

# Årsredovisning

## CMRF Tamarinden PropCo AB

Org.nr 559331-9386

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CMRF Tamarinden PropCo AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Helsingfors den 16 maj 2024



Juhana Salokoski

**Årsredovisning**  
för  
**CMRF Tamarinden PropCo AB**  
559331-9386  
Räkenskapsåret  
2023



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

Document ID:  
97661E8E443647A29FF4B609BB4BBD83

Styrelsen för CMRF Tamarinden PropCo AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företagets verksamhet består i att, direkt och indirekt, förvärva, äga, förvalta och utveckla fast egendom.

Företaget äger fastigheterna Piplöken 1 och Kvannen 1 samt 100 % av andelarna i dotterbolaget CMRF Tamarinden Parkering AB.

Företaget ingår i Capman Group och ägs till 100 % av CMRF Tamarinden AB, org nr 559378-6758.

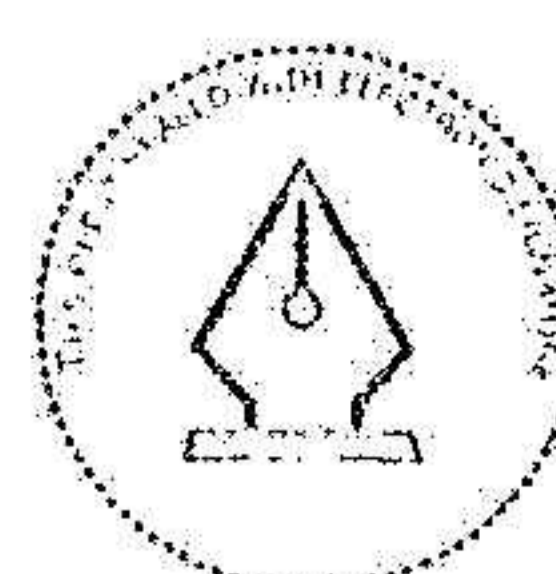
Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Företaget har slutfört förvärvet av fastigheterna Piplöken 1 och Kvannen 1 i samband med slutligt tillträde i början av 2023.

Den svenska fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av hög inflation, stigande räntor, höga energikostnader och en konjunkturinbromsning. Företagets pågående byggprojekt beräknas stå klart Q4 2024 varpå inga intäkter förväntas förrän Q4 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021 (5 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-20 934	-57	0
Soliditet (%)	24	78	100



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

Document ID:  
97661E8E443647A29FF4B609BB4BBD83

2024062404516

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	69 490 000	-57 498	69 482 502
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-57 498	57 498	0
Årets resultat			-20 933 851	-20 933 851
Belopp vid årets utgång	50 000	69 432 502	-20 933 851	48 548 651

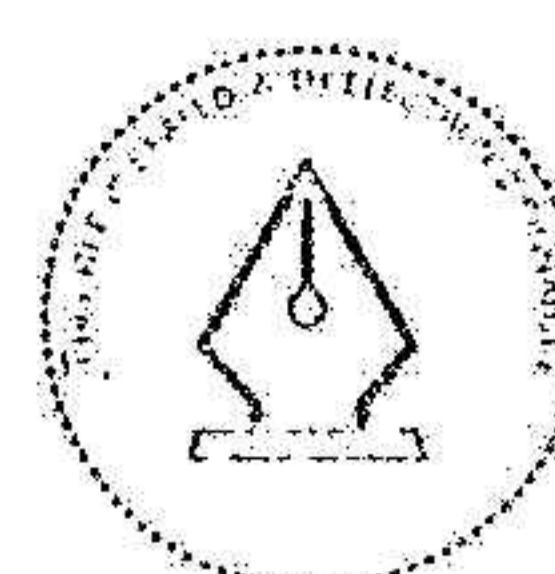
Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 69 490 tkr (69 490 tkr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	69 432 502
årets förlust	-20 933 851
	<b>48 498 651</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	48 498 651
	<b>48 498 651</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



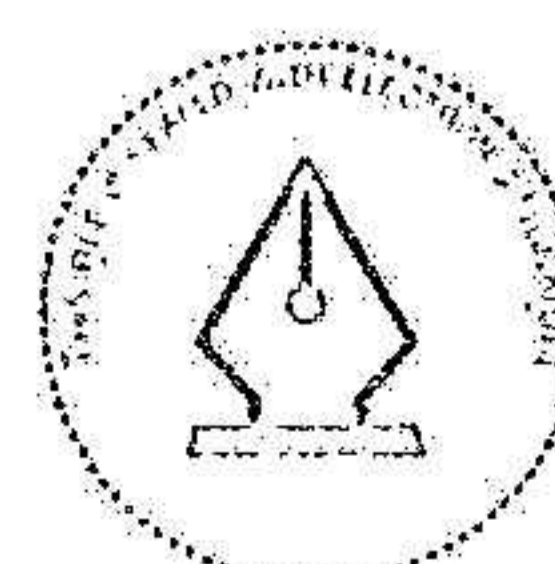
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
97661E8E443647A29FF4B609BB4BBD83

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-594 284	-57 498
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-15 600 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 194 284</b>	<b>-57 498</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 194 284</b>	<b>-57 498</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 865	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-200 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 546 432	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 739 567</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 933 851</b>	<b>-57 498</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 933 851</b>	<b>-57 498</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-20 933 851</b>	<b>-57 498</b>

2024062404517



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

Document ID:  
97661E8E443647A29FF4B609BB4BBD83

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	17 159 507	2 486 095
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	182 201 222	55 131 201
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>199 360 729</b>	<b>57 617 296</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>199 410 729</b>	<b>57 667 296</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		1 762	10 657 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>169 762</b>	<b>10 657 142</b>

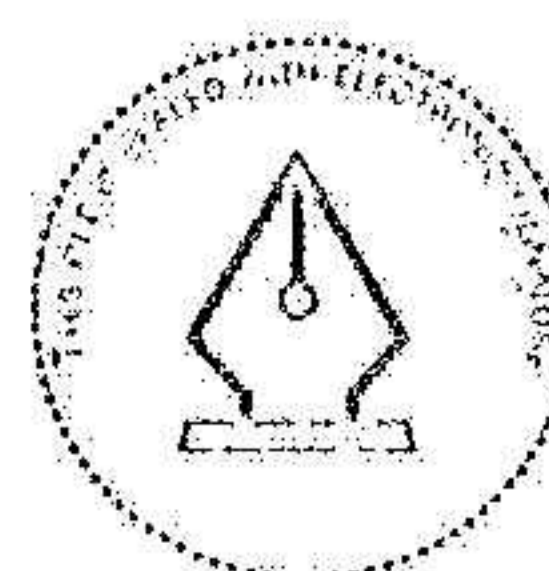
##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 938 756	21 285 121
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 938 756</b>	<b>21 285 121</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 108 518</b>	<b>31 942 263</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

203 519 247 89 609 559

2024062404518



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

Document ID:  
97661E8E443647A29FF4B609BB4BBD83

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

69 432 502

69 490 000

Årets resultat

-20 933 851

-57 498

**Summa fritt eget kapital**

**48 498 651**

**69 432 502**

**Summa eget kapital**

**48 548 651**

**69 482 502**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

3 061 095

0

Skulder till koncernföretag

135 614 698

0

**Summa långfristiga skulder**

**138 675 793**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

11 886 464

20 073 392

Skatteskulder

123 440

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 284 899

53 665

**Summa kortfristiga skulder**

**16 294 803**

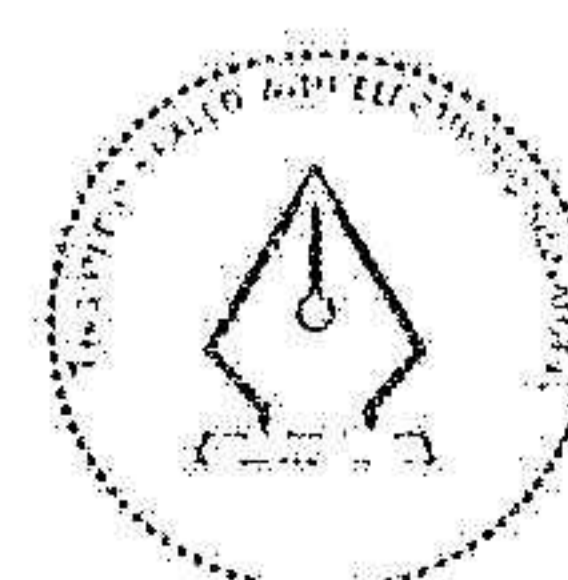
**20 127 057**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**203 519 247**

**89 609 559**

2024062404519



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

Document ID:  
97661E8E443647A29FF4B609BB4BBD83

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

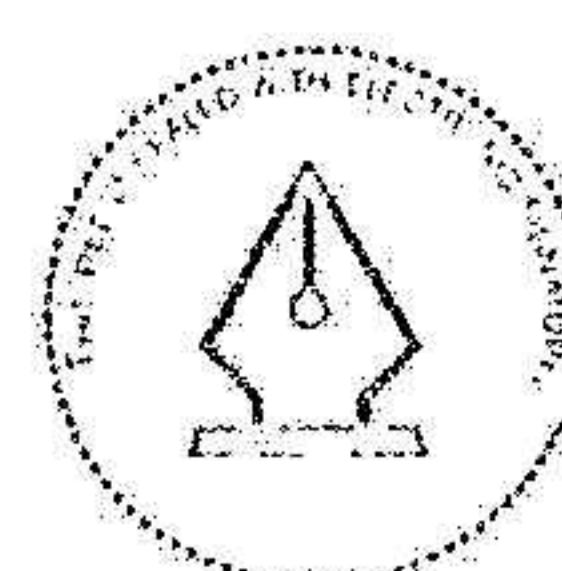
### Not 2 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 486 095	0
Inköp	16 016 145	2 486 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 502 240</b>	<b>2 486 095</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-1 342 733	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 342 733</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 159 507</b>	<b>2 486 095</b>

Innehavet avser mark.

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Ingående nedlagda utgifter	55 131 201	0
Under året nedlagda utgifter	141 327 288	55 131 201
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<b>196 458 489</b>	<b>55 131 201</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-14 257 267	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-14 257 267</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>182 201 222</b>	<b>55 131 201</b>



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

Document ID:  
97661E8E443647A29FF4B609BB4BBD83

2024062404521

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	4 284 899	0
Övriga räntekostnader och liknande kostnader	261 533	0
	<b>4 546 432</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	0	50 000
Lämnat aktieägartillskott	200 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>250 000</b>	<b>50 000</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-200 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-200 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Innehavet avser 100 % av dotterbolaget CMRF Tamarinden Parkering AB, org nr 559366-1456.

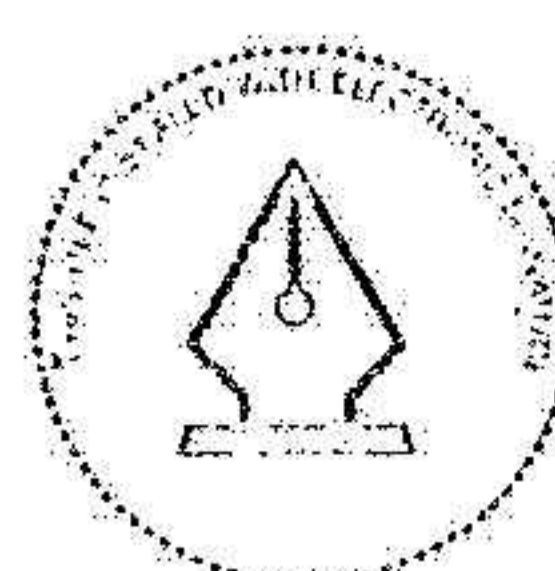
#### Not 6 Långfristiga skulder

Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

För skulder till koncernföretag finns inga fastställda amorteringsplaner.

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	126 800 000	0
	<b>126 800 000</b>	<b>0</b>



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

Document ID:  
97661E8E443647A29FF4B609BB4BBD83

## Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett dotterbolag till CMRF Tamarinden AB (org nr 559378-6758) med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning, i vilken Tamarindenbolagen ingår, är CMRF Investments S.à.r.l (org nr B260303) med säte i Luxemburg.

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Magnus Berglund  
Ordförande

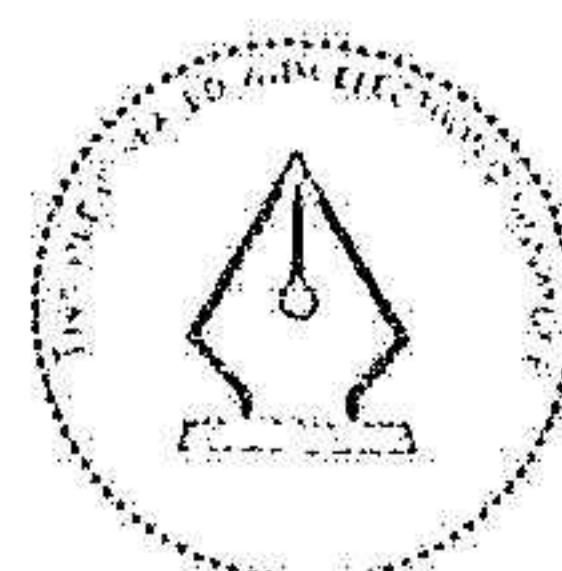
Juha Matti Salokoski

Marcus Lotzman

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

Ernst & Young AB

Camilla Norell  
Auktoriserad revisor



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

Document ID:  
97661E8E443647A29FF4B609BB4BBD83

# List of Signatures

Page 1/1

2024062404513

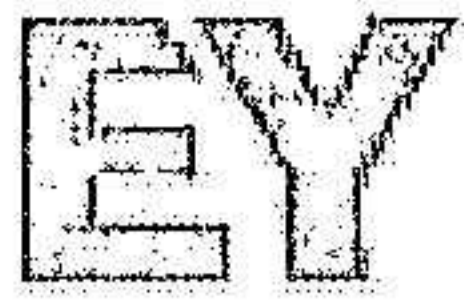
 278 CMRF Tamarinden PropCo AB 2023 ÅR.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2024-03-28 15:56 GMT+01
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2024-03-26 15:43 GMT+01
Marcus Erik Jonas Lotzman	BANKID	2024-03-26 15:04 GMT+01
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2024-03-26 09:45 GMT+01



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

External reference: 97661E8E443647A29FF4B609BB4BBD83



Building a better  
working world

2024062404523

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMRF Tamarinden PropCo AB, org.nr 559331-9386

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMRF Tamarinden PropCo AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CMRF Tamarinden PropCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CMRF Tamarinden PropCo 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better  
working world

2024062404524

## 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 CMRF Tamarinden PropCo AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CMRF Tamarinden PropCo 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 befryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Camilla Norell  
Auktoriserad revisor

# 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."

2024062404525

**CAMILLA NORELL**

Undertecknare 1

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-28 15:01:06 UTC



Penneo är ett handelsmärke för Penneo AB. Penneo AB är ett företag som tillhandahåller digitala signeringstjänster. Penneo AB är ett företag som tillhandahåller digitala signeringstjänster.

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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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