
Pelican DK Propco 3 ApS

Skodsborgvej 48 A, Søllerød, DK-DK-2830 Virum

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

Annual Report for 1 January - 31 December 2015

CVR-nr. 33 37 39 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 31/5 2016*

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 erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i> | 2 |
| Selskabsoplysninger <i>Company Information</i> | |
| Selskabsoplysninger <i>Company Information</i> | 5 |
| Årsregnskab <i>Financial Statements</i> | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 <i>Income Statement 1 January - 31 December 2015</i> | 7 |
| Balance 31. december 2015 <i>Balance Sheet at 31 December 2015</i> | 8 |
| Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i> | 10 |
| Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i> | 14 |

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 31. maj 2016
Virum, 31 May 2016

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 2015.

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 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2015.

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 erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kapitalejeren i Pelican DK Propco 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pelican DK Propco 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshand-

To the Shareholder of Pelican DK Propco 3 ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Pelican DK Propco 3 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility 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.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

linger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

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

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Statement on Management's Review

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Hellerup, den 31. maj 2016
Hellerup, 31 May 2016

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-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: 5. regnskabsår

Financial year: 5th 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
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

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

Hovedaktivitet

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 2015 udviser et underskud på DKK 7.460.231, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 36.995.953.

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 2016 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.

Main activity

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 2015 shows a loss of DKK 7,460,231, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 36,995,953.

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 2016 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 2015

Income Statement 1 January - 31 December 2015

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i> | | 2.200.731 | 2.065.097 |
| 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 | -2.045.843 |
| Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i> | | 139.117 | 19.254 |
| Finansielle indtægter <i>Financial income</i> | | 724.019 | 5.088 |
| Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i> | 2 | -9.512.225 | -12.665.637 |
| Resultat før skat <i>Loss before tax</i> | | -8.649.089 | -12.641.295 |
| Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i> | 3 | 1.188.858 | 787.204 |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | | -7.460.231 | -11.854.091 |

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

| | | | |
|---|--|-------------------|--------------------|
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | -7.460.231 | -11.854.091 |
| | | -7.460.231 | -11.854.091 |

Balance 31. december 2015

Balance Sheet at 31 December 2015

Aktiver

Assets

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i> | | 92.084.575 | 94.050.800 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i> | | 115.461 | 194.851 |
| Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i> | 4 | 92.200.036 | 94.245.651 |
| Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i> | | 92.200.036 | 94.245.651 |
| Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i> | | 6.530.084 | 5.598.865 |
| Selskabsskat <i>Corporation tax</i> | | 257.639 | 197.496 |
| Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i> | | 176.750 | 108.018 |
| Tilgodehavender <i>Receivables</i> | | 6.964.473 | 5.904.379 |
| Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i> | | 90.689 | 832.566 |
| Omsætningsaktiver <i>Current assets</i> | | 7.055.162 | 6.736.945 |
| Aktiver <i>Assets</i> | | 99.255.198 | 100.982.596 |

Balance 31. december 2015

Balance Sheet at 31 December 2015

Passiver

Liabilities and equity

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital <i>Share capital</i> | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | -37.075.953 | -29.615.722 |
| Egenkapital Equity | 5 | -36.995.953 | -29.535.722 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i> | | 132.375.528 | 126.023.792 |
| Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt | 6 | 132.375.528 | 126.023.792 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i> | | 146.542 | 105.304 |
| Anden gæld <i>Other payables</i> | | 3.729.081 | 4.389.222 |
| Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt | | 3.875.623 | 4.494.526 |
| Gældsforpligtelser Debt | | 136.251.151 | 130.518.318 |
| Passiver Liabilities and equity | | 99.255.198 | 100.982.596 |
| Going concern | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i> | 7 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i> | 8 | | |

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.

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| 2 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i> | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i> | 8.445.051 | 7.393.854 |
| Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i> | 1.065.422 | 5.271.595 |
| Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i> | 1.752 | 188 |
| | 9.512.225 | 12.665.637 |
| | | |
| | 2015 DKK | 2014 DKK |
| 3 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i> | | |
| Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i> | -257.639 | 661.862 |
| Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i> | -644.844 | -2.119.434 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år <i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i> | -286.375 | 670.368 |
| | -1.188.858 | -787.204 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

| | Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i> | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i> |
|--|---|--|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar 2015 <i>Cost at 1 January 2015</i> | 98.243.895 | 395.222 |
| Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i> | 15.999 | 0 |
| Kostpris 31. december 2015 <i>Cost at 31 December 2015</i> | <u>98.259.894</u> | <u>395.222</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar 2015 <i>Impairment losses and depreciation at 1 January 2015</i> | 4.193.095 | 200.371 |
| Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver <i>Impairment and depreciation of sold assets for the year</i> | 1.982.224 | 79.390 |
| Ned- og afskrivninger 31. december 2015 <i>Impairment losses and depreciation at 31 December 2015</i> | <u>6.175.319</u> | <u>279.761</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 <i>Carrying amount at 31 December 2015</i> | <u>92.084.575</u> | <u>115.461</u> |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Egenkapital

Equity

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|--------------------------|--------------------|
| | <i>Share capital</i> | <i>Retained earnings</i> | <i>Total</i> |
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar 2015 <i>Equity at 1 January 2015</i> | 80.000 | -29.615.722 | -29.535.722 |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | 0 | -7.460.231 | -7.460.231 |
| Egenkapital 31. december 2015 <i>Equity at 31 December 2015</i> | 80.000 | -37.075.953 | -36.995.953 |

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.

6 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:

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------------|--------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i> | | |
| Efter 5 år <i>After 5 years</i> | 132.375.528 | 126.023.792 |
| Langfristet del <i>Long-term part</i> | 132.375.528 | 126.023.792 |
| Inden for 1 år <i>Within 1 year</i> | 0 | 0 |
| | 132.375.528 | 126.023.792 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | 2015 | 2014 |
|--|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i> | | |
| Sikkerhedsstillelser <i>Security</i> | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse i moderselskabet: <i>The following assets have been placed as security with bankers in the parent company</i> | | |
| Ejerpantebreve på i alt DKK 99.150, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 99,150, providing security on land and buildings at a total carrying amount of</i> | 92.084.575 | 94.050.800 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse: <i>The following assets have been placed as security with bankers:</i> | | |
| Ejerpantebreve på i alt DKK 10.100, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 10,100, providing security on land and buildings at a total carrying amount of</i> | 42.829.099 | 43.864.487 |
| Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i> | | |
| Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, søsterselskaber og Pelican Management ApS og hæfter solidarisk for skat af koncernes sambeskattede indkomst mv. <i>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.</i> | | |

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Pelican DK Propco 3 ApS for 2015 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 2015 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 2015 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 2015 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.

Regnskabspraksis

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. 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 transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting.

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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at lejen forfalder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Revenue

Revenue consisting of rental income is recognised in the income statement as the rental mature.

Other external expenses

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

Financial income and expenses

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

Tax on profit/loss for the year

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

Changes in deferred tax due to changes in tax rates is recognized in the income statement.

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

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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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 |

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

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 |

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.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Prepayments

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

Equity

Dividend

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

Regnskabspraxis

Accounting Policies

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

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.

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

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

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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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