
Pelican DK PropCo7 ApS

Bryghuspladsen 8 th, DK-1473 København K

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

Annual Report for 1 January - 31 December 2017

CVR-nr. 36 06 72 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/05 2018

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 31/05 2018*

Burkhardt Franz
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Ledelsesberetning 8
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 10
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 12
Notes to the Financial Statements

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Pelican DK PropCo7 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2018
København K, 31 May 2018

Direktion

Executive Board

Burkhart Franz
adm. direktør
CEO

Allan Agerskov

Per Clifford Killiner

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Pelican DK PropCo7 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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 2017 of the Company and of the results of the Company operations for 2017.

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 kapitalejerne i Pelican DK PropCo7 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Pelican DK PropCo7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 Shareholders of Pelican DK PropCo7 ApS

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Pelican DK PropCo7 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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.
- 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.

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- 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.
- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

Hellerup, den 31. maj 2018
Hellerup, 31 May 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne18628

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne30141

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Pelican DK PropCo7 ApS
Bryghuspladsen 8 th
DK-1473 København K

CVR-nr.: 36 06 72 17
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 15. august 2014
Incorporated: 15 August 2014
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Financial year: 3rd financial year
Hjemstedskommune: København K
Municipality of reg. office: København K

Direktion
Executive Board

Burkhardt Franz
Allan Agerskov
Per Clifford Killiner

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

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 2017 udviser et underskud på DKK 3.530.136, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 5.185.239.

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 2018 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.

Development in the year

The income statement of the Company for 2017 shows a loss of DKK 3,530,136, and at 31 December 2017 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 5,185,239.

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 2018 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

Income Statement 1 January - 31 December

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bruttotab <i>Gross profit/loss</i> | | -346.455 | -561.094 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i> | | -566.261 | 0 |
| Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i> | | -912.716 | -561.094 |
| Finansielle indtægter <i>Financial income</i> | 2 | 0 | 34 |
| Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i> | 3 | -3.247.956 | -1.223.503 |
| Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i> | | -4.160.672 | -1.784.563 |
| Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i> | 4 | 630.536 | 300.898 |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | | -3.530.136 | -1.483.665 |

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

| | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | -3.530.136 | -1.483.665 |
| | | -3.530.136 | -1.483.665 |

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i> | | 57.970.410 | 10.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i> | | 2.673.729 | 37.748.923 |
| Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i> | 5 | 60.644.139 | 47.748.923 |
| Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i> | | 60.644.139 | 47.748.923 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i> | | 636.694 | 0 |
| Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i> | | 158.945 | 5.687.505 |
| Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i> | | 347.159 | 94.307 |
| Selskabsskat <i>Corporation tax</i> | | 377.684 | 232.709 |
| Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i> | | 94.007 | 0 |
| Tilgodehavender <i>Receivables</i> | | 1.614.489 | 6.014.521 |
| Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i> | | 1.521.687 | 720.454 |
| Omsætningsaktiver <i>Current assets</i> | | 3.136.176 | 6.734.975 |
| Aktiver <i>Assets</i> | | 63.780.315 | 54.483.898 |

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital <i>Share capital</i> | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | -5.235.239 | -1.705.105 |
| Egenkapital Equity | 6 | -5.185.239 | -1.655.105 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i> | | 68.632.981 | 48.538.829 |
| Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt | 7 | 68.632.981 | 48.538.829 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i> | | 332.573 | 7.600.174 |
| Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt | | 332.573 | 7.600.174 |
| Gældsforpligtelser Debt | | 68.965.554 | 56.139.003 |
| Passiver Liabilities and equity | | 63.780.315 | 54.483.898 |
| Going concern | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i> | 8 | | |
| Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i> | 9 | | |

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.

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. Selskabets kapitaltab forventes at blive dækket over driften i det kommende år.

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.

The loss of equity are expected to be covered from the daily operations for the coming year.

2 Finansielle indtægter

Financial income

Vautakursgevinster
Exchange gains

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|-------------|-------------|
| | 0 | 34 |
| | 0 | 34 |

3 Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Interest paid to group enterprises

Andre finansielle omkostninger
Other financial expenses

Valutakurstab
Exchange loss

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 3.203.943 | 1.223.503 |
| | 41.429 | 0 |
| | 2.584 | 0 |
| | 3.247.956 | 1.223.503 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| <i>Tax on profit/loss for the year</i> | | |
| Årets aktuelle skat | -377.684 | -232.709 |
| <i>Current tax for the year</i> | | |
| Årets udskudte skat | -252.852 | -68.189 |
| <i>Deferred tax for the year</i> | | |
| | -630.536 | -300.898 |
| | | |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | |
| <i>Property, plant and equipment</i> | | |
| | Grunde og byg- | Materielle an- |
| | ninger | lægsaktiver un- |
| | <i>Land and</i> | der udførelse |
| | <i>buildings</i> | <i>Property, plant</i> |
| | DKK | <i>and equipment in</i> |
| | | <i>progress</i> |
| | | DKK |
| Kostpris 1. januar | 10.000.000 | 37.748.923 |
| <i>Cost at 1 January</i> | | |
| Tilgang i årets løb | 0 | 13.461.477 |
| <i>Additions for the year</i> | | |
| Overførsler i årets løb | 48.536.671 | -48.536.671 |
| <i>Transfers for the year</i> | | |
| | 58.536.671 | 2.673.729 |
| Kostpris 31. december | 58.536.671 | 2.673.729 |
| <i>Cost at 31 December</i> | | |
| Årets afskrivninger | 566.261 | 0 |
| <i>Depreciation for the year</i> | | |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 566.261 | 0 |
| <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i> | | |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 57.970.410 | 2.673.729 |
| <i>Carrying amount at 31 December</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 <i>Equity at 1 January</i> | 50.000 | -1.705.103 | -1.655.103 |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | 0 | -3.530.136 | -3.530.136 |
| Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i> | 50.000 | -5.235.239 | -5.185.239 |

7 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:

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i> | | |
| Efter 5 år <i>After 5 years</i> | 0 | 48.538.829 |
| Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i> | 68.632.981 | 0 |
| Langfristet del <i>Long-term part</i> | 68.632.981 | 48.538.829 |
| Inden for 1 år <i>Within 1 year</i> | 0 | 0 |
| | 68.632.981 | 48.538.829 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|-------------|-------------|
| 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i> | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse <i>Charges and security</i> | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i> | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 55.159, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 55,159, providing security on land and buildings as well as other property, plant and equipment at a total carrying amount of</i> | 60.644.139 | 47.748.923 |
| Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i> | | |
| Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, søsterselskaber og Pelican Management ApS og hæfter solidarisk for skat af koncernens 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> | | |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Pelican DK PropCo7 ApS for 2017 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 2017 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 PropCo7 ApS for 2017 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 2017 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

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt administration.

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.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Income Statement

Revenue

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

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises as well as administration cost.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Gross profit/loss

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

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment 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.

Balance Sheet

Property, plant and equipment

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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:

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.

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 indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forudbetalinger.

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:

Depreciation period and residual value are reassessed 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.

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 prepaid expenses.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 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.