

---

# ***Pelican DK Opco 3 ApS***

Vesterbrogade 149, DK-1620 København V

## **Årsrapport for 2021**

*Annual Report for 2021*

---

CVR-nr. 34 05 31 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/06 2022

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 30/06 2022*

Burkhardt Franz  
Dirigent  
*Chairman of the General Meeting*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <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
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	7
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	8
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	11
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Pelican DK Opco 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

### **Direktion**

*Executive Board*

Burkhardt Franz  
adm. direktør  
*CEO*

Allan Agerskov  
direktør  
*Executive Officer*

Rune Petersen  
direktør  
*Executive Officer*

Merete Kjær Buchgreitz  
direktør  
*Executive Officer*

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Pelican DK Opco 3 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kapitalejeren i Pelican DK Opco 3 ApS

### **Konklusion**

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

Vi har revideret årsregnskabet for Pelican DK Opco 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for konklusion**

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

To the Shareholder of Pelican DK Opco 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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Pelican DK Opco 3 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **Basis for Opinion**

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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

### **Statement on Management's Review**

Management is responsible for Management's Review.

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

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

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

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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.

### **Revisors ansvar for revisionen 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 tilside sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag

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.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent Auditor's Report

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.

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.

Hellerup, den 30. juni 2022  
*Hellerup, 30 June 2022*

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kyhnau  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

mne40028

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.

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.

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

Pelican DK Opco 3 ApS  
Vesterbrogade 149  
DK-1620 København V

CVR-nr.: 34 05 31 03  
*CVR No: 34 05 31 03*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 10. oktober 2011  
*Incorporated: 10 October 2011*  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
*Financial year: 10th financial year*  
Hjemstedskommune: København V  
*Municipality of reg. office: København V*

**Direktion**  
*Executive Board*

Burkhart Franz  
Allan Agerskov  
Rune Petersen  
Merete Kjær Buchgreitz

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Advokat**  
*Lawyers*

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Swedbank  
Kalvebod Brygge 45  
DK-1560 København



# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 29.779.352, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 121.080.253.

Covid-19 pandemien har i regnskabsåret 2021 haft en positiv indvirkning på selskabets aktiviteter og resultatet heraf. Covid-19 pandemien forventes fortsat ikke at få væsentlig negativ indvirkning på selskabets aktiviteter og resultatet heraf i fremtiden.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Key activities

The company's main purpose is to own and run self-storage activities as well as other activities that the supervisory board find to be related to this.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2021 shows a profit of DKK 29,779,352, and at 31 December 2021 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 121,080,253.

During the year, the Covid-19 pandemic has had a positive impact on the company's activities and results. The Covid-19 pandemic is still not expected to have a significant impact on the company's activities and results.

### Subsequent events

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttoresultat efter værdiregulering</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>38.330.573</b>	<b>30.442.682</b>
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	1	-5.830.701	-5.846.866
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>		627	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>32.500.499</b>	<b>24.595.816</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	5.862.530	4.659.719
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-184.345	-167.297
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>38.178.684</b>	<b>29.088.238</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-8.399.332	-6.399.542
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>29.779.352</b>	<b>22.688.696</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		29.779.352	22.688.696
		<b>29.779.352</b>	<b>22.688.696</b>

Visma Addo identifikationsnummer: d5a4006a-318d-4411-b254-8e3d0fee8a92

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Færdigvarer og handelsvarer <i>Finished goods and goods for resale</i>		243.486	312.189
<b>Varebeholdninger</b> <i>Inventories</i>		<b>243.486</b>	<b>312.189</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		5.937.174	5.218.485
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		130.419.952	103.742.717
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		0	12.567
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		87.075	74.175
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		123.827	48.656
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>136.568.028</b>	<b>109.096.600</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>1.083.107</b>	<b>1.204.808</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>137.894.621</b>	<b>110.613.597</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>137.894.621</b>	<b>110.613.597</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		80.000	80.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		121.000.253	91.220.901
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>121.080.253</b>	<b>91.300.901</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		6.000.238	5.122.026
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		574.544	289.964
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	4.670.451
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat <i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>		8.412.206	6.410.215
Deposita <i>Deposits</i>		214.979	204.099
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.612.401	2.615.941
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>16.814.368</b>	<b>19.312.696</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>16.814.368</b>	<b>19.312.696</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>137.894.621</b>	<b>110.613.597</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	4		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	5		

Visma Addo identifikationsnummer: d5a4006a-318d-4411-b254-8e3d0fee8a92

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	80.000	91.220.901	91.300.901
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	29.779.352	29.779.352
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>80.000</b>	<b>121.000.253</b>	<b>121.080.253</b>

Visma Addo identifikationsnummer: d5a4006a-318d-4411-b254-8e3d0fee8a92

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b> <i>Staff expenses</i>		
Lønninger <i>Wages and salaries</i>	4.942.315	5.145.175
Pensioner <i>Pensions</i>	511.393	451.060
Andre omkostninger til social sikring <i>Other social security expenses</i>	102.215	105.051
Andre personaleomkostninger <i>Other staff expenses</i>	274.778	145.580
	<b>5.830.701</b>	<b>5.846.866</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> <i>Average number of employees</i>	<b>14</b>	<b>15</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	5.862.530	4.656.133
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	0	3.586
	<b>5.862.530</b>	<b>4.659.719</b>
	2021 DKK	2020 DKK
<b>3 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	8.412.206	6.410.228
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	-12.905	-10.686
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	31	0
	<b>8.399.332</b>	<b>6.399.542</b>

Visma Addo identifikationsnummer: d5a4006a-318d-4411-b254-8e3d0fee8a92

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Contingent assets, liabilities and other financial obligations

#### Eventualforpligtelser

##### Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Pelican Denmark Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. *The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of the Pelican Denmark Holding ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.*

Selskabet har indgået huslejeaftale med Pelican DK Propco 3 ApS i Sydhavnen. Lejemålet er uopsigeligt for begge parter indtil 2033. *The Company has entered into lease agreement with Pelican DK Propco 3 ApS in Sydhavnen. The lease has security of tenure for both parties until 2033.*

Selskabet har indgået huslejeaftale med Pelican DK Propco 3 ApS i Rødovre. Lejemålet er uopsigeligt for begge parter indtil 2034. *The Company has entered into lease agreement with Pelican DK Propco 3 ApS in Rødovre. The lease has security of tenure for both parties until 2034.*

Selskabet har indgået huslejeaftale med Pelican DK Propco 4 ApS på Østerbro. Lejemålet er uopsigeligt for begge parter indtil 2034. *The Company has entered into lease agreement with Pelican DK Propco 4 ApS at Østerbro. The lease has security of tenure for both parties until 2034.*

Selskabet har indgået huslejeaftale med Pelican DK Propco 6 ApS i Valby. Lejemålet er uopsigeligt for begge parter indtil 2036. *The Company has entered into lease agreement with Pelican DK Propco 6 ApS in Valby. The lease has security of tenure for both parties until 2036.*

Selskabet har indgået huslejeaftale med Pelican DK Propco 7 ApS i Nørrebro. Lejemålet er uopsigeligt for begge parter indtil 2038. *The Company has entered into lease agreement with Pelican DK Propco 7 ApS in Nørrebro. The lease has security of tenure for both parties until 2038.*

Selskabet har indgået huslejeaftale med Pelican DK Propco 8 ApS i Amagerbro. Lejemålet er uopsigeligt for begge parter indtil 2038. *The Company has entered into lease agreement with Pelican DK Propco 8 ApS in Amagerbro. The lease has security of tenure for both parties until 2038.*

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

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

Selskabet har indgået huslejeaftale med Pelican DK Propco 10 ApS i Ørestad. Lejemålet er uopsigeligt for begge parter indtil 2030.

*The Company has entered into lease agreement with Pelican DK Propco 10 ApS in Ørestad. The lease has security of tenure for both parties until 2030.*



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Pelican DK Opco 3 ApS for 2021 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 2021 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.

The Annual Report of Pelican DK Opco 3 ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2021 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 til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

#### Translation policies

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

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

### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Bruttoresultat efter værdiregulering

Bruttoresultat efter værdiregulering opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sam-mendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og løn-ninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i for-hold til selskabets hovedaktivitet.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i re-sultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regn-skabsåret.

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede dan ske virk som heder. Selskabsskatten fordeles mellem de

#### Other external expenses

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

#### Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Finan-cial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue, other operating income, expenses for raw materials and consumables and other external expenses.

#### Staff expenses

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

#### Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expen-ses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company.

#### 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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

## Balancen

## Balance Sheet

### Varebeholdninger

### Inventories

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

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

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

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

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

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

### Tilgodehavender

### Receivables

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

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

### Periodeafgrænsningsposter

### Prepayments

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

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

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

#### Deferred tax assets and liabilities

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

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

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

#### Current tax receivables and liabilities

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

#### Financial debts

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



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

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-787437527044

Henrik Kyhnaav-Andersen

30-06-2022 18:05

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-147670820342

Willfried Burkhardt Franz  
CEO

30-06-2022 18:09

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-310036683736

Merete Kjær Buchgreitz

30-06-2022 18:43

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-884095636983

Allan Agerskov  
COO

30-06-2022 20:27

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-920746868012

Rune Petersen  
CIIO

30-06-2022 21:58

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

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

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

Visma Addo identifikationsnummer: d5a4006a-318d-4411-b254-8e3d0fee8a92



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

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

Pelican DK Opco 3 ApS - Årsrapport 2021.pdf

### Øvrige dokumenter i transaktionen

Pelican Denmark Development ApS - Årsrapport 2021.pdf

Pelican DK OpCo 4 ApS - Årsrapport 2021.pdf

Pelican DK Opco 2 ApS - Årsrapport 2021.pdf

Pelican DK Opco1 ApS - Årsrapport 2021.pdf

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

### Download dokumenter

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

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2022-06-30 17:59 Underskriftsprocessen er startet  
2022-06-30 17:59 Underskriftsprocessen er startet  
2022-06-30 17:59 Underskriftsprocessen er startet  
2022-06-30 17:59 Underskriftsprocessen er startet  
2022-06-30 17:59 Underskriftsprocessen er startet  
2022-06-30 17:59 En besked er sendt til Allan Agerskov  
2022-06-30 17:59 En besked er sendt til Rune Petersen  
2022-06-30 17:59 En besked er sendt til Burkhardt Franz  
2022-06-30 17:59 En besked er sendt til Merete Buchgreitz  
2022-06-30 17:59 En besked er sendt til Henrik Kyhnaav  
2022-06-30 18:03 Identifikationssskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Henrik Kyhnaav og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 176.22.x.x  
2022-06-30 18:04 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Henrik Kyhnaav  
2022-06-30 18:05 Henrik Kyhnaav-Andersen har underskrevet dokumentet Pelican DK Opco 3 ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-787437527044)  
2022-06-30 18:05 Alle dokumenter sendt til Henrik Kyhnaav er blevet underskrevet  
2022-06-30 18:07 Identifikationssskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Burkhardt Franz og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 87.49.x.x  
2022-06-30 18:08 Identifikationssskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Burkhardt Franz og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 40.94.x.x  
2022-06-30 18:08 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Burkhardt Franz  
2022-06-30 18:09 Willfried Burkhardt Franz har underskrevet dokumentet Pelican DK Opco 3 ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-147670820342)  
2022-06-30 18:09 Alle dokumenter sendt til Burkhardt Franz er blevet underskrevet  
2022-06-30 18:41 Identifikationssskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Merete Buchgreitz og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 62.198.x.x

### Visma Addo

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



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

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

Pelican DK Opco 3 ApS - Årsrapport 2021.pdf

### Øvrige dokumenter i transaktionen

Pelican Denmark Development ApS - Årsrapport 2021.pdf

Pelican DK OpCo 4 ApS - Årsrapport 2021.pdf

Pelican DK Opco 2 ApS - Årsrapport 2021.pdf

Pelican DK Opco1 ApS - Årsrapport 2021.pdf

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

### Download dokumenter

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

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2022-06-30 18:42 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Merete Buchgreitz og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 40.94.x.x

2022-06-30 18:42 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Merete Buchgreitz

2022-06-30 18:43 Merete Kjær Buchgreitz har underskrevet dokumentet Pelican DK Opco 3 ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-310036683736)

2022-06-30 18:43 Alle dokumenter sendt til Merete Buchgreitz er blevet underskrevet

2022-06-30 20:25 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Allan Agerskov og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 176.22.x.x

2022-06-30 20:25 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Allan Agerskov og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 40.94.x.x

2022-06-30 20:26 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Allan Agerskov

2022-06-30 20:27 Allan Agerskov har underskrevet dokumentet Pelican DK Opco 3 ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-884095636983)

2022-06-30 20:27 Alle dokumenter sendt til Allan Agerskov er blevet underskrevet

2022-06-30 21:42 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Rune Petersen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 85.203.x.x

2022-06-30 21:43 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Rune Petersen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 40.94.x.x

2022-06-30 21:47 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Rune Petersen

2022-06-30 21:58 Rune Petersen har underskrevet dokumentet Pelican DK Opco 3 ApS - Årsrapport 2021.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-920746868012)

2022-06-30 21:58 Alle dokumenter sendt til Rune Petersen er blevet underskrevet

### Visma Addo

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