20220729144436

Pelican Sofi Stone

SWEDISH PELICAN SERVICE AB

ORG NR 556715-0452

ÅRSREDOVISNING 2021

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2022

Burkhart Franz

20220729144437

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Swedish Pelican Service AB
556715-0452

Visma Addo identification number: ca80136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

20220729144438

Swedish Pelican Service AB
556715-0452

ÅRSREDOVISNING FÖR SWEDISH PELICAN SERVICE AB

Styrelsen och verkställande direktören för Swedish Pelican Service AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i andra bolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har utbrott av coronaviruset Covid-19 skett och det har lett till en allmän oro i samhället. Det är för närvarande svårt att avgöra vilka konsekvenser det kommer att få på bolaget och marknaden på såväl kort som lång sikt. Hittills har påverkan på bolaget varit begränsad och vår bedömning är att den huvudsakliga verksamheten inte kommer att påverkas nämnvärt.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (kr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (kr)	-54 648	-28 212	-142 745	163 027 740
Soliditet	100%	100%	100%	100%

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	-	86 129 176	-	86 229 176
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-	-	-
Årets resultat				577	577
Utgående balans	**100 000**	**0**	**86 129 176**	**577**	**86 229 753**

Visma Addo identification number: ca80136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

20220729144439

Swedish Pelican Service AB
556715-0452

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	86 129 176
Årets vinst	577
	86 129 753

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	86 129 753
	86 129 753

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i kr där ej annat anges.

Visma Addo identification number: ca8f0136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

20220729144440

Swedish Pelican Service AB
556715-0452

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-55 225	-28 250
Summa rörelsekostnader		**-55 225**	**-28 250**
Rörelseresultat		**-55 225**	**-28 250**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	577	38
Summa finansiella poster		**577**	**38**
Resultat efter finansiella poster		**-54 648**	**-28 212**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		55 225	28 212
Summa bokslutsdispositioner		**55 225**	**28 212**
Resultat före skatt		**577**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**577**	**0**

Visma Addo identification number: ca80136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

20220729144441

Swedish Pelican Service AB
556715-0452

BALANSRÄKNING	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	85 877 969	85 877 969
Summa finansiella anläggningstillgångar		**85 877 969**	**85 877 969**
Summa anläggningstillgångar		**85 877 969**	**85 877 969**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	30 500
Övriga fordringar		52 327	-
Summa kortfristiga fordringar		**52 327**	**30 500**
Kassa och bank			
Kassa och bank		344 457	346 707
Summa kassa och bank		**344 457**	**346 707**
Summa omsättningstillgångar		**396 784**	**377 207**
SUMMA TILLGÅNGAR		**86 274 753**	**86 255 176**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		**100 000**	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		86 129 176	86 129 176
Årets resultat		577	-
Summa fritt eget kapital		**86 129 753**	**86 129 176**
Summa eget kapital		**86 229 753**	**86 229 176**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 000	26 000
Summa kortfristiga skulder		**45 000**	**26 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**86 274 753**	**86 255 176**

Visma Addo identification number: ca80136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

20220729144442

Swedish Pelican Service AB
556715-0452

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 2 §.

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Swedish Pelican Self Storage AB, org nr 556712-3814, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Swedish Pelican Self Storage AB, org nr 556712-3814, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 577 kr (fg år 38).

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 877 969	71 381 089
Lämnade aktieägartillskott	-	14 496 880
Utgående anskaffningsvärden	85 877 969	85 877 969
Redovisat värde	**85 877 969**	**85 877 969**

Visma Addo identification number: ca80136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

20220729144443

Swedish Pelican Service AB
556715-0452

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Pantsatta aktier i dotterbolag	85 772 349	85 772 349
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	**85 772 349**	**85 772 349**
Summa ställda säkerheter	**85 772 349**	**85 772 349**

Stockholm

Burkhart Franz
Ordförande
Verkställande Direktör

Allan Agerskov

Rune Petersen

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Visma Addo identification number: ca80136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

VISMA

The document is signed using Visma Addo digital signing service.
The signatures in this document are legally binding. The signers identities are registered and listed below.

20220729144444

With my signature, I confirm the content of the document above.

NEM ID

Serial number: PID:9208-2002-2-920746868012

Rune Petersen
CIIO

6/10/2022 3:26 PM

BankID

Serial number: IFvzkEVlstFZTfXdFLnjMA

Susanne Westman

6/17/2022 12:39 PM

NEM ID

Serial number: PID:9208-2002-2-147670820342

Willfried Burkhart Franz
CEO

6/3/2022 2:51 PM

NEM ID

Serial number: PID:9208-2002-2-884095636983

Allan Agerskov
COO

6/7/2022 9:04 AM

Visma Addo identification number: ca80136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

This document is digitally signed using Visma Addo signing service. Signing Certificates in this document are secure and encrypted using the mathematical hash of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing certificates are embedded in the PDF, in case of sending them for validation in the future.

How to verify that the document is original
This document is protected with Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you can see that the document is certified by Visma Addo signing service. This is your guarantee that the content of the document is unchanged.

You have the opportunity to verify the cryptographic signing certificates in the document with Visma Addo's validator on this website https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation

20220729144445

In addition to this document, one or more documents and attachments can be associated with the transaction.
All documents included in the transaction are listed below. The event log
describes signers' events related to the signing of the document.

Documents in the transaction

This document
6002 +R 2021_Swedish Pelican Service AB.pdf

Other documents in the transaction
6005 +R 2021_Swedish Pelican Kungsholmen AB.pdf; 6004 +R 2021_Swedish Pelican Bromma AB.pdf; 6006 +R 2021_Swedish Pelican Liding÷ AB.pdf; 6003 +R 2021_Swedish Pelican Botkyrka AB.pdf; 6007 +R 2021_Swedish Pelican Silverdal AB.pdf; 6101 +R 2021_Swedish Pelican Development AB.pdf; 6103 +R 2021_Swedish Pelican Upplands Vösby AB.pdf; 6102 +R 2021_Swedish Pelican Liding÷ Stockby AB.pdf; 6008 +R 2021_Swedish Pelican Töby AB.pdf; 6105 +R 2021_Swedish Pelican Rissne AB.pdf; 6104 +R 2021_Swedish Pelican Veddesta AB.pdf

The documents and attachments above have been signed and sent to all parties by e-mail or as a download link. Signer is responsible for downloading and securing the content of the documents and attachments.

Download documents
As a signer you have received a link to download the documents. The documents will be available for 10 days whereupon they will be deleted from Visma Addo.

Visma Addo identification number: ca80136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

Event log for document

Event log for the document

2022-06-03 13:57	The signing process has started
2022-06-03 13:57	A notification has been sent to Burkhart Franz
2022-06-03 14:41	The authentication screen has been accessed via the link sent to Burkhart Franz with method NemID privat from IP address: 81.19.x.x
2022-06-03 14:42	The document was opened via the link sent to Burkhart Franz
2022-06-03 14:49	The authentication screen has been accessed via the link sent to Burkhart Franz with method NemID privat from IP address: 81.19.x.x
2022-06-03 14:51	Willfried Burkhart Franz has signed the document 6002 +R 2021_Swedish Pelican Service AB.pdf using NemID privat (PID: 9208-2002-2-147670820342)
2022-06-03 14:51	All documents have been signed by Burkhart Franz
2022-06-03 14:51	The signing process has started
2022-06-03 14:51	A notification has been sent to Allan Agerskov
2022-06-03 14:58	The authentication screen has been accessed via the link sent to Allan Agerskov with method NemID privat from IP address: 80.62.x.x
2022-06-03 14:59	The document was opened via the link sent to Allan Agerskov
2022-06-04 12:43	The authentication screen has been accessed via the link sent to Allan Agerskov with method NemID privat from IP address: 176.22.x.x
2022-06-07 09:01	The authentication screen has been accessed via the link sent to Allan Agerskov with method NemID privat from IP address: 81.7.x.x
2022-06-07 09:03	The authentication screen has been accessed via the link sent to Allan Agerskov with method NemID privat from IP address: 81.7.x.x

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

20220729144446

In addition to this document, one or more documents and attachments can be associated with the transaction.
All documents included in the transaction are listed below. The event log
describes signers' events related to the signing of the document.

Documents in the transaction

This document
6002 +R 2021_Swedish Pelican Service AB.pdf

Other documents in the transaction
6005 +R 2021_Swedish Pelican Kungsholmen AB.pdf; 6004 +R 2021_Swedish Pelican Bromma AB.pdf; 6006 +R 2021_Swedish Pelican Liding÷ AB.pdf; 6003 +R 2021_Swedish Pelican Botkyrka AB.pdf; 6007 +R 2021_Swedish Pelican Silverdal AB.pdf; 6101 +R 2021_Swedish Pelican Development AB.pdf; 6103 +R 2021_Swedish Pelican Upplands Vösby AB.pdf; 6102 +R 2021_Swedish Pelican Liding÷ Stockby AB.pdf; 6008 +R 2021_Swedish Pelican Töby AB.pdf; 6105 +R 2021_Swedish Pelican Rissne AB.pdf; 6104 +R 2021_Swedish Pelican Veddesta AB.pdf

The documents and attachments above have been signed and sent to all parties by e-mail or as a download link. Signer is responsible for downloading and securing the content of the documents and attachments.

Download documents
As a signer you have received a link to download the documents. The documents will be available for 10 days whereupon they will be deleted from Visma Addo.

Visma Addo identification number: ca80136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

Event log for document

Event log for the document

2022-06-07 09:04	Allan Agerskov has signed the document 6002 +R 2021_Swedish Pelican Service AB.pdf using NemID privat (PID: 9208-2002-2-884095636983)
2022-06-07 09:04	The signing process has started
2022-06-07 09:04	All documents have been signed by Allan Agerskov
2022-06-07 09:04	A notification has been sent to Rune Petersen
2022-06-10 12:51	A notification was sent to Rune Petersen
2022-06-10 15:12	The authentication screen has been accessed via the link sent to Rune Petersen with method NemID privat from IP address: 176.23.x.x
2022-06-10 15:15	The document was opened via the link sent to Rune Petersen
2022-06-10 15:26	Rune Petersen has signed the document 6002 +R 2021_Swedish Pelican Service AB.pdf using NemID privat (PID: 9208-2002-2-920746868012)
2022-06-10 15:26	The signing process has started
2022-06-10 15:26	All documents have been signed by Rune Petersen
2022-06-10 15:26	A notification has been sent to Susanne Westman
2022-06-13 12:56	A notification was sent to Susanne Westman
2022-06-16 00:21	The authentication screen has been accessed via the link sent to Susanne Westman with method BankID Sverige from IP address: 84.17.x.x
2022-06-16 00:22	The document was opened via the link sent to Susanne Westman
2022-06-16 00:43	The authentication screen has been accessed via the link sent to Susanne Westman with method BankID Sverige from IP address: 84.17.x.x
2022-06-16 13:57	Notification sent to recipient, Susanne Westman

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

20220729144447

In addition to this document, one or more documents and attachments can be associated with the transaction.
All documents included in the transaction are listed below. The event log
describes signers' events related to the signing of the document.

Documents in the transaction

This document
6002 +R 2021_Swedish Pelican Service AB.pdf

Other documents in the transaction
6005 +R 2021_Swedish Pelican Kungsholmen AB.pdf; 6004 +R 2021_Swedish Pelican Bromma AB.pdf; 6006 +R 2021_Swedish Pelican Liding÷ AB.pdf; 6003 +R 2021_Swedish Pelican Botkyrka AB.pdf; 6007 +R 2021_Swedish Pelican Silverdal AB.pdf; 6101 +R 2021_Swedish Pelican Development AB.pdf; 6103 +R 2021_Swedish Pelican Upplands Vösby AB.pdf; 6102 +R 2021_Swedish Pelican Liding÷ Stockby AB.pdf; 6008 +R 2021_Swedish Pelican Töby AB.pdf; 6105 +R 2021_Swedish Pelican Rissne AB.pdf; 6104 +R 2021_Swedish Pelican Veddesta AB.pdf

The documents and attachments above have been signed and sent to all parties by e-mail or as a download link. Signer is responsible for downloading and securing the content of the documents and attachments.

Download documents
As a signer you have received a link to download the documents. The documents will be available for 10 days whereupon they will be deleted from Visma Addo.

Visma Addo identification number: ca80136e-b63a-4839-a1f9-84c5948b27f7

Event log for document

Event log for the document

2022-06-17 12:31	The authentication screen has been accessed via the link sent to Susanne Westman with method BankID Sverige from IP address: 84.17.x.x
2022-06-17 12:31	The authentication screen has been accessed via the link sent to Susanne Westman with method BankID Sverige from IP address: 109.228.x.x
2022-06-17 12:36	The authentication screen has been accessed via the link sent to Susanne Westman with method BankID Sverige from IP address: 84.17.x.x
2022-06-17 12:37	The authentication screen has been accessed via the link sent to Susanne Westman with method BankID Sverige from IP address: 84.17.x.x
2022-06-17 12:39	Susanne Westman has signed the document 6002 +R 2021_Swedish Pelican Service AB.pdf using BankID Sverige (Unikt ID: IFvzkEVIstFZTfXdFLnJMA)
2022-06-17 12:39	All documents have been signed by Susanne Westman

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

Case number: 9505356/2022 (Is received)

20221031071105

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedish Pelican Service AB, org.nr 556715-0452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Swedish Pelican Service AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swedish Pelican Service AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Swedish Pelican Service AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Swedish Pelican Service AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Swedish Pelican Service AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Signerat 2022-06-17 10:19:34 UTC Oneflow ID 3216813 Sida 1 / 3

20221031071106

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Swedish Pelican Service AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm, datum som framgår I elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Signerat 2022-06-17 10:19:34 UTC

20221031071107

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID ***2022-06-17 10:19:34 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

20221107021120

Pelican Self Storage

SWEDISH PELICAN SELF STORAGE AB

ORG NR 556712-3814

ÅRSREDOVISNING 2021

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021121

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Information om verksamheten	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	3
Resultat och ställning	4
Finansiella instrument	4
Upplysningar av icke finansiell karaktär	4
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	4
Framtida utveckling	4
Ägarförhållanden 31-12-2021	4
Moderbolaget	5
Förslag till vinstdisposition	5
Rapport över totalresultat för koncernen	6
Rapport över finansiell ställning för koncernen	7
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	8
Rapport över kassaflöden för koncernen	9
Noter för koncernen	10
Resultaträkning för moderbolaget	22
Balansräkning för moderbolaget	23
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	24
Rapport över kassaflöden för moderbolaget	25
Noter för moderbolaget	26
Underskrifter	32

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021122

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Swedish Pelican Self Storage AB (nedan Pelican) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021. Swedish Pelican Self Storage AB med organisationsnummer 556712-3814 har säte i Stockholm.

Information om verksamheten

Bakgrund

Pelican, ett bolag verksamt inom self storage, är fokuserat på att förvärva, utveckla och förvalta self storageanläggningar inom Storstockholmsområdet. Bolaget har en långsiktig serviceorienterad vision.

Pelican-koncernen – som fram till dess varit operativt verksam i Danmark och Finland – etablerades i Sverige i december 2012 genom att NSS Pelican S.á.r.l. förvärvade Swedish Pelican Self Storage AB. NSS Pelican S.á.r.l. ägs i huvudsak av Evergreen Real Estate Partner (EREP) samt i mindre omfattning av BRB som representerar 'The Lock Up', en self storage operatör i USA, samt av företagsledningen. Investeraren i EREP är en pensionsfond i USA samt M3 Capital Partners, en investerare och rådgivare inom fastighetssektorn.

Pelicans affärsmodell och verksamhet

Verksamheten bedrivs inom Storstockholmsområdet där Pelican hade sex anläggningar i drift i slutet av året. Pelican erbjuder säkra och insynsskyddade förråd från 1-50 m² för privatpersoner och företag. Förråden är lättillgängliga för i- och urlastning och kan hyras från en vecka och så länge man vill. Kunden har tillgång till förrådet med egen kod och nyckel sju dagar i veckan, året runt. I anslutning till förrådsanläggningarna finns välsorterade flyttbutiker där kvalificerad personal finns på plats för att ge kunden råd avseende den för kunden mest lämpliga förrådsstorleken, flyttmaterial, access till förrådet, försäkringar, släpvagnar och flyttbolag. Idén med self storage är enkel; alla är välkomna att hyra ett förråd för förvaring av föremål som inte får plats i hemmet eller på arbetsplatsen.

Affärsidé

Pelican ska erbjuda marknadens mest högkvalitativa selfstoragelösningar för privatpersoner och företag, avseende såväl service som produktkvalitet.

Mål/Vision

Pelicans ekonomiska målsättning är att bygga upp operationellt effektiva selfstorage-anläggningar med en kritisk massa och ett välkänt varumärke på Storstockholmsmarknaden. Lönsamheten mäts utifrån såväl en stabil intäktsmassa som marknadsvärdet på fastigheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moderbolaget har under året genomfört utdelningar till ägaren NSS Pelican S.á.r.l. om 32 758 tkr samt erhållit aktieägartillskott om 893 tkr.

Mot bakgrund av utbrott under året av Covid-19 följer koncernen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Bolaget har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets utgång.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021123

Resultat och ställning

Selfstorage- och därtill relaterade intäkter ökade till 71 601 (66 144) tkr. Uthyrningen har utvecklats enligt plan och förväntas fortsätta utvecklas positivt. Rörelsekostnader och driftnetto uppgick till -28 583 (-28 801) tkr respektive 47 039 (41 668) tkr. Administrationskostnaderna uppgick till -6 632 (-6 715) tkr. Årets värdeförändringar på fastigheter var 329 893 (82 186) tkr, varav realiserade värdeförändringar - (-) tkr. Rörelseresultatet uppgick till 370 215 (117 156) tkr. Finansnettot uppgick till -10 852 (-12 885) tkr och årets skatt var -74 673 (-25 844) tkr. Årets resultat blev 282 074 (86 888) tkr. För en närmare beskrivning av de väsentliga posterna, värdeförändringar, finansnetto och skatt, se not 6, 8 och 7.

Den finansiella ställningen utgjordes av tillgångar om 1 289 865 (965 359) tkr varav fastigheter står för 1 261 300 (929 775) tkr. Detta finansieras av eget kapital om 716 654 (466 445) tkr samt räntebärande skulder på 382 204 (381 354) tkr. Kortfristiga skulder, omsättningstillgångar och likvida medel uppgick till 18 431 (19 341) tkr samt 19 776 (24 207) tkr respektive 8 604 (11 272) tkr. Soliditeten uppgick till 55,6% (48,3%). Se not 8 och 12 för en närmare beskrivning av fastigheterna och kapitalstrukturen.

Finansiella instrument

Pelican har valt att lösa finansieringen genom att låna med lång kapitalbindning men kort räntebindning. Risken för att framtida räntebetalningar ska stiga hanteras genom att räntan innehåller fasta komponenter. Se vidare not 12.

Upplysningar av icke finansiell karaktär

Pelican önskar reducera miljöpåverkan från byggnationen och driften av anläggningarna. Som ett led i detta arbetar Pelican kontinuerligt med att reducera elförbrukningen i anläggningarna.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Pelicans verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastig-hetsvärderingar, på bedömningar. Fastighetsvärderingen har skett på grundval av en rapport från ett auktoriserat fastighetsvärderingsföretag.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i beläggningsgrad, prisnivå, kostnadsnivå, räntenivåer och de finansiella förutsättningarna för Pelican.

Den i särklasss största tillgångsposten utgörs av "Förvaltningsfastigheter . Risken i fastigheternas värde är främst beroende av utvecklingen av kassaflödet för selfstorageanläggningarna men även av de allmänekonomiska förutsättningarna eftersom de har stor betydelse för nivån på diskonteringsparametrarna. Anläggningarnas geografiska belägenhet har också betydelse för anläggningens specifika diskonteringsparameter. Metoden för värderingen av anläggningarna beskrivs i not 8.

De finansiella riskerna avser främst likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Mer information om dessa frågor återfinns i not 12. De skatterelaterade riskerna är små. Moderbolagets resultat och ställning påverkas i stor utsträckning av koncernbolagens situation varför ovanstående beskrivning även gäller moderbolaget.

Framtida utveckling

Pelican kommer under 2022 att satsa på fortsatt tillväxt av förrådsuthyrning. Detta ska ske genom att optimera marknadsföringen av befintliga förråd men också genom tillskott av nya anläggningar och förråd.

Ägarförhållanden 2021-12-31

Aktieägare	*Kapitalandel*
NSS Pelican S.a.r.L	100,00%

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021124

Moderbolaget

Pelican har organiserats så att selfstorage- och byggnadsverksamheten bedrivs i Swedish Pelican Self Storage AB. Dotterbolaget Pelican Service AB äger alla övriga koncernbolag, vilka i sin tur äger samtliga anläggningar, en anläggning per bolag.

Årets intäkter och resultat uppgick till 74 213 (68 951) tkr respektive 9 783 (31 132) tkr. Tillgångarna som uppgick till 178 100 (132 808) tkr bestod till största delen av andelar i dotterföretag 132 808 (118 311) tkr och fordringar hos koncernföretag 16 878 (27 869) tkr. Finansieringen skedde främst genom eget kapital 79 804 (101 887) tkr samt skulder till koncernföretag 86 342 (83 437) tkr. Soliditeten uppgick till 44,8% (51,8%). Se även moderbolagets resultat- och rapport över finansiell ställning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel och fria fonder (kr);

Överkursfond	262 950 102
Balanserat resultat	-359 679 261
Erhållna aktieägartillskott	166 700 452
Årets resultat	9 782 879
Summa	**79 754 172**

Disponeras så att:

I ny räkning överförs	79 754 172
Summa	**79 754 172**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021125

Rapport över totalresultat för koncernen

tSEK	Not	2021 Jan-Dec	2020 Jan-Dec
Intäkter self storage		71 601	66 144
Intäkter butiksförsäljning och avgifter		2 585	2 405
Övriga intäkter (ej self storage)		1 436	1 920
Totala intäkter	3	**75 623**	**70 469**
Rörelsekostnader	4	-28 583	-28 801
Driftnetto		**47 039**	**41 668**
Administrationskostnader	4, 5	-6 632	-6 715
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	329 893	82 186
Av- och nedskrivningar		-85	17
Rörelseresultat		**370 215**	**117 156**
Finansiella intäkter	6	487	-
Finansiella kostnader	6	-1 138	-1 802
Räntekostnader lån	6	-10 201	-11 083
Bokslutsdispositioner		-2 616	8 462
Resultat före skatt		**356 747**	**112 733**
Skatt	7	-74 673	-25 844
Periodens resultat		**282 074**	**86 888**
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		**282 074**	**86 888**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		282 074	86 888
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021126

Rapport över finansiell ställning för koncernen

tSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	1 261 300	929 775
Maskiner och inventarier	9	185	105
Summa anläggningstillgångar		**1 261 485**	**929 880**
Omsättningstillgångar			
Varulager		399	308
Fordringar och interimposter	10, 12	19 377	23 899
Likvida medel	12	8 604	11 272
Summa omsättningstillgångar		**28 380**	**35 480**
Summa tillgångar		**1 289 865**	**965 359**
Eget kapital			
Aktiekapital	11	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	11	241 491	240 598
Balanserat resultat		193 039	138 909
Periodens resultat		282 074	86 888
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**716 654**	**466 445**
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital	**12**	**716 654**	**466 445**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	382 204	381 354
Uppskjutna skatteskulder	7	172 577	98 219
Summa långfristiga skulder		**554 781**	**479 573**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder och interimposter	12, 14	18 431	19 341
Summa kortfristiga skulder		**18 431**	**19 341**
Summa eget kapital och skulder		**1 289 865**	**965 359**

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 15 och 16.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021127

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

tSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Summa eget kapital
Utgående balans 31-12-2019	**50**	**240 598**	**169 798**	**410 446**
Utdelning			-30 889	**-30 889**
Periodens totalresultat			86 888	**86 888**
Utgående balans 30-12-2020	**50**	**240 598**	**225 797**	**466 445**
Utdelning			-32 758	**-32 758**
Aktieägartillskott		893		**893**
Periodens totalresultat			282 074	**282 074**
Utgående balans 31-12-2021	**50**	**241 491**	**475 113**	**716 654**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021128

Rapport över kassaflöden för koncernen

tSEK	Not	2021 Jan-Dec	2020 Jan-Dec
Resultat före skatt		356 747	112 733
Värdeförändringar	6, 8	-329 893	-82 186
Av- och nedskrivningar	9	85	-17
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet den löpande		850	922
Betald skatt		-315	-106
Skillnad mellan redovisad och betald ränta		-28	992
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsetillgångar		4 432	7 096
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-883	-11 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**30 994**	**28 208**
Investeringar i fastigheter	8	-1 632	-
Investeringar i maskiner/inventarier	9	-165	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 797**	**-**
Aktieägartillskott		893	-
Utdelning		-32 758	-30 889
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-31 865**	**-30 889**
Periodens kassaflöde		**-2 668**	**-2 680**
Likvida medel vid periodens början		11 272	13 952
Likvida medel vid periodens slut		**8 604**	**11 272**
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet den löpande verksamheten			
Avskrivning lånekostnader		850	852
Utrangering fastigheter		-	70
Summa		850	922

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021 29

Noter för koncernen

1. Allmän information

Swedish Pelican Self Storage AB (nedan Pelican eller Moderföretaget) och dess dotterföretag (sammantaget Koncernen) uppför och driver selfstorageanläggningar. Selfstorage översätts ibland med minilager och är ett relativt nytt och kraftigt växande koncept som riktar sig till privatpersoner och företag med förvaringsbehov.

Swedish Pelican Self Storage AB är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Sverige. Adressen till huvudkontoret är;
Swedish Pelican Self Storage AB
c/o Pelican Denmark Holding ApS, Vesterbrogade 149
Bygning 12, 4. Sal
1620 KÖPENHAMN V
Danmark

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för presenterade år, om inte annat anges.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Pelican har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och ränteswappar som redovisas till verkligt värde. Förändring av verkligt värde redovisas i resultaträkningen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i avsnittet "Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål".

Nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2021

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC har trätt i kraft under 2021 som har påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av Koncernen

För närvarande finns inga standarder som kommer att träda ikraft under det närmaste räkenskapsåret.

Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter samt klassificering med mera

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är, om inte annat anges, angivna i Tkr. Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och derivat som redovisas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen. Pelicans verksamhet bedrivs med ett långsiktigt perspektiv där varje selfstorageanläggning avses ägas under en längre period och antalet anläggningar ökar över tiden. Uthyrningen av förråden kännetecknas av tillsvidarehyresavtal med en månads uppsägning med ett stort antal kunder och av en hög omsättningshastighet bland dessa. Det är därmed svårt att definiera Pelicans affärscykel. Med hänsyn till detta presenteras tillgångar och skulder i rapporten över finansiell ställning i minskande likviditetsordning.

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar de finansiella rapporterna i Pelican och de dotterföretag som kontrolleras per 31 december varje år. Kontroll uppnås där bolaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategier i ett företag i syfte att erhålla ekonomiska fördelar på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna.

Koncernredovisningen konsoliderar räkenskaperna för Pelican och alla dess dotterbolag vid årets slut genom förvärvsmetoden. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021 30

Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de exkluderas ur koncernredovisningen från och med dagen för att detta upphör.

Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av koncernens ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en extern värdering av JLL. Värderingsföretagets underlag för värderingarna utgörs av den information som koncernen har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar, underhåll och reparationer.

Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar på maskiner och inventarier görs, i syfte att fördela anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, linjärt enligt följande;

• Maskiner	5 år
• Inredningar i anläggningar och övriga inventarier	5 år
• Datorer	5 år

Nedskrivningar

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs ner till återvinningsvärdet om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde efter en indikation om att en värdenedgång inträffat. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av till-gången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig intäkt/-kostnad. Vid försäljning av fastighet redovisas vinst och förlust som realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021131

Leasing

Som leasetagare redovisas nyttjanderätter och leasingskulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingskulderna redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingskulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingskulden ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingskuldens ursprungliga värde. Nyttjanderätten skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som kostnader. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingskulden justeras mot nyttjanderätten. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

Varulager

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut metoden (FIFU). Vinster och förluster från omvärderingen av varulagret inkluderas i resultatet under den period de uppstår. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i rapport över den finansiella ställningen på affärsdagen när Pelican blir part i ett finansiellt avtal. Finansiella tillgångar och skulder tas bort från rapporten över finansiell ställningen när rätten/skyldigheten att erhålla kassaflöden respektive betala från/till instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten/skulden. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

A – Låne- och kundfordringar samt övriga fordringar

Fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringar redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

B - Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl rapport över finansiell ställningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Likvida medel är tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter och som har en mycket liten värderisk.

C - Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut nedskrivningsbehov utifrån en framåtriktad nedskrivningsmodell. Värderingen av förväntade kreditförluster sker med rimlig och verifierbar information om tidigare händelser, aktuella och framtida ekonomiska förutsättningar som bedöms ha en inverkan på de framtida kassaflödena. En finansiell tillgångs redovisade värde reduceras med nedskrivningen direkt förutom för kundfordringar där nedskrivningsbeloppet i stället reserveras som en osäker kundfordran. Först när en kundförlust betraktas som definitiv sker en bortskrivning av fordran mot reserven. Återvunna, tidigare nedskrivna, fordringar förs mot reserven och förändringar av reserven redovisas över resultaträkningen.

D- Räntebärande skulder

Räntebärande skulder redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

E- Övriga skulder

Övriga skulder, förutom uppskjutna skatter som behandlas under inkomstskatt nedan, är finansiella skulder vilka inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Övriga skulder redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sådant som ingår i koncernens verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt, returer och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Selfstorage-intäkterna fördelas över den period för vilken storage utrymmet är uthyrt till kunden. Övriga intäkter inklusive intäkter från försäljning av fastigheter redovisas i den period som de uppstår och/eller avser.

Uppdelning mellan rörelsekostnader och administration

Uppdelningen syftar till att tydliggöra vilka kostnader som avser selfstorageanläggningarna respektive vilka kostnader som avser gemensamma och övergripande kostnader. Bruttovinsten ska följaktligen utvisa resultatet som hänförs till bolagets förvaltningsfastigheter. I bruttovinsten ingår driftsnettot för selfstorageanläggningar i drift samt för anläggningar i olika stadier under uppförande.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021 32

Ersättningar till anställda

Pensionsförpliktelser

Pelican har den så kallade ITP 1 planen för alla anställda innebärande att Pelican har en avgiftsbestämd pensionsplan varför en löneberoende premie betalas till ett försäkringsbolag. Pelican har inga ytterligare betalningsförpliktelser när premierna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader i den takt de intjänas genom att de anställda utför tjänster åt företaget. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av gällande och aviserade skattesatser och lagar per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar från underskottsavdrag redovisas i den omfattning det föreligger uppskjutna skatteskulder vilka vid en realisation skulle kunna föranleda ett tillräckligt skattemässigt överskott. Det är även bolagets bedömning att rörelsen kommer generera skattemässiga överskott mot vilka underskottsavdragen kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag och intresseföretag, förutom för uppskjutna skatter där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Koncernen värderar driftsatta selfstorageanläggningar och anläggningar som är under uppförande genom att diskontera förväntade kassaflöden vilka baseras på prognoser om driftnetto. Pelican värderar enheterna internt men låter årligen professionella värderare göra en jämförande värdering. Huvudsakliga antaganden som ligger till grund för företagsledningens ställningstaganden avseende det verkliga värdet är: beläggningsgrad vid och period till stabiliseringsnivån, förväntad tillväxt i selfstorageintäkter och förväntad kostnadsutveckling samt investeringens storlek och diskonteringsränta.

2. Segmentinformation

Pelicans verksamhet bedrivs som ett segment vilket är, tillhandahållandet av selfstorage förråd och relaterade tjänster som faller inom koncernens ordinarie verksamhet efter avdrag för rabatter och mervärdesskatt. Koncernens tillgångar, intäkter och resultat före skatt är hänförlig till en verksamhet, tillhandahållande av selfstorage och tillhörande tjänster. Dessa uppkommer alla i Sverige.

3. Intäkter

Intäkter self storage avser uthyrning av förråd och förmedling av försäkringar. Intäkter butiksförsäljning och avgifter avser butiksförsäljning av material som t.ex. flyttlådor. Övriga intäkter utgörs av andra hyresintäkter vilka normalt är hänförliga till hyresavtal i byggnader som ännu ej är konverterade till self storage eller intäkter som ej är relaterade till self storageverksamheten men som uppstår i en self storageanläggning, som t.ex. hyra för mobilantenner eller reklamtavlor.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021 33

4. Ersättningar till anställda

	2021	2020
Löner	-6 039	-6 734
Sociala avgifter	-1 872	-1 770
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	-237	-238
Totalt	**-8 148**	**-8 742**

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021		2020	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Verkställande direktör	-	-	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-	-	-
Ledande befattningshavare	-	-	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-	-	-
Övriga anställda	-6 229	-1 918	-6 925	-1 817
Totalt	**-6 229**	**-1 918**	**-6 925**	**-1 817**

Medelantalet anställda

	2021	*Andel kvinnor, %*	2020	*Andel kvinnor, %*
Centralt	-	-	-	-
Anläggningar	21	34	13	17
Total	**21**	**34**	**13**	**17**

Könsfördelning i styrelse och företagsledning (medelantal)

	2021	*Andel kvinnor, %*	2020	*Andel kvinnor, %*
Styrelsen	3	-	4	-
Övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
Totalt	**3**	**-**	**4**	**-**

5. Ersättningar till revisorerna

	2021	2020
Ersättningar avseende revisionsuppdraget	-701	-483
Summa revisionsarvoden	**-701**	**-483**
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa tjänster	**-**	**-**
Totalt	**-701**	**-483**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021134

6. Resultat från finansiella instrument

	2021	2020
Ränteintäkter		
Ränteintäkter på finansiella tillgångar som värderats till upplupet anskaffningsvärde	487	-
	487	**-**
Räntekostnader		
Räntekostnader på finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde	-10 201	-11 083
	-10 201	**-11 083**
Övriga finansiella kostnader		
Valutakursförluster	-247	-894
Refinansieringskostnader	-	-882
Övrigt	-891	-26
	-1 138	**-1 802**
Totalt	**-10 852**	**-12 885**

Ränteintäkter och räntekostnader avser finansiella tillgångar och skulder som inte värderas till verkligt värde via resultatet.

7. Inkomstskatt

Skatt i resultaträkningen

	2021	2020
Aktuell skatt	-315	-106
Uppskjuten skatt	-74 357	-25 739
Redovisad skatt	**-74 673**	**-25 844**

Avstämning av effektiv skatt

	2021	2020
Resultat före skatt	356 747	112 733
Skatt (2021: 20,6%, 2020: 21,4%)	-73 490	-24 125
Effekt av ändrad skattesats	-	326
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-868	-2 376
Skatteeffekt av temporära skillnader som tidigare inte redovisats	-	436
Skatt avseende tidigare år	-315	-106
Redovisad skatt	**-74 673**	**-25 844**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021135

Temporära skillnader och underskottsavdrag

2021	Vid årets början	Via resultat-räkningen	Förvärv/ Försäljningar	Vid årets slut
Underskottsavdrag	79 411	-15 769	-	63 642
Fastigheter	-556 203	-345 190	-	-901 393
Totalt	**-476 792**	**-360 959**	**-**	**-837 751**

2020				
Underskottsavdrag	120 143	-40 732	-	79 411
Fastigheter	-471 235	-84 968	-	-556 203
Övrigt	-728	728	-	-
Totalt	**-351 820**	**-124 972**	**-**	**-476 792**

Uppskjutna skatter	Uppskjutna skattefordringar		Uppskjutna skatteskulder	
	31 Dec 2021	31 Dec 2020	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Underskottsavdrag	13 110	16 359	-	-
Fastigheter	-	-	185 687	114 578
Övrigt	-	-	-	-
Skattefordringar/skulder	**13 110**	**16 359**	**185 687**	**114 578**
Kvittning	-13 110	-16 359	-13 110	-16 359
Uppskjuten skatt i rapport över finansiell ställning	**-**	**-**	**172 577**	**98 219**

8. Förvaltningsfastigheter

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Redovisat värde vid årets början	929 775	847 250
Investeringar i befintliga fastigheter	1 632	-
Omklassificering	-	409
Utrangering fastigheter	-	-70
Orealiserade värdeförändringar	329 893	82 186
Verkligt värde vid årets slut	**1 261 300**	**929 775**

	Nedlagda kostnader	Värde-förändring	Redovisat värde
Anläggningar i drift			
Per 01-01-2021	398 826	530 949	929 775
Förändringar under perioden	1 632	329 893	331 525
Per 31-12-2021	**400 458**	**860 842**	**1 261 300**
Anläggningar under uppförande			
Per 01-01-2021	-	-	-
Förändringar under perioden	-	-	-
Per 31-12-2021	-	-	-
Summa	**400 458**	**860 842**	**1 261 300**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021136

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. *Fastighetsbeståndet utgörs av self-storagefastigheter i Sverige. Samtliga fastigheter har externvärderats av JLL som är ett oberoende konsultföretag* med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en tioårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Följande antaganden och bedömningar har använts;

- Antaganden för tillväxt i hyresutvecklingen varierar mellan 1-6 % under kalkylperioden.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition. Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 5 år. För närvarande är kalkylräntorna mellan 6,25-7 %. Direktavkastningskravet varierar mellan 4,5-5,25 %. Fastigheterna redovisas till verkligt värde enligt nivå 3.

Anläggningar under uppförande

Anläggningar under uppförande värderas till investeringskostnad.

Taxeringsvärden	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Taxeringsvärden, byggnader	152 272	152 272
Taxeringsvärden, mark	27 448	27 448
Summa	**179 720**	**179 720**

Påverkan på periodens resultat

	2021	2020
Selfstorageintäkter, inkl relaterade intäkter	75 623	70 469
Direkta kostnader för invigda anläggningar	-28 583	-28 801
Direkta kostnader för anläggningar under uppförande	-	-
Driftnetto	**47 039**	**41 668**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

202211070213 7

9. Maskiner och inventarier

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 203	1 203
Förvärv	165	-
Summa	**1 368**	**1 203**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-1 098	-1 115
Årets avskrivningar	-85	17
Summa	**-1 183**	**-1 098**
Redovisat värde vid årets slut	**185**	**105**
Varav		
- Kontorsinventarier och övriga inventarier	185	105

10. Fordringar och interimposter

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Fordringar hos koncernföretag	11 577	12 563
Förstudier	-	4 350
Kundfordringar	5 095	4 719
Övriga kortfristiga fordringar	280	491
Skattefordringar	1 137	597
Förutbetalda kostnader	1 289	1 179
Summa	**19 377**	**23 899**

Kundfordringarnas redovisade värde har reducerats med en avsättning för osäkra fordringar om 1 529 (756) tkr. Kundfordringarnas kvarvarande livslängd är som regel alltid kortare än 6 månader varför det redovisade värdet på kundfordringar och övriga fordringar anses reflektera verkligt värde.

Kundfordringar

Pelican erbjuder normalt ej krediter till sina kunder och är därmed inte utsatt för nämnvärd kreditrisk. Kunderna betalar normalt hyra för kommande period, vanligen en månad, i förskott. En förseningsavgift på 10 % tillämpas om förseningen överstiger 10 dagar. Pelican har panträtt i kundernas lagrade gods vilket medför att om betalning ej erhållits efter en viss period finns en rätt att sälja godset och ta ut ersättning från erhållen likvid. Det förekommer att en deposition om en månadshyra begärs. För samtliga kunder görs en kreditkontroll och kreditlimiter definieras per kund.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

202211070213 8

Förfallna fordringar som ej reserverats för	31 Dec 2021	31 Dec 2020
1-30 dagar	4 988	4 657
31-60 dagar	107	62
61+ dagar	-	-
Summa	**5 095**	**4 719**

Förändringar i reserven för osäkra fordringar	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Vid ingången av året	756	238
Årets förändring	773	518
Vid utgången av året	**1 529**	**756**

Förfallotidpunkt för reserverade fordringar	31 Dec 2021	31 Dec 2020
1-30 dagar	-	-
31-60 dagar	-	-
61+ dagar	1 529	756
Summa	**1 529**	**756**

11. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övr tillskjutet kapital	Summa
Per 31-12-2019	**3 671 568**	**50**	**240 598**	**240 648**
Förändring 2020	-	-	-	-
Per 30-12-2020	**3 671 568**	**50**	**240 598**	**240 648**
Förändring 2021	-	-	893	**893**
Per 31-12-2021	**3 671 568**	**50**	**241 491**	**241 541**

12. Kapitalstruktur och finansiella risker samt instrument

Målsättningen för arbetet med kapitalsituationen är att säkerställa att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen och samtidigt optimera avkastningen. Kapitalstrukturen består av skulder, som omfattar räntebärande skulder, likvida medel och eget kapital hänförligt till aktieägare i moderbolaget. Exponering för kredit- och ränterisker uppstår som ett normalt inslag i koncernens verksamhet. Derivatinstrument används för att hantera exponeringen mot fluktuationer i räntor, men inte i spekulationssyfte.

A - Styrelsens förvaltning av kapitalstrukturen

Styrelsen överser kapitalstrukturen löpande. Som en del av denna översyn, bedöms kostnaden och risken för varje slag av kapital. Koncernen eftersträvar en kostnadseffektiv kapitalstruktur med en konservativ skuldsättningsgrad. Styrelsen bedömer vid varje översyn den rådande kapitalstrukturen i relation till ovanstående. Styrelsens nuvarande bedömning är att skuldsättningsgraden bör höjas.

Kapitalstruktur	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Räntebärande skulder	389 000	389 000
Likvida medel	-8 604	-11 272
Nettoskuld	380 396	377 728
Eget kapital	716 654	466 445
Skuldsättningsgrad, ggr	**0,53**	**0,81**

Nettoskuld definieras som räntebärande skulder, minskat med likvida medel. I eget kapital ingår allt eget kapital i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare. Koncernen är inte underställd externt påtvingade kapitalkrav.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021 39

B - Skuldhantering

Koncernen finansierar sig främst genom enkla krediter som säkerställs genom pantsättning av fastigheter. Under 2019 i december ingicks ett långsiktigt samarbete med PGIM Real Estate Finance som resulterat i en fastighetskredit om 389 mkr. Samtliga i drifttagna anläggningar utgör säkerhet för krediten.

C - Hantering av ränterisker

Pelican exponeras för ränterisk i och med ett långsiktigt finansieringsbehov. Ränterisken beror på flera faktorer som t.ex. kreditvolym och kredittid samt räntevillkorens utformning. Syftet med hanteringen av ränterisken är att erhålla en acceptabel volatilitet i framtida ränteutgifter oavsett hur det allmänna ränteläget utvecklas. Kreditavtalen ingås normalt med räntevillkor som baseras på marknadsräntor som bas. Ränteriskens storlek och hantering utvärderas och anpassas regelbundet för att säkerställa att ränterisken överstämmer med önskad kostnad och risk.

D - Räntekänslighetsanalys

Hanteringen av ränterisken syftar till att minska förändringen i räntebetalningarna från förändringar i räntebasen till en nivå som bedömts som rimlig i ljuset av kapitalstrukturen. Ett visst genomslag i de löpande räntebetalningarna sker dock normalt eftersom lånevolymen med rörlig ränta vanligen är högre än volymen av fast ränta. På längre sikt slår permanenta förändringar i ränteläget igenom i större utsträckning på räntebetalningarna. Per 31 december 2021 skulle en förändring på en procentenhet ökat/minskat den årliga ränteutgiften före skatt med 3 890 (3 890) tkr.

E - Cash management och likviditet

Yttersta ansvaret för hantering av likviditetsrisker vilar på styrelsen, som har byggt en ram för förvaltningen av koncernens korta, medellånga och långsiktiga finansiering och likviditets hantering. Koncernen hanterar likviditetsrisken genom att tillse att tillräckliga reserver och kreditfaciliteter finns genom kontinuerlig övervakning av förväntade och faktiska kassaflöden och genom att matcha förfalloprofiler på finansiella tillgångar och skulder.

F - Valuta

Koncernen är exponerad för valutarisker på grund av att ogynnsamma förändringar i valutakurser kan påverka resultatet negativt. Koncernens övergripande valutariskexponering hanteras centralt.

G - Kreditrisk

Strategin för hanteringen av kreditrisk i koncernen avseende kundfordringar behandlas i not 10. Koncernen har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker beroende på att antalet kunder är stort och att ingen kund svarar för en väsentlig andel. Kreditrisken på likvida medel är begränsad eftersom motparterna är banker med hög kreditvärdighet.

H - Löptidsanalys av finansiella tillgångar och skulder

Betalningsperioder baseras på gällande avtalsvillkor och återstående löptid:

31-12-2021	Fordringar	Likvida medel	Summa
Från 1 år			-
Summa efter ett år	-	-	-
Inom 1 år	18 088	8 604	26 693
Summa	**18 088**	**8 604**	**26 693**

30-12-2020			
Från 1 år			-
Summa efter ett år	-	-	-
Inom 1 år	18 369	11 272	29 642
Summa	**18 369**	**11 272**	**29 642**

31-12-2021	Räntebärande skulder	Övriga skulder	Summa
Från 1 år	-389 000		-389 000
Summa efter ett år	-389 000	-	-389 000
Inom 1 år		-7 577	-7 577
Summa	**-389 000**	**-7 577**	**-396 577**

30-12-2020			
Från 1 år	-389 000		-389 000
Summa efter ett år	-389 000	-	-389 000
Inom 1 år		-9 076	-9 076
Summa	**-389 000**	**-9 076**	**-398 076**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021140

I – Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder är lika med det verkliga värdet. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Räntebärande skulder löper med rörlig ränta och diskonteras därmed löpande till aktuell marknadsränta.

13. Räntebärande skulder

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Skulder till kreditinstitut		
Lån med rörlig ränta	389 000	389 000
Summa räntebärande skulder	**389 000**	**389 000**

14. Övriga skulder och interimposter

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Skulder till koncernföretag	3 498	4 647
Momsskulder	1 672	2 460
Löneskulder	302	324
Leverantörsskulder	2 105	1 645
Upplupna kostnader	3 639	3 582
Förutbetalda intäkter	7 215	6 683
Summa	18 431	19 341

15. Ställda säkerheter

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Fastighetsinteckningar	401 466	401 466
Pantsatta aktier i koncernföretag	769 658	497 366
Pantsatt bankkonto	53	53
Summa	**1 171 176**	**898 885**

16. Eventualförpliktelser

Koncernen har inga eventualförpliktelser under åren 2020 och 2021.

17. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets utgång.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021 41

Resultaträkning för moderbolaget

tSEK	Not	2021 Jan-Dec	2020 Jan-Dec
Intäkter self storage		71 601	66 144
Intäkter butiksförsäljning och avgifter		2 585	2 405
Övriga intäkter (ej self storage)		27	402
Totala intäkter	2	**74 213**	**68 951**
Rörelsekostnader	3, 5	-44 787	-44 566
Driftnetto		**29 426**	**24 385**
Administrationskostnader	4, 5, 6	-5 476	-5 774
Av- och nedskrivningar	10	-85	-28
Rörelseresultat		**23 865**	**18 583**
Finansiella kostnader	7	-283	-908
Ränteintäkter lån	7	959	322
Räntekostnader lån	7	-3 666	-1 718
Bokslutsdispositioner	8	-7 844	23 244
Resultat före skatt		**13 031**	**39 523**
Skatt	9	-3 248	-8 391
Periodens resultat		**9 783**	**31 132**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021 42

Balansräkning för moderbolaget

tSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	10	185	105
Andelar i dotterbolag	11	132 808	132 808
Uppskjutna skattefordringar	9	13 110	16 359
Summa anläggningstillgångar		**146 103**	**149 271**
Omsättningstillgångar			
Varulager		399	308
Fordringar och interimposter	12	23 905	38 461
Likvida medel	14	7 694	8 837
Summa omsättningstillgångar		**31 997**	**47 606**
Summa tillgångar		**178 100**	**196 878**
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Bundet eget kapital		*50*	*50*
Överkursfond		262 950	262 950
Balanserat resultat		-192 979	-192 245
Periodens resultat		9 783	31 132
Fritt eget kapital		*79 754*	*101 837*
Summa eget kapital	14	**79 804**	**101 887**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder och interimposter	13	98 296	94 991
Summa kortfristiga skulder		**98 296**	**94 991**
Summa eget kapital och skulder		**178 100**	**196 878**

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 15 och 16.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021 43

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

tSEK	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Summa eget kapital
Utgående balans 31-12-2019	**50**	**262 950**	**-161 356**	**101 644**
Utdelning			-30 889	**-30 889**
Periodens resultat			31 132	**31 132**
Utgående balans 30-12-2020	**50**	**262 950**	**-161 113**	**101 887**
Utdelning			-32 758	**-32 758**
Aktieägartillskott		893		**893**
Periodens resultat			9 783	**9 783**
Utgående balans 31-12-2021	**50**	**263 843**	**-184 089**	**79 804**

Utelöpande aktier utgörs av 3 671 568 stamaktier.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021144

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

tSEK	Not	2021 Jan-Dec	2020 Jan-Dec
Resultat före skatt		13 031	39 523
Av- och nedskrivningar		85	28
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet den löpande		-	70
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsetillgångar		14 466	51 538
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		3 305	-63 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**30 887**	**27 721**
Investeringar i maskiner/inventarier	10	-165	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-165**	**-**
Aktieägartillskott		893	-
Utdelning eget kapital		-32 758	-30 889
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-31 865**	**-30 889**
Periodens kassaflöde		**-1 143**	**-3 168**
Likvida medel vid periodens början		8 837	12 005
Likvida medel vid periodens slut		**7 694**	**8 837**
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet den löpande verksamheten			
Utrangering fastigheter		-	70
Summa		**-**	**70**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021145

Noter för moderbolaget

1. Redovisningsprinciper moderbolaget

Pelicans årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

Resultat- och balansräkningarna för moderbolaget är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Rapporten över föränd-ringar i eget kapital baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och Rapporten över moderbolagets kassaflöden baseras på IAS 7 Rapport över kassaflöden. Skillnaderna mellan moderbolagets resultat- och balansräkningar och koncernens motsvarande rapporter utgörs främst av redovisningen av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar och eget kapital.

Intäkter

Utöver vad som framgår av redovisningsprinciperna för koncernen bedriver moderbolaget byggnadsrörelse, i form av produktion av de selfstorageanläggningar som ägs av dotterbolag inom koncernen. Detta medför att omsättningen överstiger den som redovisas i koncernen vilket förklaras av att externa kostnader för material och tjänster samt egna kostnader för byggledning redovisas både som rörelsekostnader och intäkter. Denna vidarefakturering motsvaras av en aktivering på byggnad i respektive dotterbolag.

Inkomstskatter

Moderbolaget använder samma redovisningsprinciper avseende inkomstskatt som används för koncernen. Härvid har uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag beaktats vilket inneburit att en skatteintäkt och en fordran för uppskjuten skatt redovisats. Redovisningen baseras på en bedömning av sannolikheten för att moderbolaget ska komma att redovisa skattemässiga överskott. Se även not 8 avseende koncernredovisningen.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Värdet prövas löpande för nedskrivningsbehov. Om värdeföränd-ringen är positiv, väsentlig och av bestående natur kan andelarna skrivas upp till det bedömda värdet. Uppskrivningen sätts då av till uppskrivningsfond.

Finansiella instrument

Finansiella fordringar och skulder redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Förlustrisk avseende finansiella fordringar och derivatinstrument beaktas.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i dotterbolag.

2. Intäkter

Pelican organiserar koncernens butiksverksamhet och erhåller därför alla intäkter från uthyrning av förråd till kund och till uthyrningen relaterade intäkter som tex försäljning av material och förmedling av försäkringar. Pelican betalar hyra till de fastighetsägande bolagen i koncernen.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021146

3. Rörelsekostnader

	2021	2020
Kostnad sålda varor		
Butiksförsäljning och försäkring	-2 246	-2 919
Övriga kostnader		
Fastighetskostnader	-3 253	-4 380
Fastighetsskatt, försäkring och hyra	-23 546	-21 729
Rörelsekostnader	-3 588	-2 957
Marknadsföring	-4 848	-5 029
Personalkostnader	-7 306	-7 552
Summa	**-44 787**	**-44 566**

4. Administrationskostnader

	2021	2020
Utvecklingskostnader	-150	150
Personalkostnader	-875	-1 805
Förvaltningskostnader	-2 687	-2 214
Kontorskostnader och marknadsföring	-261	-435
IT-kostnader	-161	-10
Resekostnader, logi och representation	-7	-44
Jurist- och konsultkostnader	-1 235	-1 178
Förgäveskostnader	-100	-
Övriga kostnader	-	-238
Summa	**-5 476**	**-5 774**

5. Ersättning till anställda

All personal i koncernen är anställd i Pelican. All relevant information återfinns därför i not 4 i koncernens notapparat.

6. Ersättningar till revisorerna

	2021	2020
Ersättningar avseende revisionsuppdraget	-452	-371
Summa revisionsarvoden	**-452**	**-371**
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa tjänster	**-**	**-**
Totalt	**-452**	**-371**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021147

7. Resultat från finansiella instrument

	2021	2020
Ränteintäkter		
Ränteintäkter, koncernföretag	959	322
	959	**322**
Räntekostnader		
Räntekostnader, koncernföretag	-3 666	-1 718
	-3 666	**-1 718**
Övriga finansiella kostnader		
Valutakursförluster	-247	-856
Övrigt	-36	-52
	-283	**-908**
Totalt	**-2 990**	**-2 304**

Ränteintäkter och räntekostnader avser finansiella tillgångar och skulder som inte värderas till verkligt värde via resultatet.

8. Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	-	23 272
Lämnade koncernbidrag	-7 844	-28
Summa	**-7 844**	**23 244**

9. Inkomstskatt

Skatt i resultaträkningen

	2021	2020
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-3 248	-8 391
Redovisad skatt	**-3 248**	**-8 391**

Avstämning av effektiv skatt

	2021	2020
Resultat före skatt	13 031	39 523
Skatt (2021: 20,6%, 2020: 21,4%)	*-2 684*	*-8 458*
Effekt av ändrad skattesats	-	326
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-564	-259
Redovisad skatt	**-3 248**	**-8 391**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021 48

Uppskjutna skatter

	Uppskjutna skattefordringar		Uppskjutna skatteskulder	
	31 Dec 2021	31 Dec 2020	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	13 110	16 359	-	-
Skattefordringar/skulder	**13 110**	**16 359**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt i balansräkningen	**13 110**	**16 359**	**-**	**-**

10. Maskiner och inventarier

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 203	1 203
Förvärv	165	-
Summa	**1 368**	**1 203**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-1 098	-1 070
Årets avskrivningar	-85	-28
Summa	**-1 183**	**-1 098**
Redovisat värde vid årets slut	**185**	**105**
Varav		
- Kontorsinventarier och övriga inventarier	185	105

11. Andelar i dotterbolag

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	64 813	50 316
Lämnade aktieägartillskott	-	14 497
Summa anskaffningsvärden	**64 813**	**64 813**
Ingående uppskrivningar	67 995	67 995
Summa uppskrivningar	**67 995**	**67 995**
Redovisat värde vid årets slut	**132 808**	**132 808**

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021149

Specifikation av Pelicans direkta och indirekta innehav av andelar i dotterbolag

Direktägda dotterbolag	Antal andelar	Andel %	Resultat	Eget kapital
Swedish Pelican Service AB, 556715-0452, Stockholm	1 000	100	1	86 230
Indirekt ägda dotterbolag				
Swedish Pelican Bromma AB, 556707-8604, Stockholm	120	100	1 463	1 563
Swedish Pelican Botkyrka AB, 556712-1412, Stockholm	1 000	100	1 206	1 306
Swedish Pelican Täby AB, 556788-0678, Stockholm	1 000	100	2 465	2 565
Swedish Pelican Kungsholmen AB, 556796-2666, Stockholm	100 000	100	1 859	1 959
Swedish Pelican Lidingö AB, 556489-3211, Stockholm	42	100	731	7 021
Swedish Pelican Silverdal AB, 556980-5038, Stockholm	500	100	967	1 017

12. Fordringar och interimposter

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Fordringar hos koncernföretag	16 878	27 869
Förstudier	-	4 270
Kundfordringar	5 137	4 719
Övriga kortfristiga fordringar	10	17
Skattefordringar	872	647
Förutbetalda kostnader	1 008	939
Summa	**23 905**	**38 461**

13. Övriga skulder och interimposter

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Skulder till koncernföretag	86 342	83 437
Momsskulder	626	638
Löneskulder	302	324
Leverantörsskulder	1 628	1 552
Upplupna kostnader	2 183	2 357
Förutbetalda intäkter	7 215	6 683
Summa	98 296	94 991

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021 50

14. Kapitalstruktur

Kapitalstruktur	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Räntebärande skulder	-	-
Likvida medel	-7 694	-8 837
Nettoskuld	-7 694	-8 837
Eget kapital	79 804	101 887
Skuldsättningsgrad, ggr	**Neg**	**Neg**

15. Ställda säkerheter

	31 Dec 2021	31 Dec 2020
Pantsättning av dotterbolags fastigheter	401 466	401 466
Pantsatta aktier i dotterföretag	132 808	132 808
Pantsatt bankkonto	53	53
Summa	**534 327**	**534 327**

16. Eventualförpliktelser

Moderbolaget har ej några eventualförpliktelser under åren 2020 och 2021.

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021511

Underskrifter

Stockholm

Burkhart Franz
Ordförande och Verkställande direktör

Allan Agerskov

Rune Petersen

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

VISMA

The document is signed using Visma Addo digital signing service.
The signatures in this document are legally binding. The signers identities are registered and listed below.

202211070215 2

With my signature, I confirm the content of the document above.

NEM ID

Serial number: PID:9208-2002-2-884095636983

Allan Agerskov
COO

6/20/2022 12:05 PM

NEM ID

Serial number: PID:9208-2002-2-920746868012

Rune Petersen
CIIO

6/23/2022 12:39 PM

NEM ID

Serial number: PID:9208-2002-2-147670820342

Willfried Burkhart Franz
CEO

6/23/2022 12:46 PM

BankID

Serial number: IFvzkEVlstFZTfXdFLnJMA

Susanne Westman

6/24/2022 10:29 AM

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

This document is digitally signed using Visma Addo signing service. Signing Certificates in this document are secure and encrypted using the mathematical hash of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing certificates are embedded in the PDF, in case of sending them for validation in the future.

How to verify that the document is original
This document is protected with Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you can see that the document is certified by Visma Addo signing service. This is your guarantee that the content of the document is unchanged.

You have the opportunity to verify the cryptographic signing certificates in the document with Visma Addo's validator on this website https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation

20221107021153

In addition to this document, one or more documents and attachments can be associated with the transaction.
All documents included in the transaction are listed below. The event log
describes signers' events related to the signing of the document.

Documents in the transaction

This document
Swedish Pelican Self Storage AB_ÅR 2021 v2.pdf

The documents and attachments above have been signed and sent to all parties by e-mail or as a download link. Signer is responsible for downloading and securing the content of the documents and attachments.

Download documents
As a signer you have received a link to download the documents. The documents will be available for 10 days whereupon they will be deleted from Visma Addo.

Event log for document

Event log for the document

2022-06-20 11:22	The signing process has started
2022-06-20 11:22	A notification has been sent to Allan Agerskov
2022-06-20 12:00	The authentication screen has been accessed via the link sent to Allan Agerskov with method NemID privat from IP address: 81.19.x.x
2022-06-20 12:00	The authentication screen has been accessed via the link sent to Allan Agerskov with method NemID privat from IP address: 40.94.x.x
2022-06-20 12:01	The document was opened via the link sent to Allan Agerskov
2022-06-20 12:05	Allan Agerskov has signed the document Swedish Pelican Self Storage AB_ÅR 2021 v2.pdf using NemID privat (PID: 9208-2002-2-884095636983)
2022-06-20 12:05	All documents have been signed by Allan Agerskov
2022-06-20 12:05	The signing process has started
2022-06-20 12:05	A notification has been sent to Rune Petersen
2022-06-23 12:37	A notification was sent to Rune Petersen
2022-06-23 12:38	The authentication screen has been accessed via the link sent to Rune Petersen with method NemID privat from IP address: 81.7.x.x
2022-06-23 12:38	The authentication screen has been accessed via the link sent to Rune Petersen with method NemID privat from IP address: 40.94.x.x
2022-06-23 12:39	The document was opened via the link sent to Rune Petersen
2022-06-23 12:39	Rune Petersen has signed the document Swedish Pelican Self Storage AB_ÅR 2021 v2.pdf using NemID privat (PID: 9208-2002-2-920746868012)
2022-06-23 12:39	All documents have been signed by Rune Petersen
2022-06-23 12:39	The signing process has started
2022-06-23 12:39	A notification has been sent to Burkhart Franz
2022-06-23 12:44	The authentication screen has been accessed via the link sent to Burkhart Franz with method NemID privat from IP address: 81.7.x.x
2022-06-23 12:45	The document was opened via the link sent to Burkhart Franz
2022-06-23 12:46	Willfried Burkhart Franz has signed the document Swedish Pelican Self Storage AB_ÅR 2021 v2.pdf using NemID privat (PID: 9208-2002-2-147670820342)
2022-06-23 12:46	All documents have been signed by Burkhart Franz
2022-06-23 12:46	The signing process has started
2022-06-23 12:46	A notification has been sent to Susanne Westman

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

20221107021S4

In addition to this document, one or more documents and attachments can be associated with the transaction.
All documents included in the transaction are listed below. The event log
describes signers' events related to the signing of the document.

Documents in the transaction

This document
Swedish Pelican Self Storage AB_ÅR 2021 v2.pdf

The documents and attachments above have been signed and sent to all parties by e-mail or as a download link. Signer is responsible for downloading and securing the content of the documents and attachments.

Download documents
As a signer you have received a link to download the documents. The documents will be available for 10 days whereupon they will be deleted from Visma Addo.

Event log for document

Event log for the document

2022-06-24 10:23	The authentication screen has been accessed via the link sent to Susanne Westman with method BankID Sverige from IP address: 84.17.x.x
2022-06-24 10:23	The document was opened via the link sent to Susanne Westman
2022-06-24 10:25	The authentication screen has been accessed via the link sent to Susanne Westman with method BankID Sverige from IP address: 84.17.x.x
2022-06-24 10:29	Susanne Westman has signed the document Swedish Pelican Self Storage AB_ÅR 2021 v2.pdf using BankID Sverige (Unikt ID: lFvzkEVlstFZTfXdFLnJMA)
2022-06-24 10:29	All documents have been signed by Susanne Westman

Visma Addo identification number: dc7b85f6-52bd-4bfb-ab14-d385f571a7c9

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