

Årsredovisning CMNRE Vreten 17 AB

Org.nr 559007-5452

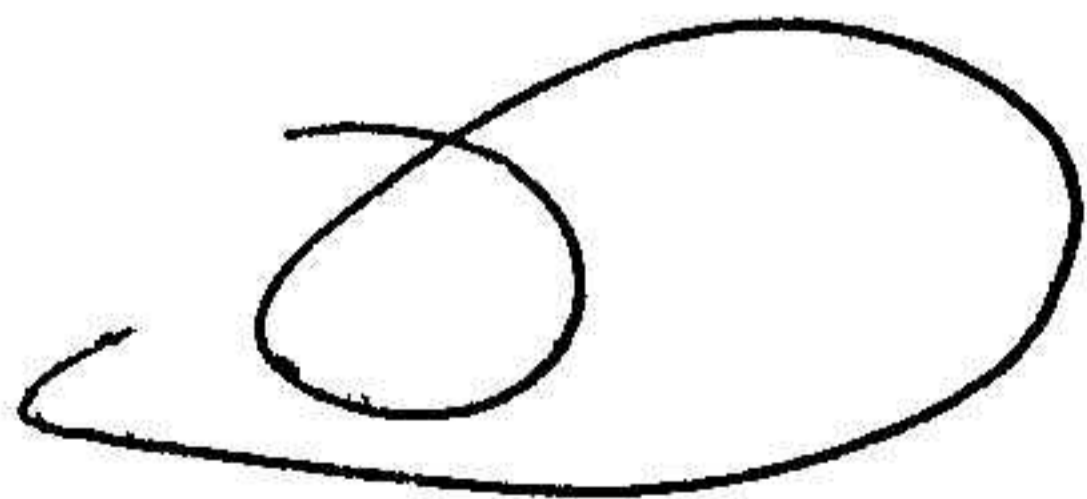
Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot CMNRE Vreten 17 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 April 2025. 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 19 Maj 2025



Juha Salokoski

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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:
6208C3736B164BA7AFA5DF54605C21FC

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 år 2024 sjönk den allmänna räntenivån, vilket ledde till att avkastningskraven på fastighetsinvesteringar började minska i slutet av året. Räntenivåns nedgång har bidragit till stabilitet på fastighetsinvesteringsmarknaden samt stärkt den positiva stämningen på fastighetsmarknaderna. Detta har återspeglats i en tydlig ökning av transaktionsvolymerna.

Betydande risker

På grund av branchens karaktär finns det risker i bolagets verksamhet. Det 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	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	10 347	10 044	9 005	8 627
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 489	4 411	3 661	1 399
Balansomslutning	114 757	119 031	115 753	113 037
Soliditet (%)	22,96 %	22,89 %	20,70 %	18,69 %

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50	23 791	3 400	27 241
Omföring av foregående års resultat	0	3 400	-3 400	0
Årets resultat	0	0	-898	-898
Belopp vid årets utgång	50	27 191	-898	26 343

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

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat		27 191 129
Årets resultat		-897 805
Balanseras i ny räkning	kronor	26 293 324



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Nettoomsättning		10 347	10 044
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 348	10 044
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighets- och förvaltningskostnader		-3 972	-1 816
Övriga externa kostnader		-564	-507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5-6	-1 164	-1 131
Summa rörelsekostnader		-5 700	-3 453
Rörelseresultat		4 647	6 591
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	94	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 252	-2 241
Summa finansiella poster		-2 158	-2 179
Resultat efter finansiella poster		2 489	4 411
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-3 387	0
Summa bokslutsdispositioner		-3 387	0
Resultat före skatt		-898	4 411
Skatt på årets resultat		0	-1 011
Årets resultat		-898	3 401

2025061138289



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	104 586	105 623
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 025	2 153
Pågående nyanläggningar			
avseende materiella anläggningstillgångar	7	2 500	2 300
		109 111	110 076
Summa anläggningstillgångar		109 111	110 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 973	2 973
Övriga fordringar		1 173	616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155	285
		4 300	3 874
<i>Kassa och bank</i>		1 347	5 082
Summa omsättningstillgångar		5 646	8 955
SUMMA TILLGÅNGAR		114 757	119 031



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 191	23 791
Årets resultat		-898	3 401
		26 293	27 191
Summa eget kapital		26 343	27 241
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	80 500	87 000
Summa långfristiga skulder		80 500	87 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 841	264
Skulder till koncernföretag		6 048	3 036
Skatteskulder		0	1 451
Övriga skulder		26	40
Summa kortfristiga skulder		7 914	4 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 757	119 031

2025061138291



Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (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	133 år
Standardhöjande åtgärder	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2. Koncernförhållanden

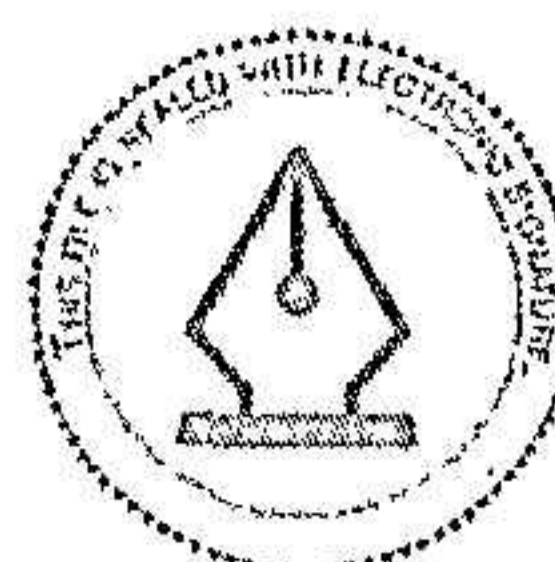
Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Nordic Real Estate III FCP-RAIF (K1810) med säte i Luxemburg.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	94	61
	<u>94</u>	<u>61</u>

Not 4. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-2 229	-2 241
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-23	0
	<u>-2 252</u>	<u>-2 241</u>



Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 418	81 437
Årets anskaffningar	0	1 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 418	83 418
Ingående avskrivningar	-12 716	-12 097
Årets avskrivningar	-626	-619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 342	-12 716
Ingående uppskrivningar	51 496	51 907
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-412	-412
Utgående ackumulerade uppskrivningar	51 084	51 496
Ingående nedskrivningar	-16 574	-16 574
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 574	-16 574
Utgående redovisat värde	104 586	105 623

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 543	1 150
Årets anskaffningar	0	1 393
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 543	2 543
Ingående avskrivningar	-390	-291
Årets avskrivningar	-127	-100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-517	-390
Utgående redovisat värde	2 025	2 153

Not 7. Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 300	2 879
Inköp	200	2 769
Aktivering	0	-3 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500	2 300

Not 8. Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	80 500	87 000
	80 500	87 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	86 000	86 000
	86 000	86 000
Summa ställda säkerheter	86 000	86 000



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 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

2025061138286

 **Årsredovisning CMNRE Vreten 17 AB 2024.pdf**

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2025-03-28 15:55 GMT+01
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2025-03-27 13:13 GMT+01
Marcus Erik Jonas Lotzman	BANKID	2025-03-27 12:42 GMT+01
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2025-03-27 11:31 GMT+01



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

External reference: 6208C3736B164BA7AFA5DF54605C21FC



Building a better
working world

2025061138283

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 CMNRE Vreten 17 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

2025061138284

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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 17CUR-5B82A-BXC3D-AP8J3-SSYEY-K7KOG

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

Auktoriserad revisor

Serienummer: c5e4437072b81b[...]06898029f82eb

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-28 14:58:32 UTC



2025061138285

Penneo dokumentnyckel: 17CUR-5B82A-BXC3D-AP8J3-SSYFY-K7KOG

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.