

Årsredovisning

CMNRE Vreten 25 AB

Org.nr 559007-5437

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CMNRE Vreten 25 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.

Jyväskylä den 22 maj 2024

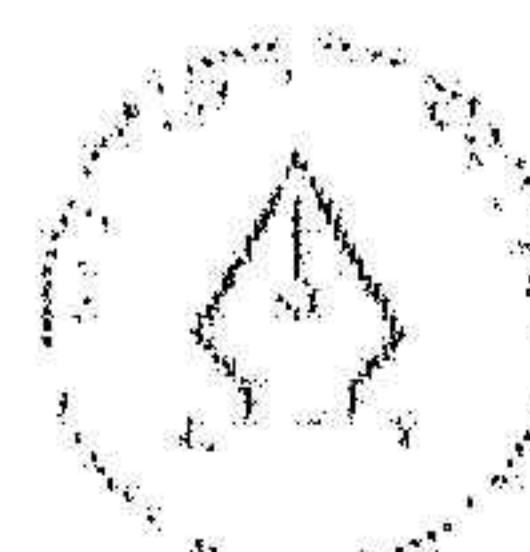

Juhana Salokoski

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

Styrelsen för CMNRE Vreten 25 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9

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:
06124F3CFD8E46D9B00A067EC66DA936

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. 29 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 bolgets verksamhet. De mest betydande riskerna härrör från marknadshyror och likviditet på fastighetsmarknaderna. Den allmänna ekonomiska utvecklingen kan påverka hyresgästrälatade 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)	21 187	18 805	18 717	17 784
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 204	-2 235	-1 013	-1 694
Balansomslutning	267 067	249 866	243 808	246 369
Soliditet (%)	10,87 %	13,57 %	14,90 %	0,03 %

Förändringar i eget kapital

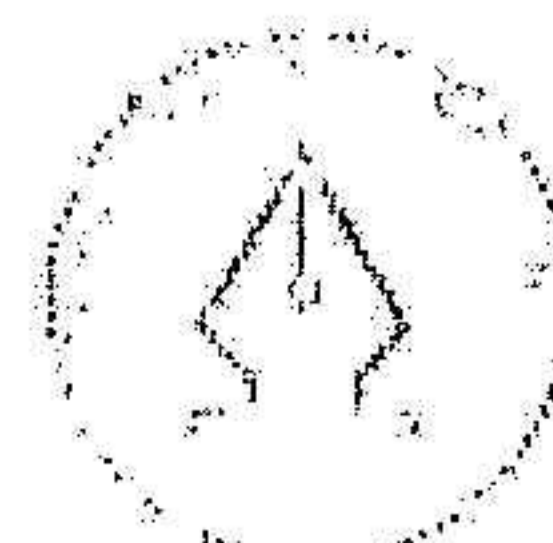
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställt balansräkning	50	36 248	-2 635	33 663
Omföring av föregående års resultat	0	-2 635	2 635	0
Årets resultat	0	0	-4 631	-4 631
Belopp vid årets utgång	50	33 613	-4 631	29 032

Ovillkorade aktieägarförlust uppgår per balansdagen till 56 826 352 kr (56 826 352 kr).

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat		33 612 037
Årets resultat		-4 631 056
Balanseras i ny räkning	kronor	28 981 780



Resultaträkning

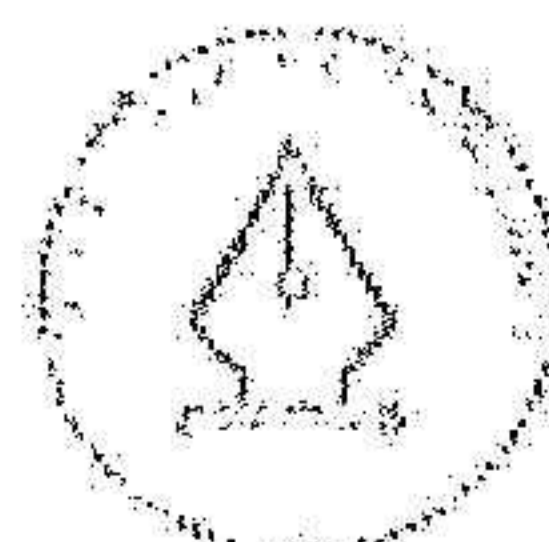
	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Nettoomsättning		21 187	16 805
Övriga rörelseintäkter		1	165
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		21 188	16 970
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighets- och förvalningskostnader		-11 492	-8 717
Övriga externa kostnader		-1 590	-1 455
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5-9	-6 404	-3 926
Summa rörelsekostnader		-19 486	-14 098
Rörelseresultat		1 702	2 873
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	36	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 942	-5 109
Summa finansiella poster		-5 906	-5 107
Resultat efter finansiella poster		-4 204	-2 235
Resultat före skatt		-4 204	-2 235
Skatt på årets resultat		-427	-401
Årets resultat		-4 631	-2 635

2024062404501



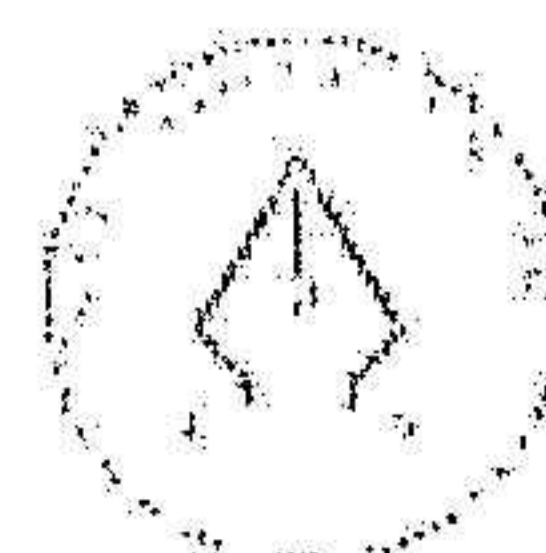
Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	207 494	209 569
Byggnadsinventarier	6	16 363	1 570
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	3 035	3 505
Markanläggningar	8	338	358
Hyresgästpassningar	9	20 063	2 585
Pågående nyanläggningar			
avseende materiella anläggningstillgångar	10	10 173	20 339
		257 467	237 916
Summa anläggningstillgångar		257 467	237 916
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 111	187
Fordringar hos koncernföretag		3 678	4 628
Övriga fordringar		1 490	1 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		586	729
		6 865	7 279
<i>Kassa och bank</i>		2 735	2 930
Summa omsättningstillgångar		9 600	10 209
SUMMA TILLGÅNGAR		267 067	248 125



Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	50
Frill eget kapital			
Balanserat resultat		33 613	36 248
Årets resultat		-4 631	-2 635
		<u>28 982</u>	<u>33 613</u>
Summa eget kapital		29 032	33 663
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	216 000	201 500
Depositioner	11	0	230
Summa långfristiga skulder		216 000	201 730
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 640	254
Skulder till koncernföretag		13 522	7 462
Skatteskulder		525	1 409
Övriga skulder		1 314	1 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 035</u>	<u>2 366</u>
Summa kortfristiga skulder		22 035	12 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 067	248 125



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.

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 avskrivningssatser tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	133 år
Standardhöjande åtgärder	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Installationer	20 år
Markanläggningar	20 år
Hysesgästanpassningar	5 år

Not 2. Koncernförhållanden

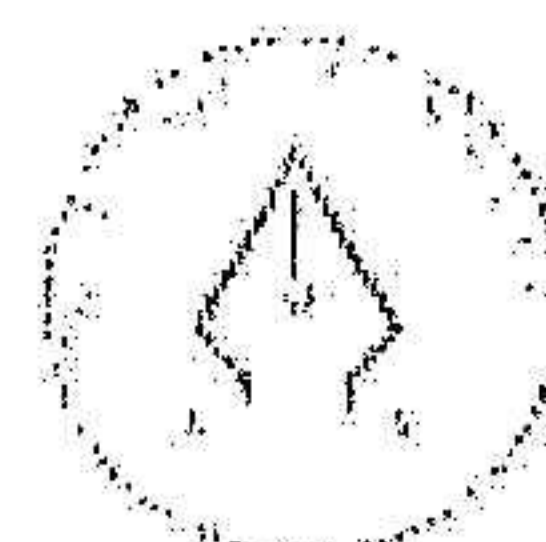
Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Nordic Real Estate III FCP-RAIF (K1810) med säte i Luxemburg.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	36	1
	36	1

Not 4. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	5 919	5 094
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	22	14
	<u>5 942</u>	<u>5 108</u>



Not 5. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 840	237 084
Årets anskaffningar	992	3 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 832	240 840
Ingående avskrivningar	-31 280	-28 248
Årets avskrivningar	-3 057	-3 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 337	-31 280
Utgående redovisat värde	207 494	209 559

Not 6. Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 432	2 432
Årets anskaffningar	15 648	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 078	2 432
Ingående avskrivningar	-862	-740
Årets avskrivningar	-853	-122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 715	-862
Utgående redovisat värde	16 363	1 570

Not 7. Maskiner och andra tekniska anläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 399	9 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 399	9 399
Ingående avskrivningar	-5 894	-5 424
Årets avskrivningar	-470	-470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 364	-5 894
Utgående redovisat värde	3 035	3 505

Not 8. Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	402	402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402	402
Ingående avskrivningar	-44	-23
Årets avskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64	-44
Utgående redovisat värde	338	358



Not 9. Hyresgästanspassningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 867	0
Årets anskaffningar	19 483	2 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 350	2 867
Ingående avskrivningar	-282	0
Årets avskrivningar	-2 004	-282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 287	-282
Utgående redovisat värde	20 063	2 585

Not 10. Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

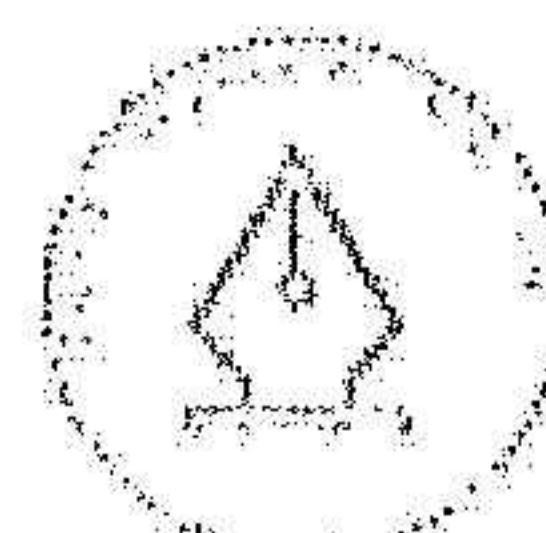
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 339	14 575
Inköp	25 955	12 387
Aktivering	-36 121	-6 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 173	20 339

Not 11. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	216 000	201 500
Depositioner	0	230
	216 000	201 730

Not 12. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	195 000	195 000
	195 000	195 000
Summa ställda säkerheter	195 000	195 000



Not 13. 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 balanssumman.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

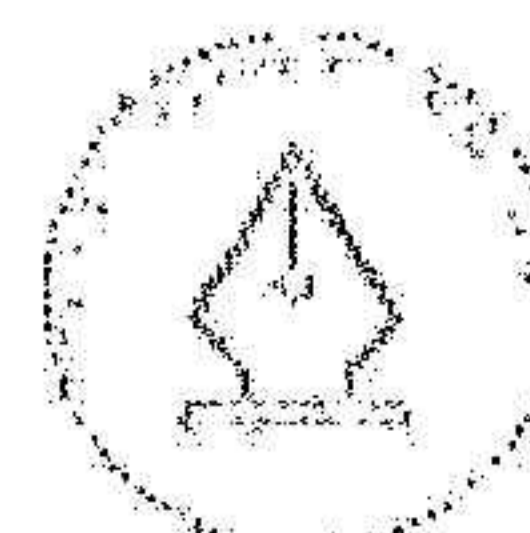
Magnus Berglund
Ordförande

Marcus Lotzman
Ledamot

Juha Salokoski
Ledamot

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

Camilla Norell
Auktoriserad revisör



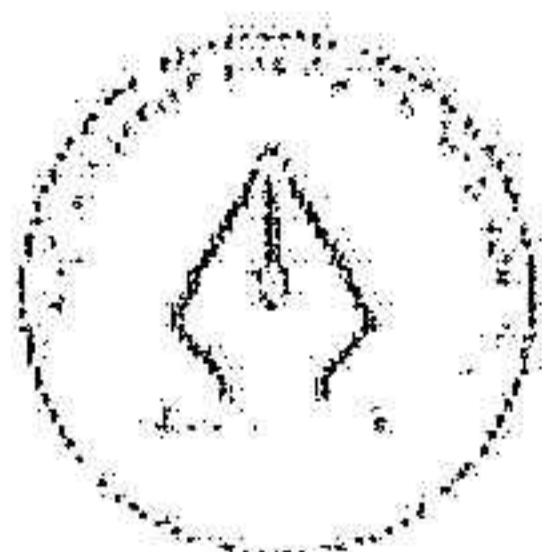
List of Signatures

Page 1/1

2024062404198

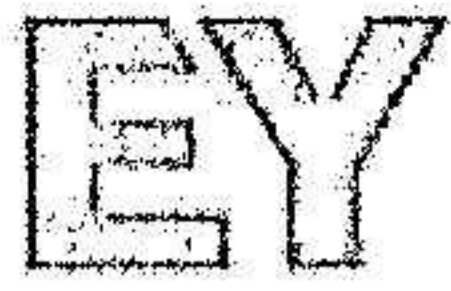
Årsredovisning CMNRE Vreten 25 AB 2023.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2024-03-28 16:00 GMT+01
Juha Matti Satokoski	Mobilivarmente	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 09:46 GMT+01



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

External reference: 06124F3CFDBE46D9B00A067EC66DA936



Building a better
working world

2024062404508

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMNRE Vreten 25 AB, org.nr 559007-5437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMNRE Vreten 25 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 25 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 25 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

2024062404509

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 25 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CMNRE Vreten 25 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 5FLT-WSXUX-56J21-5JY8P-YJGPV-FXLK5

2024062404510

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."

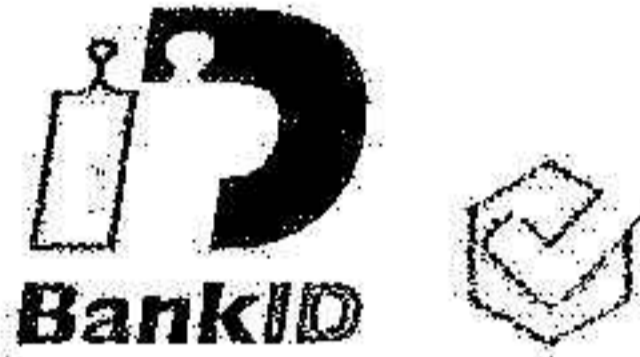
CAMILLA NORELL

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: 5FL1T-WSXUX-56J2T-5JY8P-YJGPV-FXJK5