

# Årsredovisning

## CMNRE Vreten 17 AB

Org.nr 559007-5452

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot CMNRE Vreten 17 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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.

Jyväskylä den 22 maj 2024

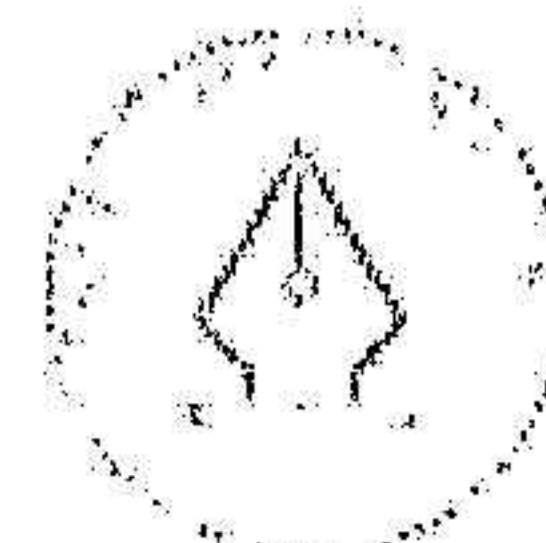
  
Juhana Salokoski

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för CMNRE Vreten 17 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).



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

Document ID:  
1510419A7A6B48EC8D350D3D7F2049ED

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Företaget är ett dotterföretag till CMNRE Rocky HoldCo AB (Org. nr. 559235-0044) f.r.o.m. 27 April 2021. CMNRE Rocky HoldCo AB är ett dotterföretag till CMNRE Rocky TopCo AB (Org. nr. 559235-0036).

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2023 fortsatte räntorna att stiga, vilket påverkade avkastningen på investeringar och avspeglades i värderingen av fastigheter. Den allmänna osäkerheten på marknaden har varit fortsatt hög. Men enligt företagets uppfattning förväntar vi oss att osäkerheten stabiliseras under 2024.

#### Betydande risker

På grund av branschens karaktär finns det risker i bolagets verksamhet. De mest betydande riskerna härrör från marknadshyror och likviditet på fastighetsmarknaderna. Den allmänna ekonomiska utvecklingen kan påverka hyresgästrelaterade risker inklusive risker i hyresintäkter koncernen erhåller. Den kan även påverka investeringarnas marknadsvärde.

#### Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	10 044	9 005	8 627	8 552
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 411	3 661	1 399	1 624
Balansomslutning	119 031	115 753	113 037	117 072
Soliditet (%)	22,89 %	20,70 %	18,69 %	0,10 %

#### Förändringar i eget kapital

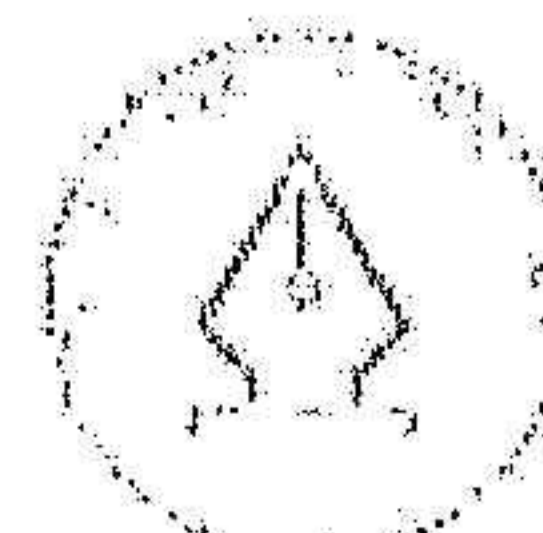
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50	21 005	2 786	23 841
Ömföring av föregående års resultat	0	2 786	-2 786	0
Årets resultat	0	0	3 400	3 400
Belopp vid årets utgång	50	23 791	3 400	27 241

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 25 321 142 kr (25 321 142 kr).

#### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstermedel

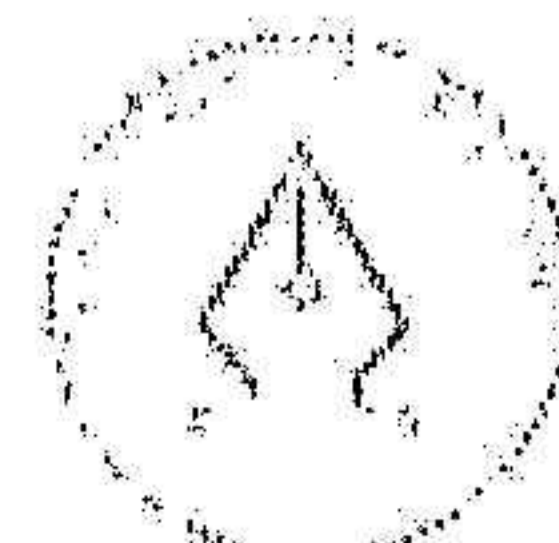
Balanserat resultat		23 790 671
Årets resultat		3 400 458
Balanseras i ny räkning	krönor	27 191 129



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Nellöomsälning		10 044	9 005
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 044</b>	<b>9 005</b>
<i>Rörelsekosnader</i>			
Fastighets- och förvaltningskosnader		-1 816	-1 426
Övriga externa kosnader		-507	-602
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5-8	-1 131	-1 071
<b>Summa rörelsekosnader</b>		<b>-3 453</b>	<b>-3 099</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 591</b>	<b>5 906</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	61	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 241	-2 246
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 179</b>	<b>-2 245</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 411</b>	<b>3 661</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 411</b>	<b>3 661</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>-1 011</b>	<b>-875</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 401</b>	<b>2 786</b>

2024062404486



## Balansräkning

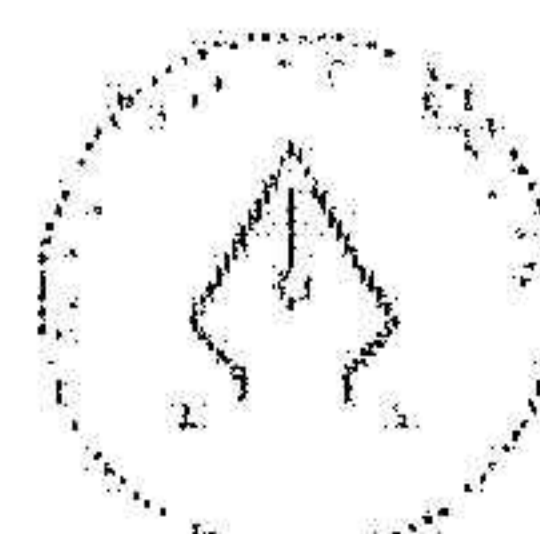
	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	105 623	104 673
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 153	859
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	2 300	2 879
		<b>110 076</b>	<b>108 411</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 076</b>	<b>108 411</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 973	2 973
Övriga fordringar		616	813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		285	281
		<b>3 874</b>	<b>4 067</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 082	2 708
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 956</b>	<b>6 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 031</b>	<b>115 178</b>



## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		23 791	21 005
Årets resultat		3 401	2 786
		27 191	23 791
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 241</b>	<b>23 841</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	8	87 000	87 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 000</b>	<b>87 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantöreskulder		264	640
Skulder till koncernföretag		3 036	1 829
Skatteskulder		1 451	1 628
Övriga skulder		40	240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 790</b>	<b>4 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 031</b>	<b>115 178</b>

2024062404488



## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprädd 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 avskrivningslängder tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	133 år
Standardhöjande åtgärder	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

### Not 2. Koncernförhållanden

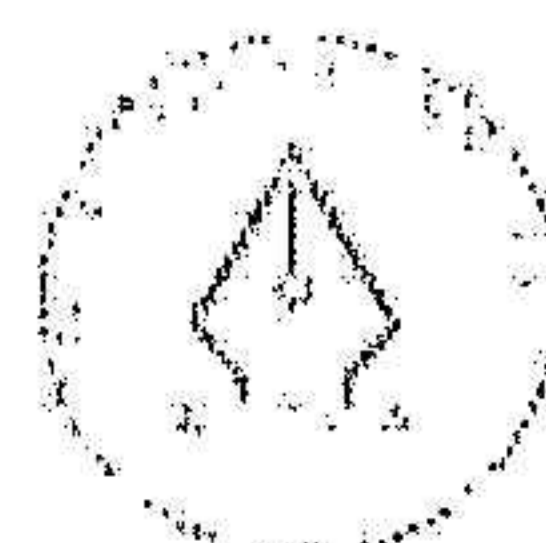
Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken förelagat ingår är CapMan Nordic Real Estate III FCP-RAIF (K1810) med säte i Luxemburg.

### Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	61	1
	<u>61</u>	<u>1</u>

### Not 4. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-2 241	-2 241
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	0	-5
	<u>-2 241</u>	<u>-2 246</u>



**Not 5. Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 437	79 557
Årets anskaffningar	1 981	1 880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 418</b>	<b>81 437</b>
Ingående avskrivningar	-12 097	-11 495
Årets avskrivningar	-619	-602
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 716</b>	<b>-12 097</b>
Ingående uppskrivningar	51 907	52 319
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-412	-412
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>51 495</b>	<b>51 907</b>
Ingående nedskrivningar	-16 574	-16 574
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-16 574</b>	<b>-16 574</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 623</b>	<b>104 673</b>

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 150	1 150
Årets anskaffningar	1 393	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 543</b>	<b>1 150</b>
Ingående avskrivningar	-291	-233
Årets avskrivningar	-100	-57
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-390</b>	<b>-291</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 153</b>	<b>859</b>

**Not 7. Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

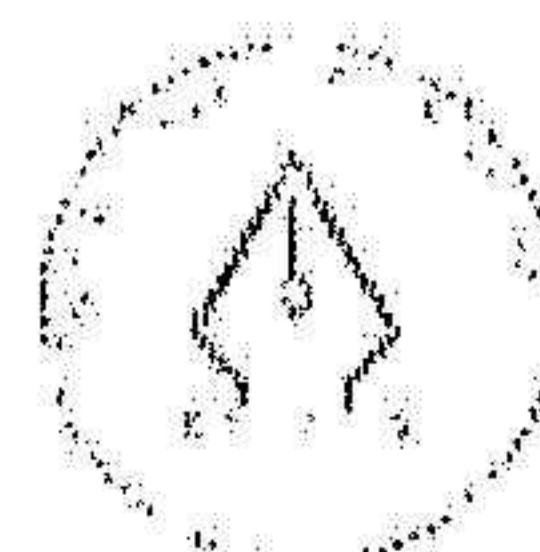
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 879	765
Inköp	2 769	3 993
Aktivering	-3 348	-1 880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 300</b>	<b>2 879</b>

**Not 8. Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	87 000	87 000
	<b>87 000</b>	<b>87 000</b>

**Not 9. Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinlösen	86 000	86 000
	<b>86 000</b>	<b>86 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>86 000</b>	<b>86 000</b>



**Not 10. Nyckeltalsdefinitioner**

*Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt inläktskorrigeringar.

*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 som framgår av vår elektroniska signatur

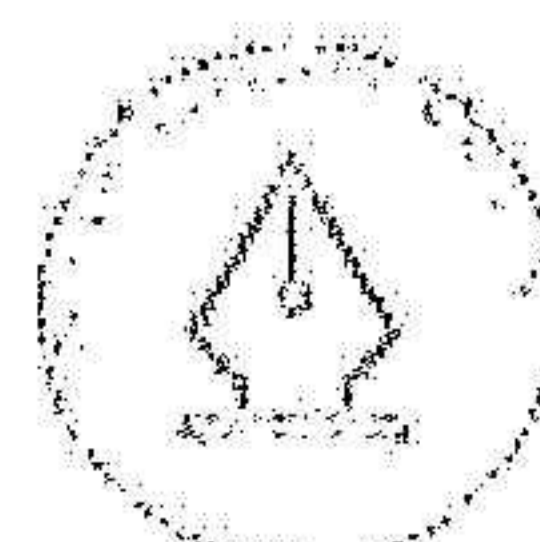
Magnus Berglund  
Ordförande

Marcus Lohman  
Ledamot

Juha Salokoski  
Ledamot

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

Camilla Norell  
Auktoriserad revisor



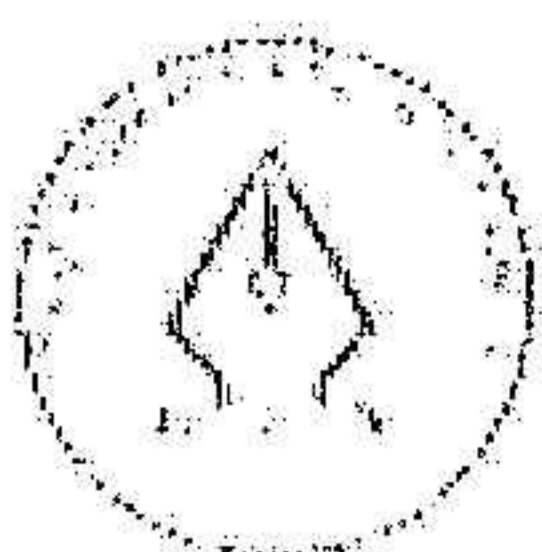
# List of Signatures

Page 1/1

2024062404483

## Årsredovisning CMNRE Vreten 17 AB 2023.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2024-03-28 15:44 GMT+01
Julia Matti Salokoski	Mobilivarmenne	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 09:47 GMT+01



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

External reference: 1510419A7A6B48EC8D350D3D7F2049ED



Building a better  
working world

2024062404493

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMNRE Vreten 17 AB, org.nr 559007-5452

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMNRE Vreten 17 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 CMNRE Vreten 17 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CMNRE Vreten 17 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.

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.

## 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 Vreten 17 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 CMNRE Vreten 17 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 förtlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Camilla Norell  
Auktoriserad revisor

2024062404495

# 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."

**CAMILLA NORELL**

Undertecknare 1

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-28 15:01:06 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: EQIY-FSJZ3-2EHYN-EKN4T-P1GM7-0CTD2