

Årsredovisning

CMNRE Rocky HoldCo AB

Org.nr 559235-0044

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CMNRE Rocky HoldCo intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Helsinki den 27 juni 2023



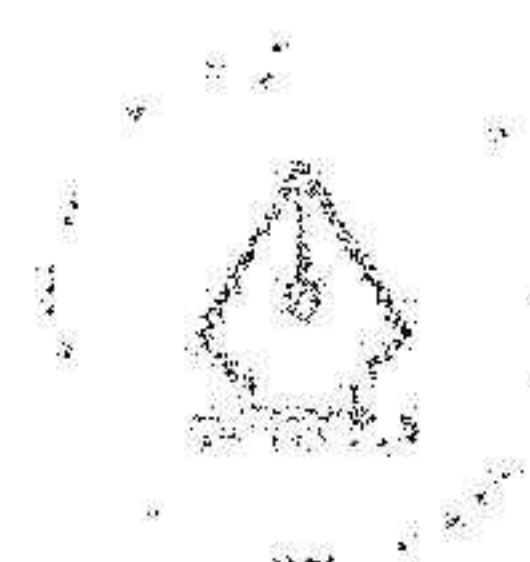
Juha Salokoski

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för CMNRE Rocky HoldCo 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:
DB5A716A31AD49B2B305FE941350CDBD

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 TopCo AB (Org. nr. 559235-0036).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2022 påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, höga energikostnader och en konjunkturinbromsning. Detta har påverkat bolagets resultatutveckling under året i form av högre driftkostnader och vakans. Det osäkra marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för 2023.

Betydande risker

På grund av branschens karaktär finns det risker i bolagets verksamhet eftersom det innehar andelar i koncernföretag som i sin tur äger fastigheter. De mest betydande riskerna hör till marknadsnyttor och likviditet på fastighetsmarknaderna. Den allmänna ekonomiska utvecklingen kan påverka hyresgäst relaterade risker inklusive risker i hyresintäkter bolaget erhåller, och därigenom indirekt påverka bolaget. Den kan även påverka investeringarnas marknadsvärde. Bolaget har hedgeat ränterisken på lånen med derivatinstrument. På balansdagen värderas derivaten till det lägsta av ursprunglig anskaffningskostnad eller verkligt värde. Det säkrade lånet inkluderar covenantvillkor relaterade till bolagets solvens och likviditet.

Principer för finansiella rapporter

Bolaget har hedgeat ränterisken på lånen med derivatinstrument. Det verkliga värdet på derivaten baseras på marknadsinformation på balansdagen. I bokslut värderas derivaten till det lägsta av ursprunglig anskaffningskostnad eller verkligt värde. De realiserade värdeökningarna av derivaten redovisas inte medan realiserade förluster redovisas som finansiella kostnader i resultaträkningen.

Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettomsättning (tkr)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	337	-1 085	0	0
Balansomslutning	822 302	780 717	25	25
Soliditet (%)	18,19 %	19,11 %	100,00 %	100,00 %

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	25	153 277	-1 085	149 217
Omföring av föregående års resultat	0	-1 085	1 085	0
Årets resultat	0	0	337	337
Belopp vid årets utgång	25	149 192	337	149 554

Ovillkorade aktieägarutskott uppgår per balansdagen till kr 153 276 659,00.

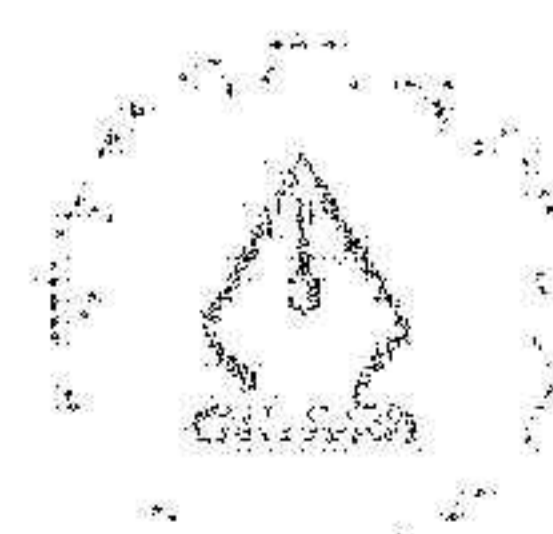
Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	149 191 650
Årets resultat	337 154
Balanseras i ny räkning	kronor 149 528 804

Resultaträkning

		2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-159	-74
Summa rörelsekostnader		-159	-74
Rörelseresultat		-159	-74
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	26 522	12 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-26 026	-16 038
Summa finansiella poster		497	-4 011
Resultat efter finansiella poster		337	-4 085
Resultat före skatt		337	-4 085
Årets resultat		337	-4 085



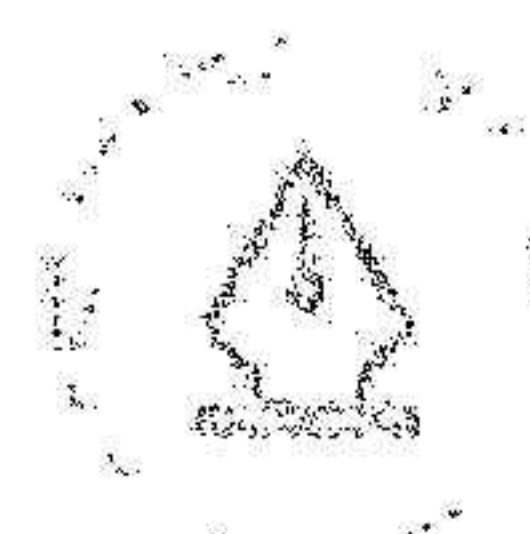
Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5-6	256 215	256 215
Fordringar hos koncernföretag	8	526 423	490 923
		782 638	756 138
		0	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0 883	1 644
		9 883	1 644
Summa anläggningstillgångar		792 520	757 781
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		26 132	14 081
Övriga fordringar		2 707	3 345
Förutbetalda kostnader och upplupna infäkter		29	0
		28 868	17 426
<i>Kassa och bank</i>			
		0 13	5 540
Summa omsättningstillgångar		29 781	22 966
SUMMA TILLGÅNGAR		822 302	780 747



Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		149 192	153 277
Årets resultat		337	-4 085
		149 529	149 192
Summa eget kapital		149 554	149 217
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	379 131	379 131
Skulder till koncernföretag	7	260 476	233 976
Summa långfristiga skulder		639 607	613 107
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		33 059	18 328
Övriga skulder		83	71
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		0	25
Summa kortfristiga skulder		33 141	18 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		822 302	780 747



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.

Not 2. Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Nordic Real Estate III FCP-RAIF (K1810) med säte i Luxemburg.

Not 3. Ränteförinkningar och liknande resultatposter

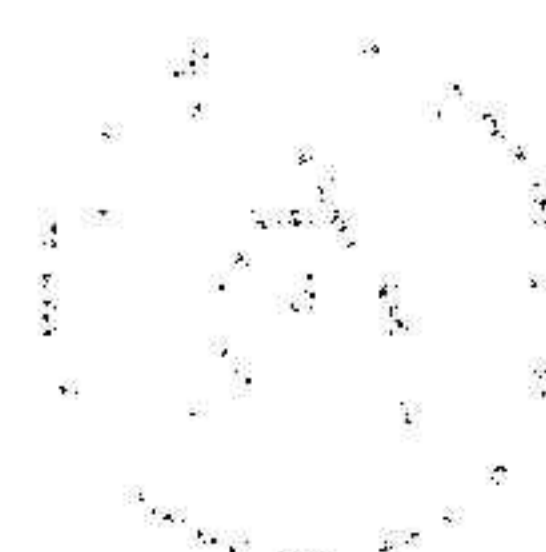
	2022	2021
Ränteförinkningar, koncernföretag	17 585	11 394
Hedging	719	0
Ränteswap	8 239	633
	<u>26 522</u>	<u>12 027</u>

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	14 833	9 710
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	11 193	6 328
	<u>26 026</u>	<u>16 038</u>

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 215	0
Årets anskaffningar	0	256 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>256 215</u>	<u>256 215</u>



Not 6. Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
CMNRE Rocky GP AB	100 %	100 %	25 000	30 217
CMNRE Vreten 8 KB	0,1 %	0,1 %		1 483
CMNRE Vreten 17 AB	100 %	100 %	500	72 716
CMNRE Vreten 25 AB	100 %	100 %	500	151 798
Summa				256 215

	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
CMNRE Rocky GP AB	559235-0051	Stockholm	16 993	-7 107
CMNRE Vreten 8 KB	969715-9326	Stockholm	-16 708	-5 231
CMNRE Vreten 17 AB	559007-5452	Stockholm	23 841	2 786
CMNRE Vreten 25 AB	559007-5437	Stockholm	33 663	-2 635

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 7. Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	379 131	379 131
Skulder till koncernföretag	260 476	233 976
	639 607	613 107

Not 8. Ställda säkerheter och eventuellförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Andelar i koncernföretag	256 215	256 215
Lånefordringar hos koncernföretag	526 423	499 923
	782 638	756 138



Not 9. 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 (%)

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Berglund
Ordförande

Marcus Lotzman
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

2023070550838

Ärsredovisning CMNRE Rocky HoldCo AB 2022.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2023-04-03 09:36 GMT+02
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2023-03-31 11:43 GMT+02
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2023-03-30 10:55 GMT+02
Marcus Erik Jonas Lotzman	BANKID	2023-03-30 10:23 GMT+02



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

External reference: DB5A715A31A0M8B2B305FE941350CD9D



Building a better
working world

2023070550843

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMNRE Rocky HoldCo AB, org.nr 559235-0044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMNRE Rocky HoldCo AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CMNRE Rocky HoldCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Rocky HoldCo 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.



Building a better
working world

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 Rocky HoldCo AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CMNRE Rocky HoldCo AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

2023070550844

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Täcknamns identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2023-04-03 07:36:54 UTC



Penneo dokumentnyckel: W4NLP-VN06S-UMDDE-WAFK4-ZJQSV-BCTY7

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 läst 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>