

# ÅRSREDOVISNING

för

## CBRE Investment Management Nordics AB

Org.nr. 556691-8750

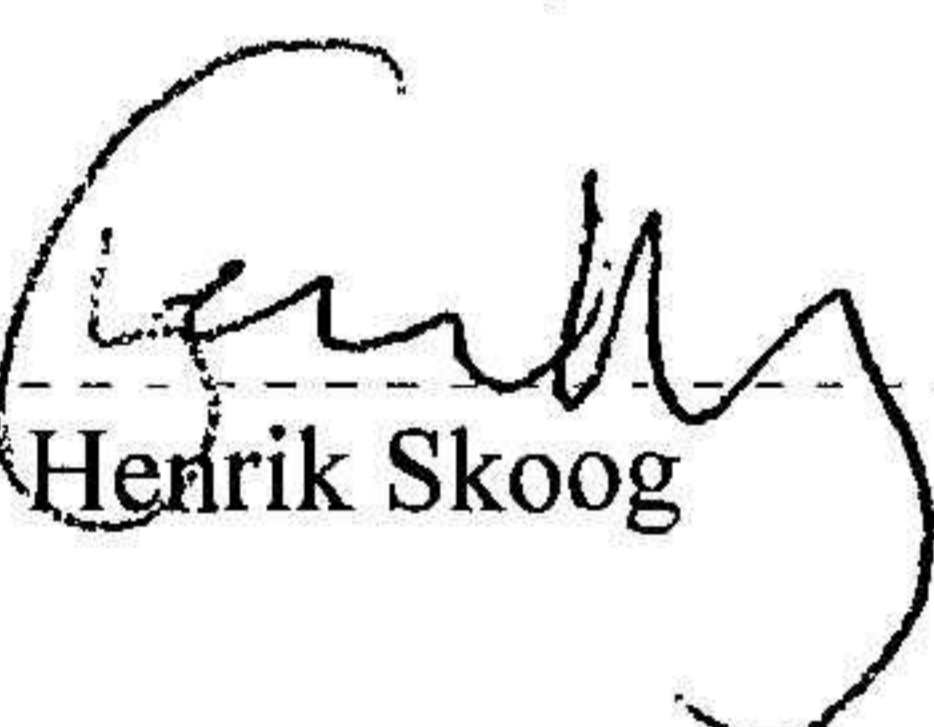
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i CBRE Investment Management Nordics AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm, 2025-06-30

  
Henrik Skoog

# CBRE Investment Management Nordics AB

Org.nr. 556691-8750

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, KSEK.

### Verksamheten

#### Verksamheten

Företaget tillhandahåller managementtjänster för förvaltning av fastighetsfonder.

#### Säte

Företagets säte är Stockholm.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till CBRE Investment Management Europe B.V., reg.nr 27160813, med säte i Amsterdam, Nederländerna. Moderbolag i den största koncernen i vilken bolaget ingår är CBRE Group Inc., reg.nr 3358676, med adress The Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware, 19801, USA. Koncernens årsredovisning återfinns på [www.cbre.com](http://www.cbre.com)

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	32 636	39 279	31 214	28 739	29 663
Res. efter finansiella poster	-10 216	270	-5 435	-3 412	-4 085
Balansomslutning	34 201	22 027	18 462	22 521	11 893
Soliditet (%)	53,39	24,86	28,19	47,25	13,04
Avkastning på eget kapital (%)	-86,09	5,06	-68,60	-55,97	-113,64

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100	5 105	270	5 475
Balanseras i ny räkning		270	-270	0
Erhållna aktieägartillskott		23 000		23 000
Årets resultat			-10 216	-10 216
Belopp vid årets utgång	100	28 375	-10 216	18 259

# CBRE Investment Management Nordics AB

Org.nr. 556691-8750

## Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	28 375 464
årets förlust	-10 216 254
	<hr/>
	18 159 210

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	18 159 210
	<hr/>
	18 159 210

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ank=20250707;2025070918947

# CBRE Investment Management Nordics AB

Org.nr. 556691-8750

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		32 636	39 279
Övriga rörelseintäkter		1 457	1 009
		<u>34 093</u>	<u>40 288</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-16 531	-15 735
Personalkostnader	2	-27 331	-23 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296	-361
		<u>-44 158</u>	<u>-39 772</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-10 065	516
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207	-311
		<u>-151</u>	<u>-246</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-10 216	270
<b>Årets resultat</b>		<u>-10 216</u>	<u>270</u>

ank=20250707;2025070918948

**CBRE Investment Management Nordics AB**

Org.nr. 556691-8750

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier, verktyg och installationer

3

200

495

200

495

**Summa anläggningstillgångar**

200

495

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

1 134

8 544

Fordringar hos koncernföretag

24 157

315

Aktuell skattefordran

499

499

Övriga fordringar

247

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

6 581

10 755

32 618

20 113

**Kassa och bank**

Kassa och bank

1 383

1 419

**Summa kassa och bank**

1 383

1 419

**Summa omsättningstillgångar**

34 001

21 532

**SUMMA TILLGÅNGAR****34 201****22 027**

ank=20250707;2025070918949

**CBRE Investment Management Nordics AB**

Org.nr. 556691-8750

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100

100

---

100

---

100**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

28 375

5 105

Årets resultat

---

-10 216

---

270

18 159

5 375

**Summa eget kapital**

---

18 259

---

5 475**Kortfristiga skulder**

Checkräkningskredit

3 233

8 622

Leverantörsskulder

1 399

662

Skulder till koncernföretag

1 969

236

Övriga skulder

5

1 772

1 001

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

---

7 569

---

6 031**Summa kortfristiga skulder**

15 942

16 552

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****34 201****22 027**

ank=20250707;2025070918950

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

##### *Tjänster*

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Inventarier	3-5

#### *Leasing*

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

#### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

**NOTER**

*Ersättningar till anställda*

Pensioner

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

*Fordringar och skulder i utländsk valuta*

Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta har räknats om till balansdagens kurs.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer, antingen som en rörelsepost eller som en finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

**Noter till resultaträkningen**

Not 2	2024	2023
<b>Medelantal anställda</b>		
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	11	11

**Noter till balansräkningen**

Not 3	2024-12-31	2023-12-31
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 925	1 858
Inköp	0	67
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 925	1 925
Ingående avskrivningar	-1 411	-1 050
Årets avskrivningar	-296	-361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 707	-1 411
Ingående nedskrivningar	-18	-18
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18	-18
Utgående redovisat värde	200	495

ank=20250707;2025070918952

**NOTER****Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Förutbetalda hyreskostnader	267	666
Övriga förutbetalda kostnader	1 066	1 968
Upplupna intäkter	5 248	8 121
	<u>6 581</u>	<u>10 755</u>

**Not 5 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

Kategori		
Anställdas skatter	381	373
Arbetsgivaravgifter	321	319
Mervärdesskatteskuld	0	309
Övriga skulder	1 070	0
	<u>1 772</u>	<u>1 001</u>

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Upplupna semesterlöner	2 588	1 999
Personalrelaterade upplupna kostnader	2 998	3 932
Övriga upplupna kostnader	1 983	100
	<u>7 569</u>	<u>6 031</u>

**Övriga noter****Not 7 Koncernförhållanden**

Koncernredovisning i vilken bolaget ingår upprättas av CBRE Group Inc., reg nr 3358676, med säte i Wilmington, Delaware, USA.

**Not 8 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

# CBRE Investment Management Nordics AB

Org.nr. 556691-8750

Stockholm

Jenny Tuleby

Henrik Skoog

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BDO Sweden AB

Emilie Sleth

Auktoriserad revisor

ank=20250707;2025070918954

ank=20250707;2025070918955



# Document history

## Document summary

<b>COMPLETED BY ALL:</b> 28.06.2025 20:39	<b>DOCUMENT NAME:</b> CBRE Investment Management Nordics AB 2024.pdf 10 pages
<b>SENT BY OWNER:</b> Sebastian Van Uytven · 27.06.2025 10:10	<b>SHA-512:</b> 03c611fb66ad73a47a0dc1148aebd4dac8fc20c00b7d48 ab87c50e945b52b488f86f8065b840135b21f686889c57 6edcd7308ac70db63f7a4be5cc77fd984bf6
<b>DOCUMENT ID:</b> HJD3kzAs4gl	
<b>ENVELOPE ID:</b> SJI2kzAsNgg-HJD3kzAs4gl	

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅKE ANDERS HENRIK SK OOG henrik.skoog@cbreim.co m	✍️ Signed Authenticated	27.06.2025 10:13 27.06.2025 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/17) IP: 194.35.0.25
2. JENNY TULEBY jenny.tuleby@cbreim.com	✍️ Signed Authenticated	27.06.2025 10:23 27.06.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/01) IP: 194.35.0.25
3. Emilie Camilla Ulrika Slet h Emilie.Sleth@bdo.se	✍️ Signed Authenticated	28.06.2025 20:39 28.06.2025 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/20) IP: 188.149.255.242

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

ank=20250707;2025070918956



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CBRE Investment Management Nordics AB, org.nr 556691-8750

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CBRE Investment Management Nordics AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CBRE Investment Management Nordics 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 CBRE Investment Management Nordics 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisoms ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för CBRE Investment Management Nordics AB för år 2024 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 CBRE Investment Management Nordics 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 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.

### **Anmärkning**

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdeskatt.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Sweden AB

Emilie Sleth

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Emilie Sleth  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-06-28 20:38:41 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 7d2fd9b700484e84938a68d7d3164837