

---

# ***Pelican DK PropCo7 ApS***

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2016*

---

CVR-nr. 36 06 72 17

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

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

Steen Sønderby  
Dirigent  
*Chairman*



**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*

Noter, regnskabspraksis 17  
*Notes, Accounting Policies*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

### **Direktion**

***Executive Board***

Claus Schei Mathisen  
adm. direktør  
*CEO*

Steen Sønderby

Tina Brix Andersen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Pelican DK PropCo7 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Pelican DK PropCo7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for konklusion**

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

To the 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 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Pelican DK PropCo7 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **Basis for opinion**

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

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

Management is responsible for Management's Review.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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

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

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

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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

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

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

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

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

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

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

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

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

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

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent Auditor's Report*

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

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

Hellerup, den 31. maj 2017  
*Hellerup, 31 May 2017*

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

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*



# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

Pelican DK PropCo7 ApS  
Skodsborgvej 48 A  
DK-2830 Virum

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: 2. regnskabsår

*Financial year: 2nd 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 2016 udviser et underskud på DKK 1.483.665, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.655.105.

### Kapitalberedskabet

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

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Resultatet for 2017 forventes ligeledes at udvise et tab.

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

### Begivenheder efter balancedagen

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

### 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.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2016 shows a loss of DKK 1,483,665, and at 31 December 2016 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 1,655,105.

### Capital resources

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

### Targets and expectations for the year ahead

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

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

### Subsequent events

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-561.094</b>	<b>-102.978</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	34	44
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-1.223.503	-166.193
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-1.784.563</b>	<b>-269.127</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	300.898	47.687
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-1.483.665</b>	<b>-221.440</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.483.665	-221.440
		<b>-1.483.665</b>	<b>-221.440</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		10.000.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>		37.748.923	4.426.332
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	5	<b>47.748.923</b>	<b>4.426.332</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>47.748.923</b>	<b>4.426.332</b>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		5.687.505	79.891
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	7	94.307	26.118
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		232.709	21.576
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>6.014.521</b>	<b>127.585</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>720.454</b>	<b>59.422</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>6.734.975</b>	<b>187.007</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>54.483.898</b>	<b>4.613.339</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.705.105	-221.440
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	6	<b>-1.655.105</b>	<b>-171.440</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		48.538.829	4.541.891
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	8	<b>48.538.829</b>	<b>4.541.891</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		7.600.174	242.888
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>7.600.174</b>	<b>242.888</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>56.139.003</b>	<b>4.784.779</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>54.483.898</b>	<b>4.613.339</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	10		

# 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 lånefaciliter 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.*

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	44
Vautakursgevinster <i>Exchange gains</i>	34	0
	<u>34</u>	<u>44</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	1.223.503	166.193
	<u>1.223.503</u>	<u>166.193</u>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-232.709	-21.576
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-68.189	-26.118
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	7
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	<b>-300.898</b>	<b>-47.687</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
<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	0	4.426.332
<i>Cost at 1 January</i>		
Tilgang i årets løb	10.000.000	33.322.591
<i>Additions for the year</i>		
Kostpris 31. december	10.000.000	37.748.923
<i>Cost at 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.000.000</b>	<b>37.748.923</b>
<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	50.000	-221.440	-171.440
<i>Equity at 1 January</i>			
Årets resultat	0	-1.483.665	-1.483.665
<i>Net profit/loss for the year</i>			
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-1.705.105</b>	<b>-1.655.105</b>
<i>Equity at 31 December</i>			

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 50,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

### 7 Udskudt skatteaktiv

#### Deferred tax asset

	2016	2015
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-46.000	-13.000
<i>Property, plant and equipment</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-48.307	-13.118
<i>Tax loss carry-forward</i>		
Overført til udskudt skatteaktiv	94.307	26.118
<i>Transferred to deferred tax asset</i>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
<i>Deferred tax asset</i>		
Opgjort skatteaktiv	94.307	26.118
<i>Calculated tax asset</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>94.307</b>	<b>26.118</b>
<i>Carrying amount</i>		



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b><i>Payables to group enterprises</i></b>		
Efter 5 år	48.538.829	4.541.891
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	48.538.829	4.541.891
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>48.538.829</b>	<b>4.541.891</b>

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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

#### Pant og sikkerhedsstillelse

##### *Charges and security*

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

*The following assets have been placed as security with bankers*

Ejerpantebreve på i alt TDKK 30.100, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af

*Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 30,100, providing security on land and buildings as well as other property, plant and equipment at a total carrying amount of*

47.748.923	0
------------	---

#### Eventualforpligtelser

##### *Contingent liabilities*

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

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

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### 10 Nærtstående parter

*Related parties*

#### Ejerforhold

*Ownership*

Følgende kapitalejere 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 48A, Søllerød, DK-2830 Virum

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Pelican DK PropCo7 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

### Basis of Preparation

The Annual Report of Pelican DK PropCo7 ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

### Recognition and measurement

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

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

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

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

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### Omregning af fremmed valuta

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt administration.

### Finansielle poster

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

### 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

### Gross profit/loss

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

### Other external expenses

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

### Financial income and expenses

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

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

### **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.

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.

### **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.

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.

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

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.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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

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

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

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.

### **Equity**

#### ***Dividend***

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

#### **Deferred tax assets and liabilities**

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

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

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

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

### **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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

### **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.