

Årsredovisning för  
**Propulus Real Estate III AB**  
559395–7953  
Räkenskapsåret  
**2024-01-01 – 2024-12-31**


### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Propulus real Estate III AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Stockholm, 2025-04-30

Martin Lindqvist



Årsredovisning för  
**Propulus Real Estate III AB**  
559395-7953

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>                   | <b>Sida</b> |
|------------------------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse                         | 1-2         |
| Resultaträkning och Rapport över totalresultat | 3           |
| Balansräkning                                  | 4-5         |
| Rapport över förändringar i eget kapital       | 6           |
| Kassaflödesanalys                              | 7           |
| Noter                                          | 8-18        |
| Underskrifter                                  | 19          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Propulus Real Estate III AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Flerårsöversikt

| Flerårsöversikt (Tkr)           | 2024    | 2023    | 2022<br>(4 mån) |
|---------------------------------|---------|---------|-----------------|
| Hysesintäkter                   | 27 931  | 27 457  | 1 046           |
| Driftsöverskott                 | 23 146  | 22 806  | 1 181           |
| Förvaltningsresultat            | -14 949 | -8 477  | -4 837          |
| Årets resultat                  | -31 789 | -24 333 | -4 837          |
| Marknadsvärde fastigheter (Mdr) | 0,4     | 0,4     | -               |
| Uthyrningsgrad %                | 100     | 100     | -               |
| Soliditet (%)                   | -       | 5,1     | 11,5            |

Definitioner: se not 16

### Verksamheten

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

### Ägarförhållanden

Propulus Real Estate III AB org.nr, 559395-7953 med säte i Stockholm ägs till 100 % av Propulus III Holding AB, org.nr 559381-1846 med säte i Stockholm, Sverige. Moderbolaget i den största koncernen som Propulus Real Estate III 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 gynnsamma 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.

#### 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.

#### 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 med eget kapital och genom extern lånefinansiering. 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.

#### *Andelar i dotterföretag*

En väsentlig post i bolagets balansräkning är andelar i dotterföretag. Posten nedskrivningsprövas regelbundet genom jämförelse av värdet mot underliggande tillgångars värde.

### **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 efter balansdagen har identifierats som påverkar årsredovisningen.

2025051408553

## Resultaträkning och Rapport över totalresultat

| Belopp i Tkr                                               | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31<br>(4 mån) |
|------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|--------------------------------------|
| Hysesintäkter                                              | 3   | 27 931                    | 27 457                               |
| Övriga rörelseintäkter                                     |     | 7                         | 4                                    |
| Fastighetskostnader                                        |     | -4 792                    | -4 655                               |
| <b>Driftsöverskott</b>                                     |     | <b>23 146</b>             | <b>22 806</b>                        |
| Administrationskostnader                                   |     | -3 044                    | -2 362                               |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -5 606                    | -7 452                               |
| Finansiella intäkter                                       | 4   | 2 560                     | 475                                  |
| Finansiella kostnader                                      | 5   | -32 005                   | -22 034                              |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                |     | <b>-14 949</b>            | <b>-8 567</b>                        |
| Bokslutsdispositioner                                      | 6   | -16 843                   | -15 815                              |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |     | <b>-31 792</b>            | <b>-24 382</b>                       |
| Skatt på årets resultat                                    | 7   | 3                         | 48                                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |     | <b>-31 789</b>            | <b>-24 333</b>                       |
| Övrigt totalresultat                                       |     | -                         | -                                    |
| <b>Summa årets övriga totalresultat</b>                    |     | <b>-</b>                  | <b>-</b>                             |
| <b>Årets totalresultat</b>                                 |     | <b>-31 789</b>            | <b>-24 333</b>                       |

2025051408554

## Balansräkning

| Belopp i Tkr                                                                   | Not  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |      |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |      |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |      |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                                                        | 8    | 364 716        | 370 129        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |      | 120            | 1              |
|                                                                                |      | <u>364 836</u> | <u>370 130</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |      |                |                |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 9,10 | 50             | -              |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  | 11   | 57 798         | 7 290          |
| Uppskjuten skattefordran                                                       |      | 50             | 50             |
|                                                                                |      | <u>57 898</u>  | <u>7 340</u>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |      | <u>422 734</u> | <u>377 470</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |      |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |      |                |                |
| Kundfordringar                                                                 |      | 1 182          | 643            |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  |      | 135 237        | 82 513         |
| Övriga fordringar                                                              |      | -              | 1 789          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |      | 11 271         | 9 741          |
|                                                                                |      | <u>147 690</u> | <u>94 686</u>  |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |      | <u>7 510</u>   | <u>157</u>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |      | <u>155 200</u> | <u>94 843</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |      | <u>577 934</u> | <u>472 313</u> |

2025051408555

## Balansräkning

| Belopp i Tkr                                 | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 12  |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Aktiekapital                                 |     | 25         | 25         |
|                                              |     | 25         | 25         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | 31 788     | 37 121     |
| Årets resultat                               |     | -31 789    | -24 333    |
|                                              |     | -1         | 12 788     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 24         | 12 813     |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |            |            |
| Periodiseringsfonder                         |     | -          | 14 243     |
|                                              |     | -          | 14 243     |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |            |            |
| Avsättningar för övriga skatter              |     | -          | 3          |
|                                              |     | -          | 3          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 13  |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 215 850    | 175 887    |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 242 551    | 228 817    |
|                                              |     | 458 401    | 404 704    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 7 005      | 5 564      |
| Leverantörsskulder                           |     | 282        | 322        |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 97 264     | 23 216     |
| Skatteskulder                                |     | 2 360      | 1 104      |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 4 443      | 4 352      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 8 155      | 5 992      |
|                                              |     | 119 509    | 40 550     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 577 934    | 472 313    |

2025051408556

## Rapport över förändringar i eget kapital

|                                         | <i>Aktie-<br/>kapital</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Summa<br/>eget kapital</i> |
|-----------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>25</b>                 | <b>45 163</b>                  | <b>45 188</b>                 |
| Aktieägartillskott, erhållna            |                           | 3 000                          | 3 000                         |
| Fusionsresultat                         |                           | -11 042                        | -11 042                       |
| Årets resultat och övrigt totalresultat |                           | -24 333                        | -24 333                       |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>25</b>                 | <b>12 788</b>                  | <b>12 813</b>                 |
| <br>                                    |                           |                                |                               |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>25</b>                 | <b>12 788</b>                  | <b>12 813</b>                 |
| Aktieägartillskott, erhållna            |                           | 19 000                         | 19 000                        |
| Årets resultat och övrigt totalresultat |                           | -31 789                        | -31 789                       |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>25</b>                 | <b>-1</b>                      | <b>24</b>                     |

Antal stamaktier: 25 000

2025051408557

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i Tkr</i>                                                                 | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31<br/>(4 mån)</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                               |
| Resultat före skatt                                                                 |            | -31 792                           | -24 381                                       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 33 723                            | 14 203                                        |
|                                                                                     |            | 1 931                             | -10 178                                       |
| Betald inkomstskatt                                                                 |            | 1 256                             | 1 104                                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>3 187</b>                      | <b>-9 074</b>                                 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                               |
| Minskning av rörelsefordringar                                                      |            | -53 004                           | -80 701                                       |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | 46 618                            | 31 613                                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>-3 199</b>                     | <b>-58 162</b>                                |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                               |
| Investeringar i dotterföretag                                                       |            | -50                               | -1 000                                        |
| Finansiella fordringar koncern                                                      |            | -                                 | 146 157                                       |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  |            | -312                              | -4 874                                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-362</b>                       | <b>140 283</b>                                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                               |
| Förändring obeskattade reserver                                                     |            | -                                 | -1 095                                        |
| Erhållna aktieägartillskott                                                         |            | 19 000                            | 3 000                                         |
| Förändring långfristiga skulder                                                     |            | 39 963                            | 55 303                                        |
| Förändring koncernmellanhavanden                                                    |            | -48 049                           | -141 710                                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>10 914</b>                     | <b>-84 502</b>                                |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>7 353</b>                      | <b>-2 381</b>                                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>157</b>                        | <b>2 538</b>                                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>7 510</b>                      | <b>157</b>                                    |

### Noter till kassaflödesanalysen

Justeringsposter som ej ingår i kassaflödet

|                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 13 734            | 11 469            |
| Ränteintäkter                   | -2 459            | -290              |
| Avskrivningar                   | 5 606             | 7 452             |
| Resultat från fusionerat bolag  | 0                 | -4 428            |
| Förändring obeskattade reserver | -14 243           | 0                 |
| Koncernbidrag                   | 31 085            | 0                 |
|                                 | <b>33 723</b>     | <b>14 203</b>     |

Bolaget har under räkenskapsåret erhållit ränteintäkter om 101 TSEK ( 186 TSEK ) samt betalat räntekostnader om 2 TSEK ( 17 TSEK ).

2025051408558

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Denna årsredovisning omfattar Propulus Real Estate III AB, organisationsnummer 559395-7953. Bolagets huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Ingmar Bergmans Gata 4, 114 34 Stockholm. Bolaget ingår i koncernredovisning upprättad av 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.

#### **Nya IFRS Standarder**

Med start från första januari 2024, finns det ändringar i IFRS Redovisningsstandard IAS 1 Utformning av Finansiella rapporter som ska börja tillämpas.

Ändringar i IAS 1 förtydligar kriterierna för att avgöra om en skuld ska klassificeras som kortfristig eller långfristig, reglering av en skuld, samt inför ytterligare upplysningskrav, särskilt för långfristiga skulder som härrör från lånearrangemang som är förenade med kovenanter eller nästkommande tolvårsperiod.

#### **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, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgästpassning) vilket redovisas över den period begränsningen föreligger.

### Resultat från andelar i dotterföretag

Resultat från avyttringar av dotterföretag redovisas som skillnaden mellan bokfört värde samt erhållen ersättning. Tidpunkten avgörs av de avtalsmässiga villkoren, men normalt den dag då den huvudsakliga kontrollen över bolaget upphör vilket oftast är frånträdesdagen.

### Förvärv av dotterföretag

Dotterföretag är bolag som står under moderbolagets bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett bolag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i bolaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärde uppgående till erlagd köpeskilling för aktierna samt transaktionskostnader. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

### 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 innehåller 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 - 50 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 som värderas till upplupet anskaffningsvärde*

##### *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.

##### *Derivat*

Redovisas till anskaffningsvärde om positivt värde, om negativt värde redovisas det till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen då de ej anses utgöra säkringsinstrument. Redovisning av derivat som kort eller långfristig avgörs av avtalets löptid.

##### *Skulder till kreditinstitut*

Upptagna lånebelopp redovisas till erhållet belopp efter avdrag för eventuella transaktionskostnader. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år samt kortfristiga skulder har en förväntad löptid understigande ett år. Om låneavtal eller andra avtal avseende låneskulder förfaller inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder.

2025051408561

## 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 långgivares fordringar för vilka koncernföretags fastigheter är ställda som säkerhet. Bolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Bolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar koncernföretagens 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.

### Aktier i dotterföretag

Nedskrivningsprövning sker så snart som indikation på att verkligt värde avviker från redovisat värde föreligger. Nedskrivning sker om det verkliga värdet avviker från det redovisade värdet och att skillnaden bedöms vara bestående.

### Derivatinstrument

Nedskrivning sker till verkligt värde om det understiger anskaffningsvärdet

### 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.

2025051408563

## 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.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell och 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 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 yta | Årshyrändel av totalt (%) |            |
|-----------------------------------|---------------------------|------------|
| 2025                              | 28 296                    | 18,9       |
| 2026                              | 26 377                    | 17,6       |
| 2027                              | 23 200                    | 15,5       |
| 2028                              | 18 307                    | 12,2       |
| 2029 och senare                   | 53 496                    | 36         |
| <b>Summa</b>                      | <b>149 676</b>            | <b>100</b> |

### Not 4 Finansiella intäkter

|                               | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31<br>(4 mån) |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 2 459                     | 290                                  |
| Ränteintäkter, övriga         | 101                       | 185                                  |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 560</b>              | <b>475</b>                           |

### Not 5 Finansiella kostnader

|                                | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31<br>(4 mån) |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Räntekostnader                 | -14 468                   | -10 109                              |
| Räntekostnader, koncernföretag | -13 734                   | -11 469                              |
| Orealiserade värdeförändringar | -                         | 2 227                                |
| Övriga finansiella kostnader   | -3 803                    | -2 683                               |
| <b>Summa</b>                   | <b>-32 005</b>            | <b>-22 034</b>                       |

### Not 6 Bokslutsdispositioner

|                                      | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31<br>(4 mån) |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Periodiseringsfond, årets återföring | 14 243                    | 1 095                                |
| Lämnat koncernbidrag                 | -31 086                   | -16 910                              |
| <b>Summa</b>                         | <b>-16 843</b>            | <b>-15 815</b>                       |

### Not 7 Skatt på årets resultat

|                               | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31<br>(4 mån) |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Aktuell skatt                 | -                         | -                                    |
| Uppskjuten skatt              | 3                         | 48                                   |
| <b>Totalt redovisad skatt</b> | <b>3</b>                  | <b>48</b>                            |

2025051408565

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                           | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |          | 2023-01-01-<br>2023-12-31<br>(4 mån) |          |
|-------------------------------------------|---------------------------|----------|--------------------------------------|----------|
|                                           | Procent                   | Belopp   | Procent                              | Belopp   |
| Resultat före skatt                       |                           | -31 792  |                                      | -24 381  |
| Skatt enligt gällande skattesats          | 20,6                      | 6 549    | 20,6                                 | 5 023    |
| Ej avdragsgilla kostnader                 |                           | -6 072   |                                      | -4 238   |
| Ej skattepliktiga intäkter                |                           | 6        |                                      | -        |
| Skatt hänförlig till tidigare år          |                           | -152     |                                      | -70      |
| Förändring temporära skillnader byggnader |                           | -331     |                                      | -715     |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>           | <b>0</b>                  | <b>-</b> | <b>0</b>                             | <b>-</b> |

Bolaget har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

2025051408566

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Fastigheter</i>                                        |                |                |
| Ingående anskaffningsvärde fastigheter                    | 352 290        |                |
| Anskaffning fastigheter via fusion                        | -73 380        | 174 068        |
| Anskaffningar fastigheter                                 | 193            | 178 222        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden fastighet</b> | <b>279 103</b> | <b>352 290</b> |
| Ingående avskrivningar fastighet                          | -24 558        |                |
| Årets avskrivningar fastigheter via fusion                | -1 553         | -3 481         |
| Årets avskrivningar fastigheter                           | -3 562         | -21 077        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar fastigheter</b>    | <b>-29 673</b> | <b>-24 558</b> |
| <b>Utgående redovisat värde fastighet</b>                 | <b>249 430</b> | <b>327 732</b> |
| <i>Mark och markanläggning</i>                            |                |                |
| Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggning        | 43 838         |                |
| Anskaffning mark via fusion                               | 73 380         | 22 384         |
| Anskaffning mark                                          | -              | 11 681         |
| Anskaffning markanläggning                                | -              | 9 773          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>           | <b>117 218</b> | <b>43 838</b>  |
| Ingående avskrivningar markanläggning                     | -1 441         | -1 441         |
| Årets avskrivningar                                       | -491           |                |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-1 932</b>  | <b>-1 441</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde mark och markanläggning</b>   | <b>115 286</b> | <b>42 397</b>  |
| <b>Totalt redovisat värde fastighet och mark</b>          | <b>364 716</b> | <b>370 129</b> |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>               |                |                |
| Verkligt värde (Mdr)                                      | 0,4            | 0,4            |

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.

2025051408567

2025051408568

### Not 9 Andelar i koncernföretag

|                                                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | -          | 248 372    |
| Årets anskaffningar                             | 50         | -          |
| Fusionerade andelar                             | -          | -248 372   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>50</b>  | <b>-</b>   |
| <b>Utgående Redovisat värde</b>                 | <b>50</b>  | <b>-</b>   |

### Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

|                         | Andel i % | Antal andelar | Bokfört värde |
|-------------------------|-----------|---------------|---------------|
| <b>Namn</b>             |           |               |               |
| Prisma 716 Holding I AB | 0         | 1             | 50            |
|                         |           |               | <b>50</b>     |

### Not 11 Fordringar hos koncernföretag

|                                                | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|------------------------------------------------|---------------|--------------|
| - Ingående balanser                            | 7 290         | -            |
| - Tillkommande fordringar                      | 50 508        | 7 290        |
| <b>Utgående ackmulerade anskaffningsvärden</b> | <b>57 798</b> | <b>7 290</b> |

### Not 12 Vinstdisposition

|                                                       | 2024-12-31    | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |               |                   |
| Balanserad vinst                                      | 31 787 834    | 37 121 231        |
| Årets resultat                                        | -31 788 987   | -24 333 397       |
| <b>Totalt</b>                                         | <b>-1 153</b> | <b>12 787 834</b> |
| Disponeras för                                        |               |                   |
| Balanseras i ny räkning                               | -1 153        | 12 787 834        |
| <b>Summa</b>                                          | <b>-1 153</b> | <b>12 787 834</b> |

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

### Not 13 Långfristiga skulder

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Förfaller inom fem år efter balansdagen</b>      |                |                |
| Långfristiga lån från kreditinstitut                | 215 850        | 175 887        |
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                |                |
| Skulder till koncernföretag                         | 242 551        | 228 817        |
|                                                     | <b>458 401</b> | <b>404 704</b> |

Propulus Real Estate III AB hade per balansdagen låneavtal om 223 mkr som innehar krav, s.k. covenant, om att låntagargruppens debt yield ska minst uppgå till 9,5% samt att låntagargruppens belåningsgrad ska max vara 60%. Covenanterna rapporteras kvartalsvis och vid utgången av 2024-12-31 uppfyllde låntagaren alla covenant.

### Not 14 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Bolaget har haft en kostnad avseende Management fee om 1 144 TSEK till Propulus III Holding AB.

Bolaget har en långfristig låneskuld om 215 588 TSEK samt räntekostnad om 13 734 TSEK till Propulus III Holding AB.

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsinteckningar | 188 074        | 188 074        |
| Aktier                 | 50             |                |
|                        | <b>188 124</b> | <b>188 074</b> |

### Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

Solditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrningsbar yta

2025051408569

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

\_\_\_\_\_  
Martin Lindqvist Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Fredrik Mässing Datum  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Johan Nielsen Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

2025051408570

## MARTIN LINDQVIST

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Propulus Real Estate III AB

3956f611-88f9-4859-bfcc-9fb13f1df204 - 2025-04-24 12:05:18 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2d16258c-0f8e-46de-a25b-2cc6c13bb704 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

## FREDRIK MÄSSING

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Propulus Real Estate III AB

630a2fc1-7585-4e9c-b247-a22cb4a0cad8 - 2025-04-24 12:07:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ccef46d0-ecfc-4056-b05f-ba4ee14c5f85 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## JOHAN NIELSEN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Propulus Real Estate III AB

3c3746a3-6da6-4cc3-8316-f4fa9834d1af - 2025-04-24 12:22:12 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4f34dd08-a608-4a4d-ab05-535888b124d4 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## GABRIEL LEO NOVELLA

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EY

5676ebee-0d60-4ff4-ad5c-b50426049493 - 2025-04-24 16:37:03 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ee15b855-542e-42dc-ba1c-08019eb72ef3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Propulus Real Estate III AB, org.nr 559395-7953

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Propulus Real Estate III AB för 2024-01-01 –2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Propulus Real Estate III ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Propulus Real Estate III AB enligt god revisorsred 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 den 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 styrelsen 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 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 revisionsred 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. Risker 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.

## 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 Real Estate III AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Real Estate III 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 räkenskaper. 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 den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

2025051408574

# 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 LEO NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 13:39:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: HLSSI-K47P4-KASW1-6GLKF-J7EY1-U2MIQ