

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

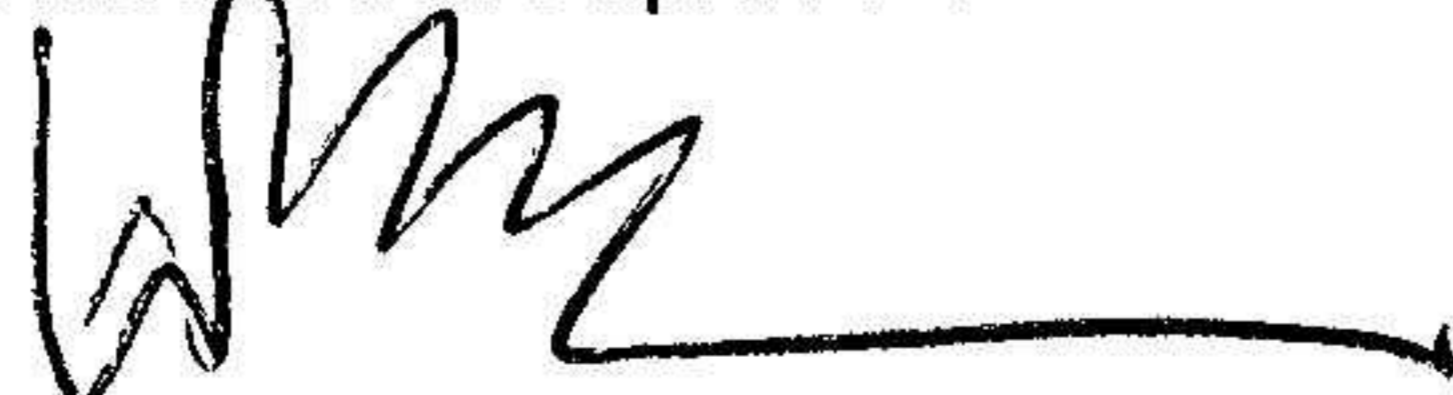
**Swedish Pelican Self Storage AB**  
**556712-3814**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	3
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	23
Balansräkning för moderbolaget	24
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	25
Rapport över kassaflöden för moderbolaget	26
Noter för moderbolaget	27
Underskrifter	33

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 5 april 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 5 april 2023



Burkhardt Franz



**SWEDISH PELICAN  
SELF STORAGE AB**

**ORG NR 556712-3814**

**ÅRSREDOVISNING  
2022**

## 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 31-12-2022	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	23
Balansräkning för moderbolaget	24
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	25
Rapport över kassaflöden för moderbolaget	26
Noter för moderbolaget	27
Underskrifter	33

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Swedish Pelican Self Storage AB (nedan Pelican) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022. 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 m<sup>2</sup> för privatpersoner och företag. Förråden är lättillgängliga för in- 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 31 837 tkr samt erhållit aktieägartillskott om 2 784 tkr.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets utgång.

## Resultat och ställning

Selfstorage- och därtill relaterade intäkter ökade till 77 041 (71 601) tkr. Uthyrningen har utvecklats enligt plan och förväntas fortsätta utvecklas positivt. Rörelsekostnader och driftnetto uppgick till -25 830 (-28 583) tkr. respektive 55 122 (47 039) tkr. Administrationskostnaderna uppgick till -8 292 (-6 632) tkr. Årets värdeförändringar på fastigheter var 17 777 (329 893) tkr. Rörelseresultatet uppgick till 64 511 (370 214) tkr. Resultat före skatt uppgick till 16 627 (356 746) tkr och årets skatt var -4 443 (-74 673) tkr. Årets resultat blev 12 183 (282 073) 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 1300 241 (1289 865) tkr varav fastigheter står för 1279 872 (1261 300) tkr. Detta finansieras av eget kapital om 699 864 (716 654) tkr samt räntebärande skulder på 383 054 (382 204) tkr. Kortfristiga skulder, omsättningstillgångar och likvida medel uppgick till 40 321 (18 431) tkr samt 9 183 (19 776) tkr respektive 11 096 (8 604) tkr. Soliditeten uppgick till 53,8% (55,6%), beskrivning av nyckeltal finns under not 18 Nyckeltalsdefinitioner. 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 fastighetsvärderingar, 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 särklass 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 2023 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 2022-12-31

Aktieägare	Kapitalandel
NSS Pelican S.ä r.l.	100,00%

### **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 79 392 (74 213) tkr respektive -13 695 (9 783) tkr. Tillgångarna som uppgick till 168 745 (178 100) tkr bestod till största delen av andelar i dotterföretag 132 808 (132 808) tkr och fordringar hos koncernföretag 3 122 (16 878) tkr. Finansieringen skedde främst genom eget kapital 37 056 (79 804) tkr samt skulder till koncernföretag 120 123 (86 342) tkr. Soliditeten uppgick till 22,% (44,8%), beskrivning av nyckeltal finns under not 17 Nyckeltalsdefinitioner. Se även moderbolagets resultat- och rapport över finansiell ställning.

### **Förslag till vinstdisposition**

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

Överkursfond	263 843 055
Balanserat resultat	-215 925 742
Erhållna aktieägartillskott	2 784 175
Årets resultat	-13 694 566
<b>Summa</b>	<b>37 006 922</b>

Disponeras så att:

i ny räkning överförs	37 006 922
<b>Summa</b>	<b>37 006 922</b>

## Rapport över totalresultat för koncernen

tSEK	Not	2022 Jan-Dec	2021 Jan-Dec
Intäkter self storage		77 041	71 601
Intäkter butiksförsäljning och avgifter		2 346	2 585
Övriga intäkter (ej self storage)		1 565	1 436
<b>Totala intäkter</b>	3	<b>80 952</b>	<b>75 622</b>
Rörelsekostnader	4	-25 830	-28 583
<b>Driftnetto</b>		<b>55 122</b>	<b>47 039</b>
Administrationskostnader	4, 5	-8 292	-6 632
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	17 777	329 893
Av- och nedskrivningar		-95	-85
<b>Rörelseresultat</b>		<b>64 511</b>	<b>370 214</b>
Finansiella intäkter	6	19	487
Finansiella kostnader	6	-1 101	-1 138
Räntekostnader lån	6	-9 689	-10 201
Bokslutsdispositioner		-37 114	-2 616
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 627</b>	<b>356 746</b>
Skatt	7	-4 443	-74 673
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>12 183</b>	<b>282 073</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		12 183	282 073
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

## Rapport över finansiell ställning för koncernen

tSEK	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	1 279 872	1 261 300
Maskiner och inventarier	9	90	185
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 279 962</b>	<b>1 261 485</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager		364	399
Fordringar och interimposter	10, 12	8 819	19 377
Likvida medel	12	11 096	8 604
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 279</b>	<b>28 380</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 300 241</b>	<b>1 289 865</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	11	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	11	244 275	241 491
Balanserat resultat		443 356	193 039
Periodens resultat		12 183	282 074
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>699 864</b>	<b>716 654</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12</b>	<b>699 864</b>	<b>716 654</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	383 054	382 204
Uppskjutna skatteskulder	7	177 001	172 577
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>560 055</b>	<b>554 781</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder och interimposter	12, 14	40 321	18 431
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 321</b>	<b>18 431</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 300 241</b>	<b>1 289 865</b>

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

## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

tSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Utgående balans 31-12-2020</b>	<b>50</b>	<b>240 598</b>	<b>225 797</b>	<b>466 445</b>
Utdelning			-32 758	-32 758
Aktieägartillskott		893		893
Periodens totalresultat			282 074	282 074
<b>Utgående balans 31-12-2021</b>	<b>50</b>	<b>241 491</b>	<b>475 113</b>	<b>716 654</b>
Korrigering föregående år			80	80
Utdelning			-31 837	-31 837
Aktieägartillskott		2 784		2 784
Periodens totalresultat			12 183	12 183
<b>Utgående balans 31-12-2022</b>	<b>50</b>	<b>244 275</b>	<b>455 540</b>	<b>699 864</b>

## Rapport över kassaflöden för koncernen

tSEK	Not	2022	2021
		Jan-Dec	Jan-Dec
Resultat före skatt		16 627	356 747
Värdförändringar	6, 8	-17 777	-329 893
Av- och nedskrivningar	9	95	85
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet den löpande		993	850
Betald skatt		-19	-315
Skillnad mellan redovisad och betald ränta		27	-28
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsetillgångar		10 593	4 432
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		21 863	-883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>32 401</b>	<b>30 994</b>
Investeringar i fastigheter	8	-859	-1 632
Investeringar i maskiner/inventarier	9	-	-165
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-859</b>	<b>-1 797</b>
Aktieägartillskott		2 784	893
Utdelning		-31 837	-32 758
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-29 053</b>	<b>-31 865</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>2 490</b>	<b>-2 668</b>
Likvida medel vid periodens början		8 604	11 272
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>11 094</b>	<b>8 604</b>
<b>Övriga poster som inte ingår i kassaflödet den löpande verksamheten</b>			
Avskrivning lånekostnader		850	850
Korrigerig fritt EK hänförligt till fg år		80	-
Utrangering fastigheter		63	-
<b>Summa</b>		<b>993</b>	<b>850</b>

## 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  
Skodsborgvej 48A  
2830 Virum  
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 2022

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC har trätt i kraft under 2022 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 i kraft 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.

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 köpeskillning. 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 företagens nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, 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 dotterföretagens 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 hänförliga 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 5-10 år
- Inredningar i anläggningar och övriga inventarier 5-10 år
- Datorer 5-10 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 tillgången. 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.

## Leasing

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

Leasingkulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingkulden ökar därefter med räntekostnader på leasingkulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingkuldens 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 leasingkulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingkulden 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 överförs 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.

#### **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 hänförs 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 mobilantennar eller reklamtavlor.

**4. Ersättningar till anställda**

	2022	2021
Löner	-5 386	-6 039
Sociala avgifter	-1 602	-1 872
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	-392	-237
<b>Totalt</b>	<b>-7 380</b>	<b>-8 148</b>

*Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader*

	2022		2021	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Verkställande direktör (varav pensionskostnader)	-	-	-	-
Ledande befattningshavare (varav pensionskostnader)	-	-	-	-
Övriga anställda	-5 702	-1 679	-6 229	-1 918
<b>Totalt</b>	<b>-5 702</b>	<b>-1 679</b>	<b>-6 229</b>	<b>-1 918</b>

*Medelantalet anställda*

	2022		2021	
	Andel kvinnor, %	Andel kvinnor, %	Andel kvinnor, %	Andel kvinnor, %
Centralt	-	-	-	-
Anläggningar	17	27	21	34
<b>Totalt</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>21</b>	<b>34</b>

*Könsfördelning i styrelse och företagsledning (medelantal)*

	2022		2021	
	Andel kvinnor, %	Andel kvinnor, %	Andel kvinnor, %	Andel kvinnor, %
Styrelsen	4	25	3	-
Övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

**5. Ersättningar till revisorerna**

	2022	2021
Ersättningar avseende revisionsuppdraget	-694	-701
<b>Totalt</b>	<b>-694</b>	<b>-701</b>

**6. Resultat från finansiella instrument**

	2022	2021
<b>Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter på finansiella tillgångar som värderats till upplupet anskaffningsvärde	19	487
	<b>19</b>	<b>487</b>
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader på finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde	-9 689	-10 201
	<b>-9 689</b>	<b>-10 201</b>
<b>Övriga finansiella kostnader</b>		
Valutakursförluster	-218	-247
Övrigt	-883	-891
	<b>-1 101</b>	<b>-1 138</b>
<b>Totalt</b>	<b>-10 771</b>	<b>-10 852</b>

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

**7. Inkomstskatt***Skatt i resultaträkningen*

	2022	2021
Aktuell skatt	-19	-315
Uppskjuten skatt	-4 424	-74 358
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-4 443</b>	<b>-74 673</b>

*Avstämning av effektiv skatt*

	2022	2021
Resultat före skatt	16 627	356 747
Skatt (20,6%)	-3 425	-73 490
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3 425	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 424	-868
Skatt avseende tidigare år	-19	-315
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-4 443</b>	<b>-74 673</b>

## Temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Vid årets början	Via resultat- räkningen	Förvärv/ Försäljningar	Vid årets slut
Underskottsavdrag	63 642	11 671	-	75 313
Fastigheter	-901 393	-33 147	-	-934 540
<b>Totalt</b>	<b>-837 751</b>	<b>-21 476</b>	<b>-</b>	<b>-859 227</b>

## 2021

Underskottsavdrag	79 411	-15 769	-	63 642
Fastigheter	-556 203	-345 190	-	-901 393
<b>Totalt</b>	<b>-476 792</b>	<b>-360 959</b>	<b>-</b>	<b>-837 751</b>

## Uppskjutna skatter

	Uppskjutna skattefordringar		Uppskjutna skatteskulder	
	31 Dec	31 Dec	31 Dec	31 Dec
	2022	2021	2022	2021
Underskottsavdrag	15 514	13 110	-	-
Fastigheter	-	-	192 515	185 687
<b>Skattefordringar/skulder</b>	<b>15 514</b>	<b>13 110</b>	<b>192 515</b>	<b>185 687</b>
Kvittning	-15 514	-13 110	-15 514	-13 110
<b>Uppskjuten skatt i rapport över finansiell ställning</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>177 001</b>	<b>172 577</b>

## 8. Förvaltningsfastigheter

	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Redovisat värde vid årets början	1 261 300	929 775
Investeringar i befintliga fastigheter	858	1 632
Utrangering fastigheter	-63	-
Orealiserade värdeförändringar	17 777	329 893
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>1 279 872</b>	<b>1 261 300</b>

	Nedlagda kostnader	Värde- förändring	Redovisat värde
<b>Anläggningar i drift</b>			
Per 01-01-2022	400 458	860 842	1 261 300
Förändringar under perioden	858	17 714	18 572
<b>Per 31-12-2022</b>	<b>401 316</b>	<b>878 556</b>	<b>1 279 872</b>

**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 6,5-7,75 %. Direktavkastningskravet varierar mellan 4,75-6,0 %. Fastigheterna redovisas till verkligt värde enligt nivå 3.

**Anläggningar under uppförande**

Anläggningar under uppförande värderas till investeringskostnad.

<i>Taxeringsvärden</i>	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Taxeringsvärden, byggnader	152 272	152 272
Taxeringsvärden, mark	27 448	27 448
<b>Summa</b>	<b>179 720</b>	<b>179 720</b>

*Påverkan på periodens resultat*

	2022	2021
Selfstorageintäkter, inkl relaterade intäkter	80 953	75 622
Direkta kostnader för invigda anläggningar	-25 830	-28 583
Direkta kostnader för anläggningar under uppförande	-	-
<b>Driftnetto</b>	<b>55 122</b>	<b>47 039</b>

**9. Maskiner och inventarier**

	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 368	1 203
Förvärv	-	165
<b>Summa</b>	<b>1 368</b>	<b>1 368</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-1 183	-1 098
Årets avskrivningar	-95	-85
<b>Summa</b>	<b>-1 278</b>	<b>-1 183</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90</b>	<b>185</b>

## Varav

- Kontorsinventarier och övriga inventarier	90	185
---	----	-----

**10. Fordringar och Interimposter**

	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Fordringar hos koncernföretag	0	11 577
Kundfordringar	4 876	5 094
Övriga kortfristiga fordringar	626	280
Skattefordringar	1 899	1 137
Förutbetalda kostnader	1 418	1 289
<b>Summa</b>	<b>8 819</b>	<b>19 377</b>

Kundfordringarnas redovisade värde har reducerats med en avsättning för osäkra fordringar om 2 347 (1 529) 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.

<i>Förfallna fordringar som ej reserverats för</i>	31 Dec 2022	31 Dec 2021
1-30 dagar	4 714	4 988
31-60 dagar	162	107
61+ dagar	0	-
<b>Summa</b>	<b>4 876</b>	<b>5 095</b>

<i>Förändringar i reserven för osäkra fordringar</i>	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Vid ingången av året	1 529	756
Årets förändring	817	773
<b>Vid utgången av året</b>	<b>2 346</b>	<b>1 529</b>

<i>Förfalltidpunkt för reserverade fordringar</i>	31 Dec 2022	31 Dec 2021
1-30 dagar	-	-
31-60 dagar	-	-
61+ dagar	2 346	1 529
<b>Summa</b>	<b>2 346</b>	<b>1 529</b>

**11. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital**

	Antal aktier	Aktiekapital	Övr tillskjutet kapital	Summa
Per 30-12-2020	3 671 568	50	240 598	240 648
Förändring 2021	-	-	893	893
Per 30-12-2021	3 671 568	50	241 491	241 541
Förändring 2022	-	-	2 784	2 784
Per 31-12-2022	3 671 568	50	244 275	244 325

**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.

<i>Kapitalstruktur</i>	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Räntebärande skulder	389 000	389 000
Likvida medel	-11 096	-8 604
Nettoskuld	377 904	380 396
Eget kapital	699 864	716 654
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>0,54</b>	<b>0,53</b>

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.

#### 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 2022 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:

31-12-2022	Fordringar	Likvida medel	Summa
Från 1 år			-
Summa efter ett år	-	-	-
Inom 1 år	7 401	11 096	18 497
<b>Summa</b>	<b>7 401</b>	<b>11 096</b>	<b>18 497</b>

30-12-2021			
Från 1 år			-
Summa efter ett år	-	-	-
Inom 1 år	18 088	8 604	26 693
<b>Summa</b>	<b>18 088</b>	<b>8 604</b>	<b>26 693</b>

31-12-2022	Ränte-bärande skulder	Övriga skulder	Summa
Från 1 år	-389 000		-389 000
Summa efter ett år	-389 000	-	-389 000
Inom 1 år		-29 242	-29 242
<b>Summa</b>	<b>-389 000</b>	<b>-29 242</b>	<b>-418 242</b>

30-12-2021			
Från 1 år	-389 000		-389 000
Summa efter ett år	-389 000	-	-389 000
Inom 1 år		-7 577	-7 577
<b>Summa</b>	<b>-389 000</b>	<b>-7 577</b>	<b>-396 577</b>

### 1 – 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, leverantörsskulder 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	31 Dec
	2022	2021
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Lån med rörlig ränta	389 000	389 000
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>389 000</b>	<b>389 000</b>

14. Övriga skulder och interimposter	31 Dec	31 Dec
	2022	2021
<b>Skulder till koncernföretag</b>		
Momsskulder	25 786	3 498
Löneskulder	1 809	1 672
Löneskulder	226	302
Leverantörsskulder	1 421	2 105
Upplupna kostnader	3 564	3 639
Förutbetalda intäkter	7 515	7 215
<b>Summa</b>	<b>40 321</b>	<b>18 431</b>

15. Ställda säkerheter	31 Dec	31 Dec
	2022	2021
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Pantsatta aktier i koncernföretag	401 466	401 466
Pantsatt bankkonto	795 260	769 658
Pantsatt bankkonto	53	53
<b>Summa</b>	<b>1 196 779</b>	<b>1 171 177</b>

16. Eventualförpliktelser	31 Dec	31 Dec
	2022	2021
Leasingförpliktelser avseende bilar	513	-

### 17. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets utgång.

### 18. Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

## Resultaträkning för moderbolaget

tSEK	Not	2022 Jan-Dec	2021 Jan-Dec
Intäkter self storage		77 041	71 601
Intäkter butiksförsäljning och avgifter		2 346	2 585
Övriga intäkter (ej self storage)		5	27
<b>Totala intäkter</b>	2	<b>79 392</b>	<b>74 213</b>
Rörelsekostnader	3, 5	-40 194	-44 787
<b>Driftnetto</b>		<b>39 198</b>	<b>29 426</b>
Administrationskostnader	4, 5, 6	-6 683	-5 476
Av- och nedskrivningar	10	-95	-85
<b>Rörelseresultat</b>		<b>32 420</b>	<b>23 865</b>
Finansiella intäkter	7	18	-
Finansiella kostnader	7	-250	-283
Ränteintäkter lån	7	-	959
Räntekostnader lån	7	-3 544	-3 666
Bokslutsdispositioner	8	-44 750	-7 844
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16 106</b>	<b>13 031</b>
Skatt	9	2 411	-3 248
<b>Periodens resultat</b>		<b>-13 695</b>	<b>9 783</b>

2023080105763

Addo Sign identification number: b50bd74b-1019-4946-a774-fe59b3334d5ff

## Balansräkning för moderbolaget

tSEK	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	10	90	185
Andelar i dotterbolag	11	132 808	132 808
Uppskjutna skattefordringar	9	15 514	13 110
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 412</b>	<b>146 103</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager		362	399
Fordringar och interimposter	12	10 447	23 905
Likvida medel	14	9 524	7 694
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 333</b>	<b>31 998</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>168 745</b>	<b>178 101</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<i>Bundet eget kapital</i>		<i>50</i>	<i>50</i>
Överkursfond		262 950	262 950
Balanserat resultat		-212 249	-192 979
Periodens resultat		-13 695	9 783
<i>Fritt eget kapital</i>		<i>37 006</i>	<i>79 754</i>
<b>Summa eget kapital</b>	14	<b>37 056</b>	<b>79 804</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder och interimposter	13	131 688	98 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>131 688</b>	<b>98 296</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>168 745</b>	<b>178 101</b>

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

## Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

tSEK	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Utgående balans 31-12-2020</b>	<b>50</b>	<b>262 950</b>	<b>-161 113</b>	<b>101 887</b>
Utdelning			-32 758	-32 758
Aktieägartillskott		893		893
Periodens resultat			9 783	9 783
<b>Utgående balans 31-12-2021</b>	<b>50</b>	<b>263 843</b>	<b>-184 089</b>	<b>79 804</b>
Utdelning			-31 837	-31 837
Aktieägartillskott			2 784	2 784
Periodens resultat			-13 695	-13 695
<b>Utgående balans 31-12-2022</b>	<b>50</b>	<b>263 843</b>	<b>-226 836</b>	<b>37 057</b>

Utelöpande aktier utgörs av 3 671 568 stamaktier.

## Rapport över kassaflöden för moderbolaget

tSEK	Not	2022 Jan-Dec	2021 Jan-Dec
Resultat före skatt		-16 106	13 031
Av- och nedskrivningar		95	85
Betald skatt		7	-
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsetillgångar		13 495	14 466
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		33 392	3 305
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>30 883</b>	<b>30 887</b>
Återbetalning aktieägarlån		-	-165
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-165</b>
Aktieägartillskott		2 784	893
Utdelning eget kapital		-31 837	-32 758
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-29 053</b>	<b>-31 865</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>1 830</b>	<b>-1 143</b>
Likvida medel vid periodens början		7 694	8 837
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>9 524</b>	<b>7 694</b>

2023080105766

Addo Sign identification number: b50bd74b-1019-4946-a774-fe59b334d5ff

## 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 förändringar 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

Moderbolaget redovisar Selfstorage-intäkter vilka 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.

#### 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 värdeförändringen 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.

**3. Rörelsekostnader**

	2022	2021
<u>Kostnad sålda varor</u>		
Butiksförsäljning och försäkring	-2 427	-2 246
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetskostnader	-2 178	-3 253
Fastighetsskatt, försäkring och hyra	-22 258	-23 546
Rörelsekostnader	-2 489	-3 588
Marknadsföring	-5 054	-4 848
Personalkostnader	-5 788	-7 306
<b>Summa</b>	<b>-40 194</b>	<b>-44 787</b>

**4. Administrationskostnader**

	2022	2021
Utvecklingskostnader	-	-150
Personalkostnader	-1 805	-875
Förvaltningskostnader	-2 972	-2 687
Kontorskostnader och marknadsföring	-435	-261
IT-kostnader	-10	-161
Resekostnader, logi och representation	-44	-7
Jurist- och konsultkostnader	-1 178	-1 235
Förgäveskostnader	-	-100
Övriga kostnader	-239	-
<b>Summa</b>	<b>-6 683</b>	<b>-5 476</b>

**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**

	2022	2021
Ersättningar avseende revisionsuppdraget	-187	-452
<b>Summa revisionsarvoden</b>	<b>-187</b>	<b>-452</b>

## 7. Resultat från finansiella instrument

	2022	2021
<b>Ränteintäkter</b>		
Kortfristiga banktillgodohavanden	18	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	959
	<b>18</b>	<b>959</b>
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-3 544	-3 666
	<b>-3 544</b>	<b>-3 666</b>
<b>Övriga finansiella kostnader</b>		
Valutakursförluster	-218	-247
Övrigt	-32	-36
	<b>-250</b>	<b>-283</b>
<b>Totalt</b>	<b>-3 776</b>	<b>-2 990</b>

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

## 8. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	0	-
Lämnade koncernbidrag	-44 750	-7 844
<b>Summa</b>	<b>-44 750</b>	<b>-7 844</b>

## 9. Inkomstskatt

### Skatt i resultaträkningen

	2022	2021
Aktuell skatt	6	-
Uppskjuten skatt	2 405	-3 248
<b>Redovisad skatt</b>	<b>2 411</b>	<b>-3 248</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
Resultat före skatt	-16 106	13 031
Skatt (20,6%)	3 318	-2 684
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-913	-564
Skatt avseende tidigare år	6	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>2 411</b>	<b>-3 248</b>

Uppskjutna skatter

	Uppskjutna skattefordringar		Uppskjutna skatteskulder	
	31 Dec	31 Dec	31 Dec	31 Dec
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	15 514	13 110	-	-
<b>Skattefordringar/skulder</b>	<b>15 514</b>	<b>13 110</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatt i balansräkningen</b>	<b>15 514</b>	<b>13 110</b>	-	-

10. Maskiner och inventarier

	31 Dec	31 Dec
	2022	2021
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 368	1 203
Förvärv	-	165
<b>Summa</b>	<b>1 368</b>	<b>1 368</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-1 183	-1 098
Årets avskrivningar	-95	-85
<b>Summa</b>	<b>-1 278</b>	<b>-1 183</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90</b>	<b>185</b>

Varav

- Kontorsinventarier och övriga inventarier	90	185
---	----	-----

11. Andelar i dotterbolag

	31 Dec	31 Dec
	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	64 813	64 813
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>64 813</b>	<b>64 813</b>
Ingående uppskrivningar	67 995	67 995
<b>Summa uppskrivningar</b>	<b>67 995</b>	<b>67 995</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>132 808</b>	<b>132 808</b>

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	-0	86 229
<b>Indirekt ägda dotterbolag</b>				
Swedish Pelican Bromma AB, 556707-8604, Stockholm	120	100	1 767	3 331
Swedish Pelican Botkyrka AB, 556712-1412, Stockholm	1 000	100	1 353	2 659
Swedish Pelican Täby AB, 556788-0678, Stockholm	1 000	100	2 892	5 456
Swedish Pelican Kungsholmen AB, 556796-2666, Stockholm	100 000	100	2 089	4 048
Swedish Pelican Lidingö AB, 556489-3211, Stockholm	42	100	873	7 894
Swedish Pelican Silverdal AB, 556980-5038, Stockholm	500	100	1 146	2 162

12. Fordringar och interimposter

	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Fordringar hos koncernföretag	3 122	16 878
Kundfordringar	4 876	5 137
Övriga kortfristiga fordringar	-155	10
Skattefordringar	1 560	872
Förutbetalda kostnader	1 044	1 008
<b>Summa</b>	<b>10 447</b>	<b>23 905</b>

13. Övriga skulder och interimposter

	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Skulder till koncernföretag	120 123	86 342
Momsskulder	836	626
Löneskulder	226	302
Leverantörsskulder	890	1 628
Upplupna kostnader	2 099	2 183
Förutbetalda intäkter	7 515	7 215
<b>Summa</b>	<b>131 689</b>	<b>98 296</b>

#### 14. Kapitalstruktur

<i>Kapitalstruktur</i>	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Likvida medel	-9 524	-7 694
Nettoskuld	-9 524	-7 694
Eget kapital	37 056	79 804
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>Neg</b>	<b>Neg</b>

#### 15. Ställda säkerheter

	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Pantsättning av dotterbolags fastigheter	401 466	401 466
Pantsatta aktier i dotterföretag	132 808	132 808
Pantsatt bankkonto	53	53
<b>Summa</b>	<b>534 327</b>	<b>534 327</b>

#### 16. Eventualförpliktelser

	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Leasingförpliktelser avseende bilar	513	-

#### 17. Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Burkhardt Franz  
*Ordförande och Verkställande direktör*

---

Allan Agerskov  
*COO*

---

Merete Kjær Buchgreitz  
*CFO*

---

Rune Petersen  
*CIO*

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Addo Sign identification number: b50bd74b-1019-4946-a774-fe59b334d5ff

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.

2023080105774

## Signers

**Mit** 



**Merete Kjær Buchgreitz**

CFO

6ecc249e-eeaa-419e-b02c-1c118013fbf2

4/10/2023 4:27 PM

**BankID**



**Susanne Westman**

Auktoriserad revisor

5xsbsznLO24eChqzzduQpg

4/11/2023 2:22 PM

**Mit** 



**Allan Agerskov**

COO

c815a726-69d3-4eeb-8bc6-4e643526fc88

4/11/2023 9:21 AM

**Mit** 



**Willfried Burkhardt Franz**

CEO

17a1066b-f012-4701-9889-83606526eebb

4/5/2023 3:09 PM

**Mit** 



**Rune Petersen**

CIO

a9bdac4b-c37f-4e2c-aece-256663ecc809

4/5/2023 3:24 PM

## Documents in the transaction

6001 Pelican SE 31.12.2022\_Annual report\_Swedish Pelican Self Storage v4.pdf

*This document*

6004 ÅR Swedish Pelican Bromma AB 2022 v3.pdf

6005 ÅR Swedish Pelican Kungsholmen AB 2022 v3.pdf

6006 ÅR Swedish Pelican Lidingö AB 2022 v3.pdf

6007 ÅR Swedish Pelican Silverdal AB 2022 v3.pdf

6008 ÅR Swedish Pelican Täby AB 2022 v3.pdf

6002 ÅR Swedish Pelican Service AB 2022 v2.pdf



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

### How to verify the authenticity of the document

The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.

6003 ÅR Swedish Pelican Botkyrka AB 2022 v3.pdf

6104 ÅR Swedish Pelican Veddesta AB 2022 v2.pdf

6105 ÅR Swedish Pelican Rissne AB 2022 v2.pdf

6103 ÅR Swedish Pelican Upplands Väsby AB 2022 v2.pdf

6102 ÅR Swedish Pelican Lidingö Stockby AB 2022 v4.pdf

6101 ÅR Swedish Pelican Development AB 2022 v3.pdf

2023080105775



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

**How to verify the authenticity of the document**

The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedish Pelican Self Storage AB, org.nr 556712-3814

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Swedish Pelican Self Storage AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisomsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisomsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Swedish Pelican Self Storage AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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](http://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

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Susanne Westman

Partner

***2023-04-11 12:46:13 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2023080105778