

Årsredovisning

CMNRE III Kasernen AB

Org.nr 559394-3649

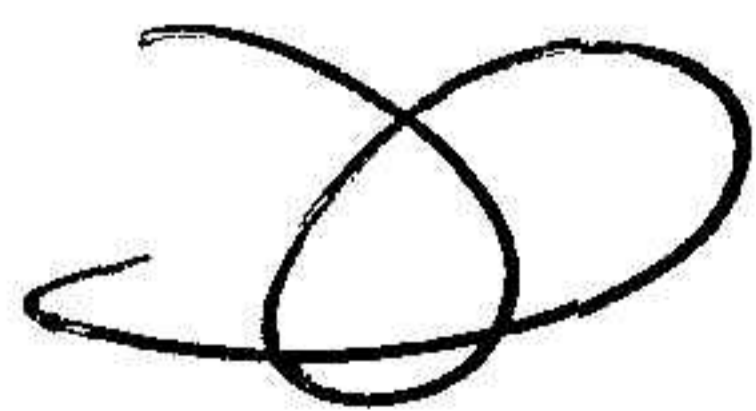
Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CMNRE III Kasernen 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

Arsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för CMNRE III Kasernen 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:
A5BFA46FF53343BC9CA3FE017B74D00F

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 III Investment S.a.r.l. (B245375) med säte i Luxemburg.

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.

Företaget tecknade hyresavtal med hotelloperatören i juni 2024. Hyresperioden börjar efter att renoveringsarbetena är slutförda. Renoveringsarbetena på hotellet pågår, beräknad slutföring under Q3-2025. Nytt investeringslån på 175 MSEK överenskommet, första uttag i november 2024.

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 hyresgästelaterade risker inklusive risker i hyresintäkter koncernen erhåller. Den kan även påverka investeringarnas marknadsvärde.

Principer för finansiella rapporter:

Bolaget har hedgat 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 orealiserade värdeökningarna av derivaten redovisas inte medan orealiserade förluster redovisas som finansiella kostnader i resultaträkningen.

Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	2024	2022-08-29
		2023-12-31 (16 mån)
Nettoomsättning (tkr)	5 508	19 583
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-82 600	-81 903
Balansomslutning	862 233	770 095
Soliditet (%)	4,23 %	15,47 %

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	25	200 980	-81 903	119 102
Omföring av föregående års resultat	0	-81 903	81 903	0
Årets resultat	0	0	-82 600	-82 600
Belopp vid årets utgång	25	119 077	-82 600	36 502

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 200 980 450 kr (200 980 450 kr)

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat		119 076 950
Årets resultat		-82 600 096
Balanseras i ny räkning	kronor	36 476 854



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2022-08-29 - 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		5 508	19 583
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 508	19 583
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighets- och förvaltningskostnader		-13 517	-17 490
Övriga externa kostnader		-4 995	-10 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5-6	-13 223	-14 743
Summa rörelsekostnader		-31 735	-42 855
Rörelseresultat		-26 226	-23 272
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	53	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-56 427	-58 649
Summa finansiella poster		-56 374	-58 632
Resultat efter finansiella poster		-82 600	-81 903
Resultat före skatt		-82 600	-81 903
Årets resultat		-82 600	-81 903



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

Document ID:
A5BFA46FF53343BC9CA3FE017B74D00F

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	697 733	707 483
Hysesgästanpassningar	6	5 903	0
Pågående nyanläggningar			
avseende materiella anläggningstillgångar	7	90 108	9 453
		793 744	716 936
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	22	1 530
		22	1 530
Summa anläggningstillgångar		793 765	718 466
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	305
Övriga fordringar		14 764	4 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 195	590
		16 110	5 863
<i>Kassa och bank</i>		52 359	45 767
Summa omsättningstillgångar		68 468	51 630
SUMMA TILLGÅNGAR		862 233	770 095



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		119 077	200 980
Årets resultat		-82 600	-81 903
		36 477	119 077
Summa eget kapital		36 502	119 102
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	350 000
Skulder till koncernföretag	9	356 892	276 392
Summa långfristiga skulder		356 892	626 392
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		378 725	0
Leverantörsskulder		29 715	1 025
Skulder till koncernföretag		46 340	21 359
Skatteskulder		0	659
Övriga skulder		12 954	1 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 105	482
Summa kortfristiga skulder		468 840	24 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		862 233	770 095

2025061138410



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

Document ID:
A5BFA46FF53343BC9CA3FE017B74D00F

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	33 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10 år
Hysesgästanpassningar	7 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. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53	17
	53	17

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	29 938	32 695
Räntekostnader, koncernföretag	24 981	21 359
Ränteswap	1 508	4 595
	56 427	58 649

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	722 225	0
Årets anskaffningar	2 963	722 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	725 188	722 225
Ingående avskrivningar	-14 743	0
Årets avskrivningar	-12 712	-14 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 455	-14 743
Utgående redovisat värde	697 733	707 483



Not 6. Hyresgästanpassningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	6 413	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 413	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-510	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-510	0
Utgående redovisat värde	5 903	0

Not 7. Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 453	0
Årets anskaffningar	90 030	9 453
Årets aktivering	-9 376	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 108	9 453

Not 8. Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 530	0
Årets anskaffningar	0	6 125
Amorteringar, avgående fordringar	-1 508	-4 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22	1 530
Utgående redovisat värde	22	1 530

Not 9. Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	350 000
Skulder till koncernföretag	356 892	276 392
	356 892	626 392

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	561 840	561 840
	561 840	561 840



Not 11. 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

2025061138413



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

Document ID:
A5BFA46FF53343BC9CA3FE017B74D00F

List of Signatures

Page 1/1

2025061138405



Årsredovisning CMNRE III Kasernen AB 2024.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2025-03-28 14:56 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 11:27 GMT+01



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

External reference: A5BFA46FF53343BC9CA3FE017B74D00F



Building a better
working world

2025061138414

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMNRE III Kasernen AB, org.nr 559394-3649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMNRE III Kasernen 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 III Kasernen 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 III Kasernen 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

2025061138415

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 III Kasernen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CMNRE III Kasernen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

2025061138416

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



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 försett 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: KAZYZ-B05FL-B4DYC-JYC56-H676Y-HQPWX