

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för CMNRE Sadelplatsen AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i TKR (SEK).



Fastställelseintyg till årsredovisning

Intyg om att balansräkningen och resultaträkningen har fastställts

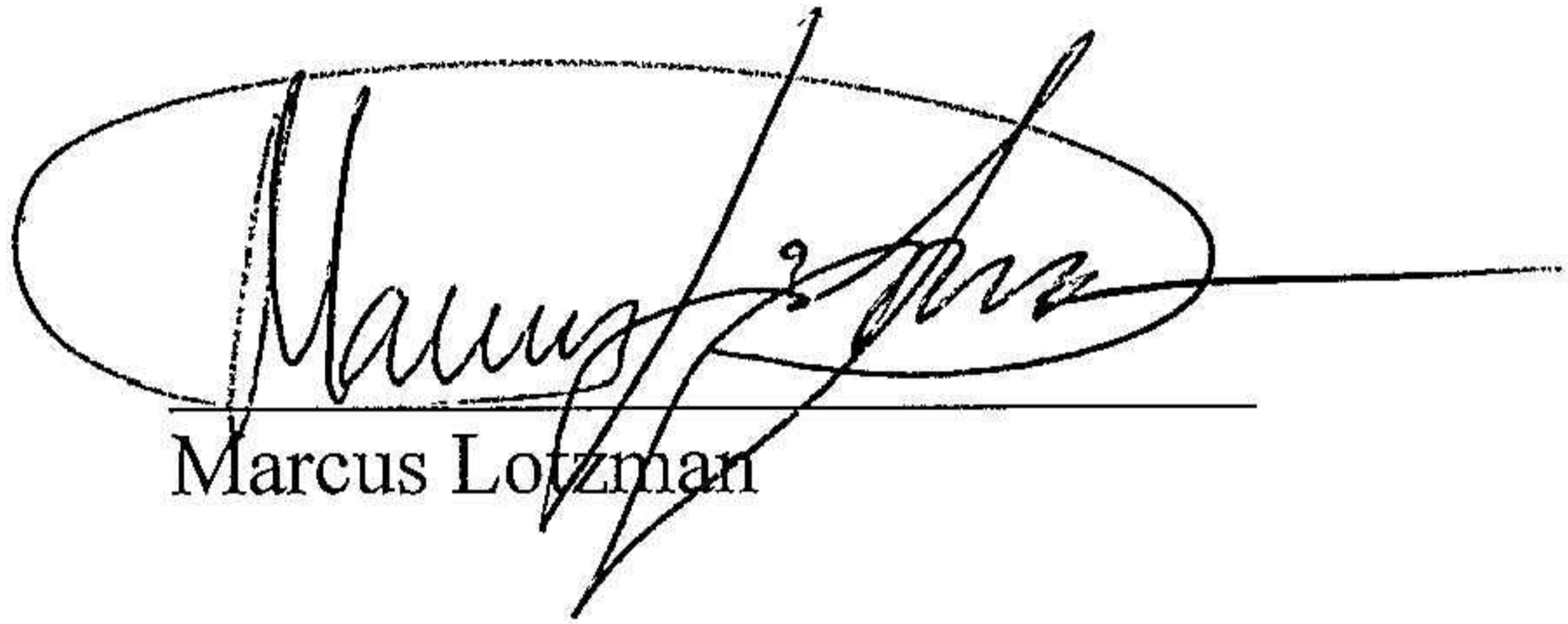
Certification that the balance sheet and income statement have been adopted

Undertecknad styrelseledamot i CMNRE Sadelplatsen AB, org.nr 556990-8527, intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 januari 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

The undersigned board member of CMNRE Sadelplatsen AB, reg. no. 556990-8527, hereby certifies that this copy of the annual report conforms to the original and that the income statement and balance sheet were adopted on 30 January 2026. The annual general meeting resolved to adopt the board's proposal regarding the allocation of the company's profits.

Stockholm den 30 januari 2026

Stockholm, 30 January 2026



Marcus Lotzman

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvärva, äga och förvalta och sälja fast och lös egendom.

Bolaget äger fastigheten Sadelplatsen 1, Solna och har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Företaget är ett dotterföretag till CMNRE III Investment S.a.r.l. (B245375) fram till dess att ägarförändringen beskriven nedan genomförs under 2026.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2025 tillträdde bolagets hyresgäst sitt hyresavtal, vilket innebar att fastigheten gick in i förvaltningsfas med löpande hyresintäkter.

Under året ingick bolaget avtal med ägaren till angränsande fastighet om att avsluta befintliga servitut avseende parkering på fastigheten.

I slutet av december 2025 ingick bolagets ägare avtal om att sälja samtliga aktier i bolaget till en ny ägare. Tillträde och genomförande av transaktionen sker efter räkenskapsårets utgång.

Betydande risker

På grund av branschens karaktär är bolagets verksamhet förenad med risker. De mest betydande riskerna hänför sig till utvecklingen räntor, marknadshyror samt likviditeten på fastighetsmarknaden. Den allmänna ekonomiska utvecklingen kan påverka hyresgästrelaterade risker, inklusive risken för förändrade hyresintäkter, samt investeringarnas marknadsvärde.

Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	7 215	2 349	2 339	2 649
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17 492	-27 242	-24 934	-20 642
Balansomslutning	362 755	262 849	262 648	263 474
Soliditet (%)	2,48 %	0,11 %	3,16 %	8,06 %

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50	27 484	-27 242	292
Omföring av foregående års resultat	0	-27 242	27 242	0
Aktieägartillskott årets förändring	0	26 183	0	26 183
Årets resultat	0	0	-17 492	-17 492
Belopp vid årets utgång	50	26 425	-17 492	8 983

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 111 761 tkr (85 578 tkr).

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat		242 236
Aktieägartillskott årets förändring		26 183 101
Årets resultat		-17 492 092
Balanseras i ny räkning	kronor	8 933 245



Resultaträkning

	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Nettoomsättning		7 215	2 349
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 215	2 349
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighets- och förvaltningskostnader		-6 167	-6 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-2 214	-2 219
Summa rörelsekostnader		-8 381	-9 000
Rörelseresultat		-1 167	-6 651
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	63	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-16 388	-20 657
Summa finansiella poster		-16 325	-20 591
Resultat efter finansiella poster		-17 492	-27 242
Resultat före skatt		-17 492	-27 242
Årets resultat		-17 492	-27 242



Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	323 311	249 221
Pågående nyanläggningar			
avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 061	2 651
		324 372	251 872
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	1 985	51
		1 985	51
Summa anläggningstillgångar		326 356	251 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 987	3 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123	71
		21 111	3 215
<i>Kassa och bank</i>		15 289	7 712
Summa omsättningstillgångar		36 399	10 927
SUMMA TILLGÅNGAR		362 755	262 849



Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 425	27 484
Årets resultat		-17 492	-27 242
		8 933	242
Summa eget kapital		8 983	292
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	150 000	0
Skulder till koncernföretag	8	101 923	101 923
Summa långfristiga skulder		251 923	101 923
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		78	150 134
Leverantörsskulder		86 644	2 280
Skulder till koncernföretag		5 305	7 788
Skatteskulder		35	264
Övriga skulder		0	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 787	144
Summa kortfristiga skulder		101 850	160 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		362 755	262 849



Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Not 2. Koncernförhållanden

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Nordic Real Estate III FCP-RAIF (K2036) med säte i Luxemburg.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	63	66
	<u>63</u>	<u>0</u>

Not 4. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	6 200	6 452
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	10 188	14 205
	<u>16 388</u>	<u>20 657</u>

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 511	264 511
Årets anskaffningar	76 305	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 816	264 511
Ingående avskrivningar	-15 291	-13 072
Årets avskrivningar	-2 214	-2 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 505	-15 291
Utgående redovisat värde	323 311	249 221



Not 6. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 651	0
Årets anskaffningar	-586	2 651
Aktivering	-1 005	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 061	2 651
Utgående redovisat värde	1 061	2 651

Not 7. Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51	796
Amortering, avgående fordringar	1 934	-745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 985	51

Not 8. Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	101 923	101 923
	101 923	101 923

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	150 000	150 000
	150 000	150 000
Summa ställda säkerheter	150 000	150 000



CMNRE Sadelplatsen AB
556990-8527

Not 10. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Stockholm

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-01-28

Undertecknad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Magnus Berglund
Ledamot, ordförande

Marcus Lotzman
Ledamot

Juha Salokoski
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
31A933555DD44E30BD49EEF943167492

List of Signatures

Page 1/1

2026020200472

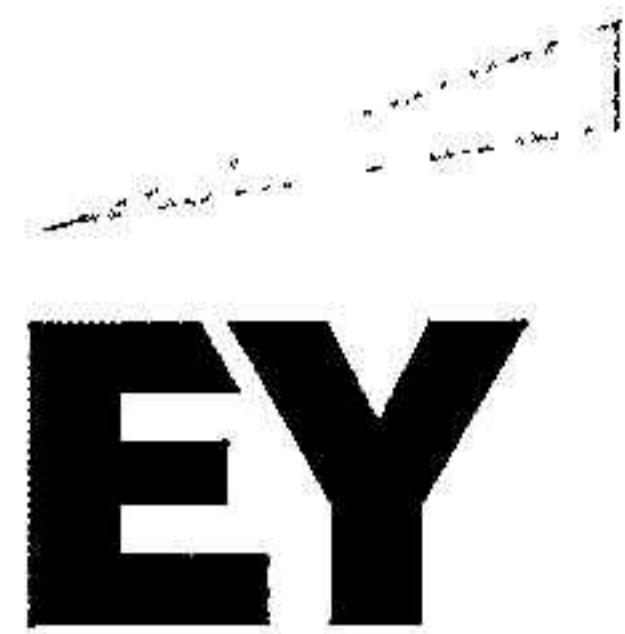
 **Årsredovisning CMNRE Sadelplatsen AB 2025.pdf**

Name	Method	Signed at
KATRINE SÖDERBERG	BANKID	2026-01-29 14:28 GMT+01
Marcus Erik Jonas Lotzman	BANKID	2026-01-28 18:37 GMT+01
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2026-01-28 17:59 GMT+01
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2026-01-28 19:50 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 31A933555DD44E30BD49EEF943167492



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMNRE Sadelplatsen AB, org.nr 556990 - 8527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMNRE Sadelplatsen AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CMNRE Sadelplatsen ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *SK*
SEBASTIAN HINNUNEN

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

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 CMNRE Sadelplatsen AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

2026020200475

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."

KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-01-29 13:29:00 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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: TYKW6-Q6RDC-WXRFW-CLG0J-C51TS-MF200