

# Propulus Market DK II ApS

C/O Taurus Ejendomsadministration ApS  
Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 44 73 90

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2024

Dirigent:

.....

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Propulus Market DK II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2024

Direktion:

.....  
Hüseyin Meric  
direktør

.....  
Jacob Bertil Annehed  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Propulus Market DK II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Propulus Market DK II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 25. marts 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf  
statsaut. revisor  
mne33819

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Propulus Market DK II ApS
Adresse, postnr. by	C/O Taurus Ejendomsadministration ApS Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	42 44 73 90
Stiftet	8. juni 2021
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Hüseyin Meric, Direktør Jacob Bertil Annehed, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte, at investere i fast ejendom, eje eller administrere fast ejendom og løsøre og anden hermed forbunden virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 2.980.328 kr. mod et overskud på 3.229.906 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 216.277 kr.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Markedssituationen i ejendomssektoren er påvirket af usikkerhed, som følge af høj inflation, og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentligt påvirket heraf.

Usikkerheden relateret til renter og afkast har skabt en forskel mellem køber og sælger i relation til salgspriser på ejendomme, hvilket afspejles i den lavere transaktionsvolumen i 2023.

Dette forhold er afspejlet i værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Selskabet har en kreditaftale med Spar Nord med en gæld på 71.301.151 kr. der i henhold til låneaftale har forfald i 2024. Selskabet har i januar 2024 indgået en refinansieringsaftale med Spar Nord der har forfald i 2027.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	8.332.324	4.105.839
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.700.788	-2.339.809
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.631.536	1.766.030
3	Finansielle indtægter	1.230.230	4.358.539
4	Finansielle omkostninger	-9.665.805	-1.974.123
	<b>Resultat før skat</b>	-3.804.039	4.150.446
5	Skat af årets resultat	823.711	-920.540
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.980.328</b>	<b>3.229.906</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-2.980.328	3.229.906
		<b>-2.980.328</b>	<b>3.229.906</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	121.955.331	124.890.487
		<u>121.955.331</u>	<u>124.890.487</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	7.912.731	7.912.731
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.578.106	20.325.167
	Afledte finansielle instrumenter	0	1.030.347
		<u>28.490.837</u>	<u>29.268.245</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>150.446.168</u>	<u>154.158.732</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	186.556	0
	Andre tilgodehavender	841.581	73.053
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.185
		<u>1.028.137</u>	<u>84.238</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>253.872</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.282.009</u>	<u>84.238</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>151.728.177</u></u>	<u><u>154.242.970</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	40.000	40.000
	Overført resultat	176.277	3.156.605
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>216.277</b>	<b>3.196.605</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	217.796	854.951
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>217.796</b>	<b>854.951</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Gæld til banker	0	70.705.073
	Gæld til tilknyttede selskaber	78.591.088	74.476.523
10	Afledte finansielle instrumenter	563.487	0
		<b>79.154.575</b>	<b>145.181.596</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	4.200.166
9	Gæld til banker	71.055.927	388.508
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	199.146	87.391
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	69.070
	Anden gæld	884.456	264.683
		<b>72.139.529</b>	<b>5.009.818</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>151.294.104</b>	<b>150.191.414</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>151.728.177</b>	<b>154.242.970</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	3.229.906	3.229.906
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>3.156.605</b>	<b>3.196.605</b>
Overført via resultatdisponering	0	-2.980.328	-2.980.328
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>176.277</b>	<b>216.277</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Propulus Market DK II ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

For afledte finansielle instrumenter indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 33 år

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023	2022
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.042.939	188.280
Valutakursreguleringer fra tilknyttede virksomheder	0	3.139.912
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	0	1.030.347
Andre finansielle indtægter	187.291	0
	<u>1.230.230</u>	<u>4.358.539</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.914.565	689.905
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	1.593.834	0
Andre finansielle omkostninger	4.157.406	1.284.218
	<u>9.665.805</u>	<u>1.974.123</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-186.556	69.070
Årets regulering af udskudt skat	-637.155	851.470
	<u>-823.711</u>	<u>920.540</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2023		127.816.885
Tilgange		765.633
Kostpris 31. december 2023		<u>128.582.518</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		2.926.398
Afskrivninger		3.700.789
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>6.627.187</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u>121.955.331</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Afledte finansielle instrumenter	I alt
Kostpris 1. januar 2023	7.912.731	20.325.167	0	28.237.898
Tilgange	0	1.042.939	0	1.042.939
Afgange	0	-790.000	0	-790.000
Kostpris 31. december 2023	7.912.731	20.578.106	0	28.490.837
Værdireguleringer				
1. januar 2023	0	0	1.030.347	1.030.347
Nedskrivning	0	0	-1.030.347	-1.030.347
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>7.912.731</b>	<b>20.578.106</b>	<b>0</b>	<b>28.490.837</b>

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Propulus Market Dianalund	ApS	Aarhus C	100,00 %	-1.025.755	-636.396
Propulus Market Viborg	ApS	Aarhus C	100,00 %	5.409.678	-2.087.948

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 9 Gæld til real- og andre kreditinstitutter

Selskabet har en kreditaftale med Spar Nord med en gæld på 71.301.151 kr. der i henhold til låneaftale har forfald i 2024. Selskabet har i januar 2024 indgået en refinansieringsaftale med Spar Nord der har forfald i 2027.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Afledte finansielle instrumenter

##### Renteswap

Virksomheden har indgået renteswapsaftaler med Spar Nord.

Renteswapsaftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med bank gælden.

Aftalernes nominelle værdi er 36.602.537 kr. med udløb september 2032.

Der er foretaget swaps af den variable rente med en faste rente på 2,78%

Dagsværdierne beregnes af Spar Nord efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2022.

Dagsværdien af renteswapsaftalerne beløber sig til samlet -563.487 kr. pr. 31. december 2023. Dagsværdien af renteswapsaftalerne er indregnet som afledte finansielle instrumenter.

##### Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Renteswaps</u>
Dagsværdi, ultimo	-563.487
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-1.593.834
Dagsværdiniveau	2

#### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Propulus Fast Food DK ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskasskat fra 1. juli 2022 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution, vedrørende datter-/søsterselskaberne, Propulus Discount DK II ApS, Propulus Fast Food DK II ApS, Propulus Market Dianalund ApS, BK Randers ApS og Propulus Market Viborg ApS', engagement med Spar Nord Bank A/S.

#### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant på 85.897.159 kr. i selskabets ejendomme til sikkerhed overfor for gæld i Spar Nord Bank A/S pr. 31.12.2023. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør 124.890.487 kr.

Selskabets ejendomme er derudover stillet til sikkerhed for søster- og datterselskabers gæld til Spar Nord Bank A/S.

Anparten i selskabet er stillet til sikkerhed for Spar Nord A/S.

#### 13 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Prisma Properties AB	Stockholm, Sverige	Prisma Properties AB Ingmar Bergmands Gata 4 114 34 Stockholm

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Hüseyin Meric

### Direktion

På vegne af: selskabet

Serienummer: 0d36e931-ab96-4834-9989-bf240b198cab

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-03-26 09:17:09 UTC



## Hüseyin Meric

### Dirigent

På vegne af: selskabet

Serienummer: 0d36e931-ab96-4834-9989-bf240b198cab

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-03-26 09:17:09 UTC



## JACOB BERTIL H:SON ANNEHED

### Direktion

På vegne af: selskabet

Serienummer: 19790110xxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-03-26 21:13:04 UTC



## Kaare Kristensen Lendorf

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-27 10:22:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**