

Årsredovisning

CMNRE Vreten 17 AB

Org.nr 559007-5452

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot CMNRE Vreten 17 AB 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



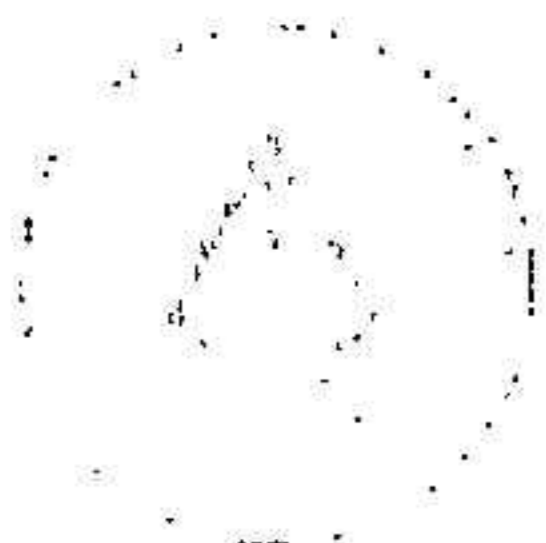
Juha Salokoski

List of Signatures

Page 1/1

Årsredovisning CMNRE Vreten 17 AB 2022.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2023-04-03 09:27 GMT+02
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2023-03-31 11:42 GMT+02
Juha Matti Salokoski	Mobilivarmente	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: B9D7F-B0CE0464163A0E6B4428B0B656D

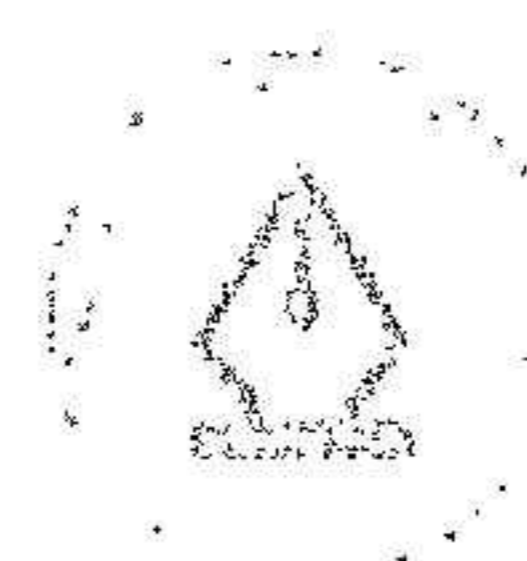
2023070550804

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

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:
B8D7FB0CED164163A0E6B4128BD8656D

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) (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

Hysesavtalet med Avam är uppsagt för omförhandling. Kontraktet går ut i slutet på 2024, men bolaget har som mål att omfört med Avam till ett nytt långsiktigt

Den svenska fastlighetsmarknaden 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 :

Betydande risker

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

Den kan även påverka investeringarnas marknadsvärde.

Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (lkr)	9 005	8 627	8 552	7 674
Resultat efter finansiella poster (lkr)	3 661	1 399	1 624	580
Balansomslutning	115 753	113 037	117 072	118 891
Soliditet (%)	20,70 %	10,69 %	0,10 %	0,50 %

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50	20 270	735	21 055
Omföring av föregående års resultat	0	735	-735	0
Årets resultat	0	0	2 786	2 786
Belopp vid årets utgång	50	21 005	2 786	23 841

Övillkorade aktieägar tillskott uppgår per balansdagen till kr 25 321 142 kr

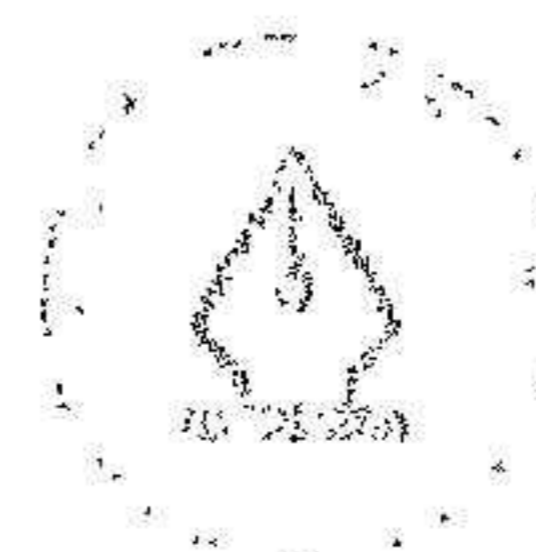
Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat		21 004 643
Årets resultat		2 786 028
Balanseras i ny räkning	kronor	23 790 671

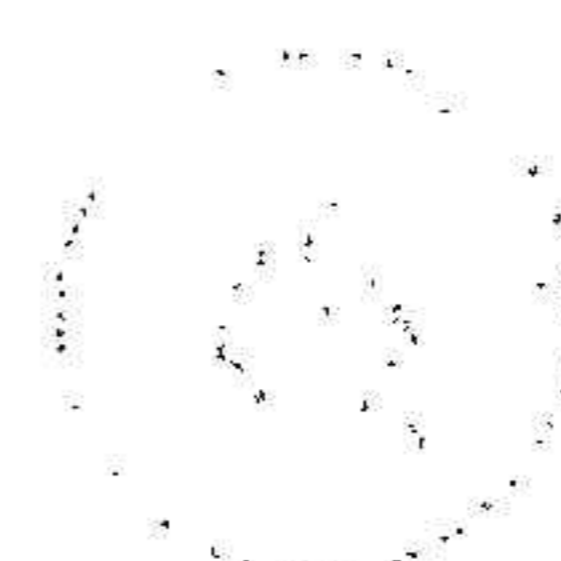
Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning		9 005	8 627
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 005	8 627
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighets- och förvaltningskostnader		-1 426	-2 125
Övriga externa kostnader		-602	-960
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5-6	-1 071	-1 066
Summa rörelsekostnader		-3 099	-4 151
Rörelseresultat		5 906	4 476
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 246	-3 078
Summa finansiella poster		-2 245	-3 078
Resultat efter finansiella poster		3 661	1 399
Resultat före skatt		3 661	1 399
Skatt på årets resultat		-875	-664
Årets resultat		2 786	735



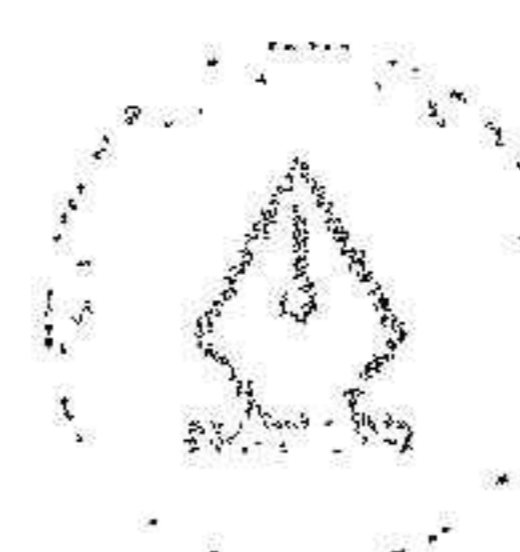
Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	104 673	103 807
Inventarier, verktyg och installationer	6	859	917
Pågående nyanläggningar			
avseende materiella anläggningstillgångar	7	2 879	765
		108 411	105 489
Summa anläggningstillgångar		108 411	105 489
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 973	2 973
Övriga fordringar		813	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		281	141
		4 067	3 113
<i>Kassa och bank</i>		2 700	4 076
Summa omsättningstillgångar		6 767	7 189
SUMMA TILLGÅNGAR		115 178	112 678



Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 005	20 270
Årets resultat		2 786	735
		23 791	21 005
Summa eget kapital		23 841	21 055
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	87 000	87 000
Summa långfristiga skulder		87 000	87 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		640	0
Skulder till koncernföretag		1 829	2 831
Skatteskulder		1 628	696
Övriga skulder		240	857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	240
Summa kortfristiga skulder		4 337	4 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 178	112 678



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

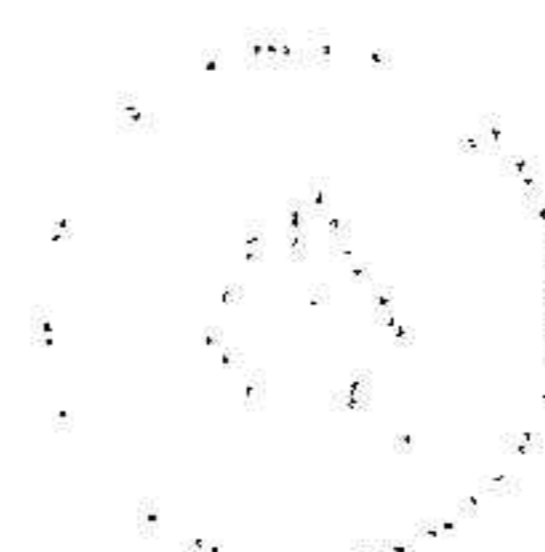
Företaget med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Nordic Real Estate III FCP-RAIF (K1810) med säte i Luxemburg.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	1	0
	1	0

Not 4. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-2 241	1 513
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-6	1 564
	-2 246	3 078



Not 5. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 557	79 557
Årets anskaffningar	1 880	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 437	79 557
Ingående avskrivningar	-11 495	-10 899
Årets avskrivningar	-602	-597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 097	-11 495
Ingående uppskrivningar	52 319	52 731
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-412	-412
Utgående ackumulerade uppskrivningar	51 907	52 319
Ingående nedskrivningar	-16 574	-16 574
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 574	-16 574
Utgående redovisat värde	104 673	103 806

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 150	1 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 150	1 150
Ingående avskrivningar	-233	-176
Årets avskrivningar	-57	-57
Utgående ackumulerade avskrivningar	-291	-233
Utgående redovisat värde	859	917

Not 7. Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	765	265
Inköp	3 993	500
Aktivering	-1 880	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 879	765

Not 8. Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	87 000	87 000
	87 000	87 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	86 000	86 000
	86 000	86 000
Summa ställda säkerheter	86 000	86 000



Not 9. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt inlätskorrigeringar.

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



Building a better
working world

2023070550809

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 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 Vreten 17 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 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.



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 Vreten 17 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 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 räkenskaper. 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

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: 19720608xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2023-04-03 07:28:16 UTC



2023070550810

Penneo dokumentnyckel: KLOEE-MEB7D-XEG1V-Y55AO-072M6-N1QAL

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>