
Pelican DK Propco 3 ApS

Skodsborgvej 48 A, Søllerød, DK-2830 Virum

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Annual Report for 1 January - 31 December 2016

CVR-nr. 33 37 39 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/05 2017

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 31/05 2017*

Steen Sønderby
Dirigent
Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	8
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 <i>Income Statement 1 January - 31 December 2016</i>	9
Balance 31. december 2016 <i>Balance Sheet at 31 December 2016</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12
Noter, regnskabspraksis <i>Notes, Accounting Policies</i>	18

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Pelican DK Propco 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 31. maj 2017
Virum, 31 May 2017

Direktion

Executive Board

Claus Schei Mathisen
adm. direktør
CEO

Steen Sønderby

Tina Brix Andersen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Pelican DK Propco 3 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2016 of the Company and of the results of the Company operations for 2016.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Pelican DK Propco 3 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Pelican DK Propco 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

To the Shareholder of Pelican DK Propco 3 ApS

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Pelican DK Propco 3 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Holstebro, den 31. maj 2017

Holstebro, 31 May 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Pelican DK Propco 3 ApS
Skodsborgvej 48 A
Søllerød
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 33 37 39 61

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 14. december 2010

Incorporated: 14 December 2010

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Financial year: 6th financial year

Hjemstedskommune: Rudersdal

Municipality of reg. office: Rudersdal

Direktion
Executive Board

Claus Schei Mathisen
Steen Sønderby
Tina Brix Andersen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltensvej 16
Postboks 1443
DK-7500 Holstebro

Advokat
Lawyers

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Danske Bank A/S
Strødamvej 46
DK-2100 København Ø

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 10.304.801, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 47.300.754.

Kapitalberedskabet

Til sikring af selskabets likviditet for det kommende år har selskabet en trækingsret hos moderselskabet Pelican Denmark Holding ApS. Der henvises til note 1.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Resultatet for 2017 forventes ligeledes at udvise et tab.

Selskabets egenkapital forventes reableret ved indtjening fra driften i de kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Key activities

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

Development in the year

The income statement of the Company for 2016 shows a loss of DKK 10,304,801, and at 31 December 2016 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 47,300,754.

Capital resources

To ensure sufficient liquidity in the company in the year to come, the company has a loan facility with its parent company, Pelican Denmark Holding ApS. Refer to Note 1.

Targets and expectations for the year ahead

The result for 2017 is also expected to show a loss.

The Company's equity is expected to be reestablished through the operations in the coming years.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Income Statement 1 January - 31 December 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		1.077.488	2.200.731
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		-2.061.614	-2.061.614
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		-984.126	139.117
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	45	724.019
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-10.406.187	-9.512.225
Resultat før skat <i>Loss before tax</i>		-11.390.268	-8.649.089
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	1.085.467	1.188.858
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-10.304.801	-7.460.231

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-10.304.801	-7.460.231
		-10.304.801	-7.460.231

Balance 31. december 2016

Balance Sheet at 31 December 2016

Aktiver

Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		90.099.161	92.084.575
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		36.070	115.461
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	5	90.135.231	92.200.036
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		90.135.231	92.200.036
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	7	7.101.001	6.530.084
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		514.550	257.639
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		163.233	176.750
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		7.778.784	6.964.473
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		833.934	90.689
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		8.612.718	7.055.162
Aktiver <i>Assets</i>		98.747.949	99.255.198

Balance 31. december 2016

Balance Sheet at 31 December 2016

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		80.000	80.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-47.380.754	-37.075.953
Egenkapital Equity	6	-47.300.754	-36.995.953
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		141.612.244	132.375.528
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	8	141.612.244	132.375.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		137.006	146.542
Anden gæld <i>Other payables</i>	9	4.299.453	3.729.081
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		4.436.459	3.875.623
Gældsforpligtelser Debt		146.048.703	136.251.151
Passiver Liabilities and equity		98.747.949	99.255.198
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	11		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Going concern

Til sikring af selskabets likviditet for det kommende år har selskabet en trækingsret hos moderselskabet Pelican Denmark Holding ApS.

I henhold til selskabets investerings- og driftsbudget for det kommende år vil det planlagte træk på lånefaciliteter ikke overstige de samlede trækingsretter.

Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.
To ensure sufficient liquidity in the company in the year to come, the company has a loan facility with its parent company, Pelican Denmark Holding ApS.

According to the Company's operating and investment budgets for the coming year the planned drawing on loans will not surpass the total committed loan facilities available.

In accordance with this, Management has prepared the annual report as Going Concern.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	722.353
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	45	1.666
	45	724.019
3 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	8.704.367	8.445.051
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	1.701.820	1.065.422
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	0	1.752
	10.406.187	9.512.225

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016	2015
	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-514.550	-257.639
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-570.917	-644.844
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-286.375
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>		
	-1.085.467	-1.188.858
5 Materielle anlægsaktiver		
<i>Property, plant and equipment</i>		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel og
	<i>Land and</i>	<i>inventar</i>
	<i>buildings</i>	<i>Other fixtures and</i>
	DKK	<i>fittings, tools and</i>
		<i>equipment</i>
		DKK
Kostpris 1. januar 2016	98.259.894	395.222
<i>Cost at 1 January 2016</i>		
Afgang i årets løb	-3.190	0
<i>Disposals for the year</i>		
	98.256.704	395.222
Kostpris 31. december 2016		
<i>Cost at 31 December 2016</i>		
Ned- og afskrivninger 1. januar 2016	6.175.319	279.761
<i>Impairment losses and depreciation at 1 January 2016</i>		
Årets afskrivninger	1.982.224	79.391
<i>Depreciation for the year</i>		
	8.157.543	359.152
Ned- og afskrivninger 31. december 2016		
<i>Impairment losses and depreciation at 31 December 2016</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	90.099.161	36.070
<i>Carrying amount at 31 December 2016</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Egenkapital

Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2016 <i>Equity at 1 January 2016</i>	80.000	-37.075.953	-36.995.953
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-10.304.801	-10.304.801
Egenkapital 31. december 2016 <i>Equity at 31 December 2016</i>	80.000	-47.380.754	-47.300.754

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 80,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

	2016	2015
	DKK	DKK
7 Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	-2.022.000	-1.568.000
Låneomkostninger <i>Amortization</i>	-97.000	-58.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel <i>Tax loss carry-forward</i>	-4.982.001	-4.904.084
Overført til udskudt skatteaktiv <i>Transferred to deferred tax asset</i>	7.101.001	6.530.084
	0	0
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		
Opgjort skatteaktiv <i>Calculated tax asset</i>	7.101.001	6.530.084
Regnskabsmæssig værdi <i>Carrying amount</i>	7.101.001	6.530.084

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Payables to group enterprises		
Efter 5 år	0	132.375.528
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	141.612.244	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	141.612.244	132.375.528
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	141.612.244	132.375.528

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Afledte finansielle instrumenter

Derivative financial instruments

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Derivative financial instruments contracts in the form of interest rate swaps have been concluded. At the balance sheet date, the fair value of derivative financial instruments amounts to:

	2016	2015
	DKK	DKK
Forpligtelser	4.141.150	3.579.428
<i>Liabilities</i>		

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på i alt 119 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR -0,08250% med en fast rente på 2,5% på lån med en hovedstol på TDKK 21.569. Renteswapaftalen er indgået for hele lånets restløbetid på 5 år. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen TDKK 4.141.

Interest rate swap contracts have been concluded to hedge future interest payments on floating rate loans. The contracts have a term of 119 months. Under the contracts, an interest rate of CIBOR -0,0825% is exchanged for a fixed rate of interest of 2,5% on loans with a principal amount of TDKK 21,569. The interest rate swap contract has been concluded for the entire remaining maturity period of the loan of 5 years. At the balance sheet date, the fair value of the interest rate swap amounts to TDKK 4,141.

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Pant og sikkerhedsstillelse

Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse i moderselskabet:
The following assets have been placed as security with bankers

Ejerpantebreve på i alt TDKK 99.150, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	90.099.161	92.084.575
<i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 99,150, providing security on land and buildings at a total carrying amount of</i>		

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:
The following assets have been placed as security with:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.100, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	41.713.387	42.829.099
<i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 10,100, providing security on land and buildings at a total carrying amount of</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat) *Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)*

Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, søsterselskaber og Pelican Management ApS og hæfter solidarisk for skat af koncernes sambeskattede indkomst mv.

The company is jointly taxed with its Parent, affiliated companies and Pelican Management ApS and is severally liable for tax on the Group's jointly taxed income.

11 Nærtstående parter *Related parties*

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Pelican Denmark Holding ApS, Skodsborgvej 48 A, Søllerød, DK-2830 Virum

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Pelican DK Propco 3 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Basis of Preparation

The Annual Report of Pelican DK Propco 3 ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

Recognition and measurement

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

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

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

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

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Omregning af fremmed valuta

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

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

Income Statement

Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

Revenue

Services are recognised at the rate of completion of the service to which the contract relates by using the percentage-of-completion method, which means that revenue equals the selling price of the service completed for the year. This method is applied when total revenues and expenses in respect of the service and the stage of completion at the balance sheet date can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits, including payments, will flow to the Company. The stage of completion is determined on the basis of the ratio between the expenses incurred and the total

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

expected expenses of the service.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises as well as office expenses.

Amortisation, depreciation and impairment losses

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

Other operating income and expenses

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

Financial income and expenses

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

Tax on profit/loss for the year

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

The Company is jointly taxed with affiliated Danish enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Bygninger	50 år
Ombygning og forbedring	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Balance Sheet

Property, plant and equipment

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

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

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

Buildings	50 years
Additions and improvement	10 years
Other fixtures and fittings, tools and equipment	5-10 years

Depreciation period and residual value are re-assessed annually.

Impairment of fixed assets

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

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

Prepayments

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

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Equity

Dividend

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

Deferred tax assets and liabilities

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

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

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

Current tax receivables and liabilities

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

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Finansielle gældsforpligtelser

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

Financial debts

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