

Årsredovisning för
Propulus Market II AB
559219-7221

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-14
Underskrifter	15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Propulus Market II AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 12 juni 2024. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

Stockholm 2024-06-12

Martin Lindqvist

2024062509381

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Propulus Market II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Flerårsöversikt	<i>Belopp i Tkr</i>				
<i>Flerårsöversikt (Tkr)</i>	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	9 851	7 019	2 178	163	-
Driftsöverskott	8 271	6 229	2 164	163	-
Förvaltningsresultat	3 013	882	-672	-280	-32
Årets resultat	20 001	33 626	-	-281	-32
Marknadsvärde fastigheter	144 888	138 062	112 017	-	-
Uthyrningsgrad %	100	100	100	-	-
Soliditet (%)	69,8	89,2	80,5	37,3	46

Definitioner: se not 18

Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Propulus Market II AB 559219-7221 med säte i Stockholm ägs till 100 % av Propulus Real Estate II AB, 559175-6738 med säte i Stockholm, Sverige. Moderbolaget i den största koncernen som Propulus Market II AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Prisma Properties AB 559378-1700, med säte i Stockholm.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker, som beskrivs nedan. Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Företaget arbetar löpande med att identifiera och förebygga de identifierade riskernas påverkan på verksamheten. Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika risker.

Fastigheternas värde

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar. Värdering av företagets förvaltningsfastigheter sker årligen och påverkas av ett antal olika faktorer. Faktorer som påverkar marknadsvärdet är vakansgrad, hyresavtalsändringar, omvärldsfaktorer samt ränteläget. Företaget använder sig utav kvartalsvis externa värderingar för att tillgodose en så korrekt värdering som möjligt. Sjunkande marknadsvärden kan påverka bolagets resultat.

Hysesintäkter

Intäktsrisken påverkas av den allmänna efterfrågan på de typer av fastigheter som företaget äger och den allmänna utvecklingen av marknadshyrorna. Företaget arbetar aktivt med förlängning av hyresavtal samt längre avtalslängder för att minska risken.

Kreditrisk

Utgörs av risk att företaget påverkas av förluster på grund av att hyresgäster ej fullgör sina betalningsåtaganden. Företaget hanterar risken genom noggrann analys av nya hyresgäster inklusive sedvanlig kreditprovning.

Ränterisk

Utgörs av risken för ökning av räntenivåer vilket påverkar bolagets räntekostnader negativt. Risken hanteras genom kontroll över belåningsgrad samt användandet av ränteswappar i vissa fall för en

optimal fördelning av korta och långa räntebindningsvillkor.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att säkerställa att bolaget alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likviditet alltid finnas tillgänglig. Bolaget har interna policys som reglerar maximal finansiering per investering för att begränsa risken. Hanteringen av finansiella risker genomförs i samband med förvärv och affärsplanering. Bolaget hanterar ränterisker och refinansieringsrisker i enlighet med de riktlinjer som fastlagts av styrelsen inför varje förvärv.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Bolaget finansieras antingen med eget kapital, extern lånefinansiering eller vinstandelslån. De främsta riskerna avser därför risken att inte erhålla ytterligare tillskott och investeringar från ägare samt nya lån från externa finansiärer. Bolaget arbetar aktivt med översyn av sin finansiering för att hantera dessa risker.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att ej kunna fullgöra sina betalningsåtaganden eller andra åtaganden som kräver likvida medel. Risken hanteras genom att bolaget alltid ska inneha en viss minsta likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på bolaget. Bolaget har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	188 754 030
Årets resultat	20 001 142
Totalt	<u>208 755 172</u>
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	<u>208 755 172</u>
Summa	208 755 172

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	3,4	9 851	7 019
Övriga rörelseintäkter	3	4	-
Fastighetskostnader	5	-1 584	-790
Driftsöverskott		8 271	6 229
Administrationskostnader		-1 066	-2 041
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-3 161	-2 165
Finansiella intäkter	6	2 150	-
Finansiella kostnader	7	-3 181	-1 141
Förvaltningsresultat		3 013	882
Resultat från andelar i koncernföretag		20 000	33 326
Bokslutsdispositioner	8	-3 022	-505
Resultat före skatt		19 991	33 703
Skatt på årets resultat	9	10	-77
Årets resultat		20 001	33 626
Årets totalresultat		20 001	33 626

2024062509367

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	91 366	93 595
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		21 646	3 044
		<u>113 012</u>	<u>96 639</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		111 996	110 296
Fordringar hos koncernföretag		45 081	-
Uppskjuten skattefordran	11	10	-
		<u>157 087</u>	<u>110 296</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>270 099</u>	<u>206 935</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54	31
Fordringar hos koncernföretag		25 604	1 144
Övriga fordringar		1 172	683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	677	325
		<u>27 507</u>	<u>2 183</u>
Kassa och bank		<u>1 872</u>	<u>788</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>29 379</u>	<u>2 971</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>299 478</u>	<u>209 906</u>

2024062509368

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		188 754	155 128
Årets resultat		20 001	33 626
		208 755	188 754
Summa eget kapital		208 805	188 804
Obeskattade reserver	13		
Periodiseringsfonder		124	124
		124	124
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		81 147	16 656
		81 147	16 656
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75	174
Skulder till koncernföretag		5 419	1 524
Skatteskulder		77	77
Övriga kortfristiga skulder		796	725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 035	1 822
		9 402	4 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 478	209 906

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie -kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	159 303	159 353
Utdelning		-4 175	-4 175
Årets resultat		33 626	33 626
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	188 754	188 804
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	188 754	188 804
Årets resultat		20 001	20 001
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	208 755	208 805

Antal stamaktier: 50 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		19 991	33 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		6 342	2 289
		<u>26 333</u>	<u>35 992</u>
Betald inkomstskatt			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		26 333	35 992
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-25 324	-209
Förändring av rörelseskulder		5 080	1 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 089	36 901
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-19 534	-23 548
Investeringar i dotterföretag		-46 781	-2 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 315	-25 555
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		61 310	-31 000
Nettoförändring koncernmellanhavanden		-	23 591
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-4 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		61 310	-11 584
Årets kassaflöde		1 084	-238
Likvida medel vid årets början		<u>788</u>	<u>1 026</u>
Likvida medel vid årets slut		1 872	788

Noter till kassaflödesanalysen

Justeringsposter som ej ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	3181	0
Avskrivningar	3161	2165
Förändring obeskattade reserver	0	124
	<u>6 342</u>	<u>2 289</u>

Bolaget har under räkenskapsåret erhållit ränteintäkter om 85 T SEK (0 T SEK) samt betalda räntekostnader om 0 T SEK (381 T SEK)

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Denna årsredovisning omfattar Propulus Market II AB, organisationsnummer 559219-7221. Bolagets huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm. Bolagets övergripande moderbolag i den största koncernen som bolaget är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Prisma Properties AB 559378-1700.

Tillämpade regelverk

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i bolagets finansiella rapporter.

Förändringar i regelverk

Omarbetningar av befintliga regelverk samt godkända nya standarder bedöms inte få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella ställning.

Värderingsprinciper m m

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr).

Intäkter

Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter. Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt, returer och rabatter.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning.

Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen och för avyttrade fastigheter till och med tillträdesdagen.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid. Rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgästpassning) redovisas över den period begränsningen föreligger.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömningen av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatteskuld redovisas på temporära skillnader mellan tillgångens bokförda värde och skattemässiga värde. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas till bruttobelopp i balansräkningen respektive resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighet klassificeras som en förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda.

Förvaltningsfastigheternas förvärvstidpunkt är tillträdesdagen om inte innebörd av ingångna avtal rörande det ekonomiska tillträdet medger annat.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset samt utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den framtida ekonomiska nytta som är förknippad med åtgärden tillfaller företaget. Alla övriga utgifter för reparationer och underhåll redovisas i resultaträkningen den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Bolaget skriver av anläggningstillgångar enligt bedömd nyttjandeperiod inom nedan intervall:

Byggnader - 33 år

Byggnadsinventarier - 3-10 år

Hyresgästpassning - enligt hyresgästkontraktets avtalstid

Markanläggningar -20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier med bedömd nyttjandeperiod om maximalt 3 år samt till ett värde om ett halvt prisbasbelopp, kostnadsförs direkt.

Finansiella instrument

Generella principer

Bolaget har valt att ej tillämpa IFRS 9 i sin helhet utan följer de delar som är i enlighet med RFR 2 samt IFRS7.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Effekter av vinster och förluster på finansiella instrument redovisas i resultatet. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Bolaget innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificeringskategori:

Finansiella instrument

Värderade till upplupet anskaffningsvärde

Hyses- och kundfordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Nedskrivningar av fordringar redovisas i resultaträkningen.

Fordringar och skulder hos koncernföretag/dotterföretag

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som långfristiga fordringar under rubriken *Finansiella anläggningstillgångar*. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som kortfristiga fordringar under rubriken *Omsättningstillgångar*.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som andra långfristiga fordringar. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som övriga fordringar.

Likvida medel

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. Likvida medel består normalt av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Leverantörsskulder

Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Övriga skulder

Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura eller annan form av betalningsunderlag ännu inte mottagits. Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar föremål för nedskrivningsprövning enligt IFRS 9

Nedskrivning av omsättningstillgångar samt finansiella anläggningstillgångar (exkluderat de som anges under rubrik nedan) prövas enligt principen i IFRS 9 om nedskrivningsprövning samt förlustriskreservering. Då den koncern som bolaget ingår i tillämpar principen så kommer eventuell förlustriskreserv som identifierats i koncernen avseende bolagets tillgångar att redovisas i bolagets redovisning. Eventuell nedskrivning redovisas i bolagets resultat.

Koncerninterna fordringar

Bolaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Bolagets fordringar på dess koncernföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka koncernföretags fastigheter är ställda som säkerhet. Bolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Bolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar koncernföretags genomsnittliga belåningsgrad (Loan to Value) samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på bolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Övriga finansiella tillgångar

Nedskrivning av övriga finansiella tillgångar (exkluderat de som anges under rubrik ovan samt Aktier i dotterföretag och Derivatinstrument, beskrivna nedan) prövas vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen redovisas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har

inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Nedskrivningen redovisas i bolagets resultat.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i bolagets resultat. Till de kriterier som bolaget använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion. Skall tilläggas att om sådana finansiella tillgångar omfattas av koncernens (i vilket bolag ingår) nedskrivningsprövning och att det där identifierats ett nedskrivningsbehov så kommer detta beaktas i bolagets redovisning.

Utdelningar

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i bolagets finansiella rapporter i den period då utdelningen fastslagits av årsstämman.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget tillämpar alternativregeln dvs samtliga erhållna samt mottagna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas som ökning av andelar i dotterföretag i givande företag samt som ökning av eget kapital i mottagande bolag.

Leasingavtal

Bolaget kostnadsför leasingutgifter linjärt över leasingperioden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar men upplysning om verkligt värde lämnas. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna i ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår i not 11.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	9 010	5 565
Vidarefakturering	586	316
Vidarefakturering koncern	255	1 138
Övriga rörelseintäkter	4	-
Summa	9 855	7 019

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt

Förfallostruktur kontrakterad hyra	Årshyra	andel av totalt (%)
2024	9 172	11,3
2025	9 278	11,4
2026	9 278	11,4
2027	9 278	11,4
2028 och senare	44 463	54,6
Summa	81 469	100

Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftskostnader	-1 143	-422
Fastighetsskatt	-441	-355
Övriga fastighetskostnader	-	-13
Summa	-1 584	-790

Not 6 Finansiella intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	2 065	-
Ränteintäkter, övriga	85	-
Summa	2 150	-

Not 7 Finansiella kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 181	-687
Räntekostnader, externa	-	-381
Övriga finansiella kostnader		-73
Summa	-3 181	-1 141

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning		-124
Mottagna koncernbidrag	-	1 144
Lämnade koncernbidrag	-3 022	-1 525
Summa	-3 022	-505

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-77
Uppskjuten skatt	10	-
	10	-77

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31		2022-01-01- 2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		19 991		33 703
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-4 118	20,6	-6 943
Ej skattepliktiga intäkter		4 120		6 866
Redovisad effektiv skatt		2		-77

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	96 178	48 793
-Nyanskaffningar	766	20 504
-Omklassificeringar	166	26 881
Vid årets slut	97 110	96 178
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 583	-418
-Årets avskrivning	-3 161	-2 165
Vid årets slut	-5 744	-2 583
Redovisat värde vid årets slut	91 366	93 595
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	144 888	138 062

Verkliga värdet för bolagets fastighet, hänförligt till kategori 3 i verkligt värdehierarkin, baseras på

värdering av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar.

Not 11 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	10		
Uppskjuten skattefordran/skuld	10		
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	10		
<i>2022-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skattefordran/skuld			
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)			

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	492	307
Övriga förutbetalda kostnader	185	18
	677	325

Not 13 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	124	124
	124	124

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 966	1 816
Övriga upplupna kostnader	1 069	6
	3 035	1 822

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	78 605	41 060
Summa ställda säkerheter	78 605	41 060

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 208 755 172 kronor behandlas enligt följande:

	2023-12-31
Balanseras i ny räkning	208 755 172
	208 755 172

Not 17 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Bolaget har haft en kostnad avseende management fee om 294 T SEK till

Propulus Holding AB 294 T SEK

Bolaget har haft en kostnad avseende intern ränta om 3 181 T SEK till

Propulus Holding AB 3 181 T SEK

Bolaget har en långfristig låneskuld om 77 280 T SEK till

Propulus Holding AB 77 280 T SEK

Not 18 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrningsbar yta

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats som påverkar årsredovisningen.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jacob Bertil H:son Annehed,
Styrelseledamot Datum

Lars Martin Lindqvist,
Styrelseledamot Datum

Olof Fredrik Mässing,
Styrelseordförande Datum

Carl Johan Nielsen,
Styrelseledamot Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-20

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Leo Novella
Auktoriserad revisor

2024062509379

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2024062509380

FREDRIK MÄSSING

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 35040cc68fd051[...]47ca02d62fdc0

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-05-20 10:51:01 UTC



JOHAN NIELSEN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: e8ab59ae772f8d[...]74d59c2f58bf9

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-05-20 10:57:27 UTC



JACOB BERTIL H:SON ANNEHED

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 4042954a5fc35d[...]c40db84a1af2c

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-20 10:58:54 UTC



MARTIN LINDQVIST

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 3cd26e9b6a33af[...]96ef718d166b1

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-05-20 12:42:52 UTC



GABRIEL NOVELLA

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-20 19:05:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Building a better
working world

2024062509382

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Propulus Market II AB, org.nr 559219-7221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Propulus Market II AB för år 2023-01-01 –2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Propulus Market II ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Propulus Market II 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

2024062509383

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Propulus Market II AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Propulus Market II 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm Det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 8XX4V-8ALZ2-EQZ55-Y6ONX-TPL3C-FE1M7

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-20 19:05:55 UTC



2024062509384

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 8XX4V-8ALZ2-EQZ55-Y6ONX-TPL3C-FE1M7