

Årsredovisning

CMNRE III Vaggeryd Tokarp JVCo AB

Org.nr 559446-8075

Räkenskapsår 2023-09-04 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CMNRE III Tokarp BidCo 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



Juhä Salokoski

List of Signatures

Page 1/1

2025061138381



Årsredovisning CMNRE III Vaggeryd Tokarp JVCo AB 2024.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2025-03-28 15:49 GMT+01
Juha Matti Salokoski	Mobilivarmenne	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 11:28 GMT+01



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

External reference: DC72CD4960064AEF86D86CDA39B21C30

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-04 - 2024-12-31

Styrelsen för CMNRE III Vaggeryd Tokarp JVCo AB avger härmed följande årsredovisning.

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



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

Document ID:
DC72CD4960064AEF86D86CDA39B21C30

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Företaget är ett dotterföretag till CMNRE III Investment S.a.r.l. (B245375).

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 fastighetsinvesteringensmarknaden samt stärkt den positiva stämningen på fastighetsmarknaderna. Detta har återspeglats i en tydlig ökning av transaktionsvolymerna.

Bolaget registrerades den 4 september 2023.

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	2023-09-04	2024-12-31
		(15 mån)
Nettoomsättning (tkr)		0
Resultat efter finansiella poster (tkr)		-1 747 135
Balansomslutning		47 865
Soliditet (%)		100,00 %

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-09-04	25 000	0	0	25 000
Aktieägartillskott årets förändring	0	1 770 000	0	1 770 000
Årets resultat	0	0	-1 747 135	-1 747 135
Belopp vid årets utgång	25 000	1 770 000	-1 747 135	47 865

Villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till kr 1 770 000.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Aktieägartillskott årets förändring		1 770 000
Årets resultat		-1 747 135
Balanseras i ny räkning	kronor	22 865



Resultaträkning

	2023-09-04	
	Not	- 2024-12-31
<i>Rörelsekostnader</i>		
Övriga externa kostnader		-1 746 841
Summa rörelsekostnader		-1 746 841
Rörelseresultat		-1 746 841
<i>Finansiella poster</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-296
Summa finansiella poster		-294
Resultat efter finansiella poster		-1 747 135
Resultat före skatt		-1 747 135
Årets resultat		-1 747 135

2025061138384



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

Document ID:
DC72CD4960064AEF86D86CDA39B21C30

Balansräkning

Not 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

<i>Kassa och bank</i>	47 865
Summa omsättningstillgångar	47 865
SUMMA TILLGÅNGAR	47 865

2025061138385



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

Document ID:
DC72CD4960064AEF86D86CDA39B21C30

Balansräkning

Not 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 770 000

Årets resultat

-1 747 135

22 865

Summa eget kapital

47 865

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 865

2025061138386



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

Document ID:
DC72CD4960064AEF86D86CDA39B21C30

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.

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
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2
	<u>2</u>

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-296
	<u>-296</u>

Not 5. 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 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





Building a better
working world

2025061138388

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMNRE III Vaggeryd Tokarp JVCo AB, org.nr 559446-8075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMNRE III Vaggeryd Tokarp JVCo AB för räkenskapsåret 2023-09-04 - 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 Vaggeryd Tokarp JVCo 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CMNRE III Vaggeryd Tokarp JVCo 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2023-2024 är den första som revideras för CMNRE III Vaggeryd Tokarp JVCo AB.

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

2025061138389

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 Vaggeryd Tokarp JVCo AB för räkenskapsåret 2023-09-04 - 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CMNRE III Vaggeryd Tokarp JVCo 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025061138390

Penneo dokumentnyckel: K15A6-KKTLX-18IR0-RAAR9-AL9R5-A2BFL