quarterly interest payments on above loans. Two of loans are bullet loans (no amortisation), while amortisation on the third loan is to be applied in the last year of the loan period.

At year-end 2024 the loan amounts to EUR 275.287K (2023: EUR 239.339K). The Group has pledged assets as security for these loans. The carrying amount of these assets are set forth below:

EUR'000	2024	2023
Carrying amount - Land and buildings	723.122	718.177

Security for the loans includes pledges over shares, bank accounts, real estate, subordinated debt, rental income, and insurance proceeds. Borrowers and guarantors provide upstream, cross-stream, and downstream guarantees, subject to agreement terms. Parental guarantee is provided on the new loan facilities entered in 2024.

#### Financial covenants

On the facility Agreement with the New Jersey, US-based financial institution, obligors must maintain a minimum debt yield, increasing until December 2028, and ensure loan-to-value ratios stay within limits.

On the facility agreements entered in 2024 both loans shall comply with certain ICR ratios and loan-to-value ratios. In addition a minimum Equity ratio is applicable in the Facility Agreement with the Swedish bank.

Breaching covenants may trigger partial loan repayment or deposits to restore compliance.

All covenants have been complied with in 2024.

### 21 Subsequent events

No material events have occurred after the end of the reporting period, that influence the evaluation of the consolidated financial statements.