

Årsredovisning

CMNRE Sadelplatsen AB

Org.nr 556990-8527

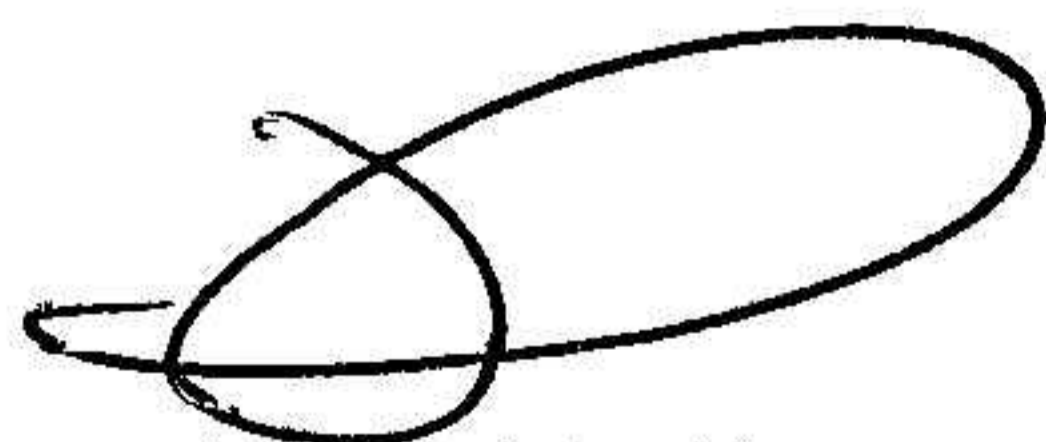
Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CMNRE Sadelplatsen 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



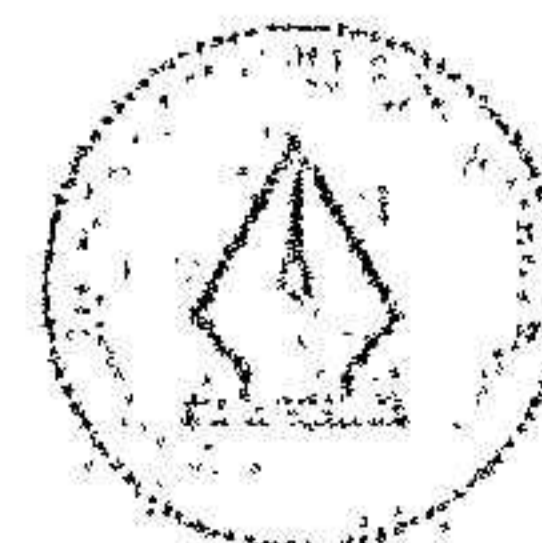
Juha Salokoski

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för CMNRE Sadelplatsen 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:
ACA40939EGEF4692A4D35A49BE366067

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvärva, äga och förvalta och sälja fast och lös egendom. Bolaget äger fastigheten Sadelplatsen 1, Solna och 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 fastighetsinvesteringsmarknaden samt stärkt den positiva stämningen på fastighetsmarknaderna. Detta har återspeglats i en tydlig ökning av transaktionsvolymerna.

För det banklån som förfallit under räkenskapsåret har en förlängning om 18 månader förhandlats fram. Bolaget sade upp befintliga hyresavtal för kontorslokaler och parkeringsplatser för att kunna påbörja Capex- och TI-arbeten i hela byggnaden 2025.

Företagets nuvarande externa lån förfaller den 27 september 2025. Vid tidpunkten för undertecknandet av årsredovisningen har företaget inte säkrat någon alternativ finansieringslösning. Det pågår dock en dialog med den ursprungliga långivande banken, som preliminärt har uttryckt en positiv inställning till att förlänga låneavtalet. Skulle bolaget misslyckas med att säkra en finansieringslösning innan den 27 september 2025, föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att finansiera verksamheten givet bolagets framtidsplaner. Baserat på det arbete som görs kring alternativ finansieringslösning, är styrelsen övertygad om att antagande om fortsatt drift fortsatt föreligger.

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.

Den kan även påverka investeringarnas marknadsvärde.

Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 349	2 339	2 649	1 608
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27 242	-24 934	-20 642	-14 020
Balansomslutning	262 849	262 648	263 474	267 655
Sollditet (%)	0,11 %	3,16 %	8,06 %	15,64 %

Förändringar i eget kapital

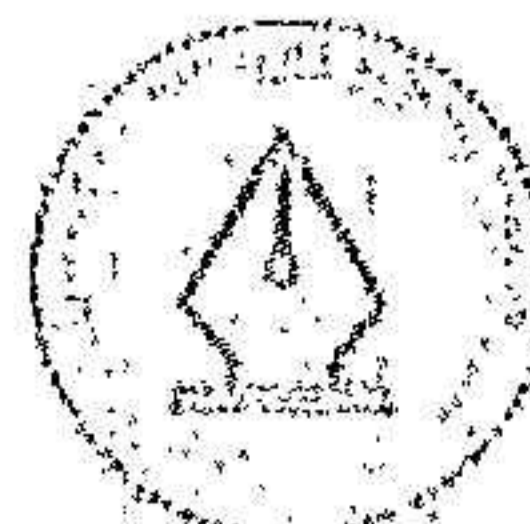
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50	33 182	-24 934	8 299
Omföring av föregående års resultat	0	-24 934	24 934	0
Aktieägartillskott, årets förändring	0	19 235	0	19 235
Årets resultat	0	0	-27 242	-27 242
Belopp vid årets utgång	50	-27 484	-27 242	292

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 85 578 tkr (66 343 tkr).

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

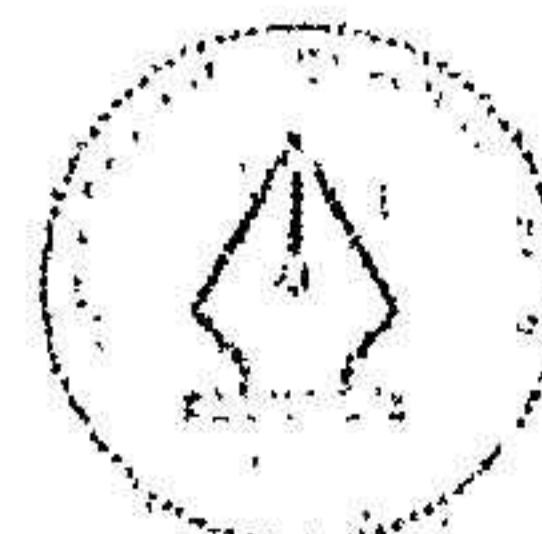
Balanserat resultat	8 248 887
Aktieägartillskott årets förändring	19 235 000
Årets resultat	-27 241 649
Balanseras i ny räkning	kronor: 242 238



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Nettoomsättning		2 349	2 339
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		-2 349	2 339
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighets- och förvaltningskostnader		-6 781	-5 054
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-2 219	-2 213
Summa rörelsekostnader		-9 000	-7 266
Rörelseresultat		-6 651	-4 928
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	66	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-20 657	-20 056
Summa finansiella poster		-20 591	-20 006
Resultat efter finansiella poster		-27 242	-24 934
Resultat före skatt		-27 242	-24 934
Årets resultat		-27 242	-24 934

2025061138370

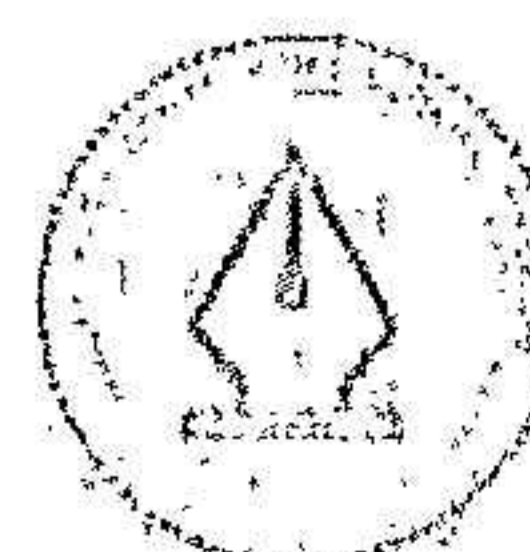


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACA40939ECEF4692A4D35A49BE366067

Balansräkning

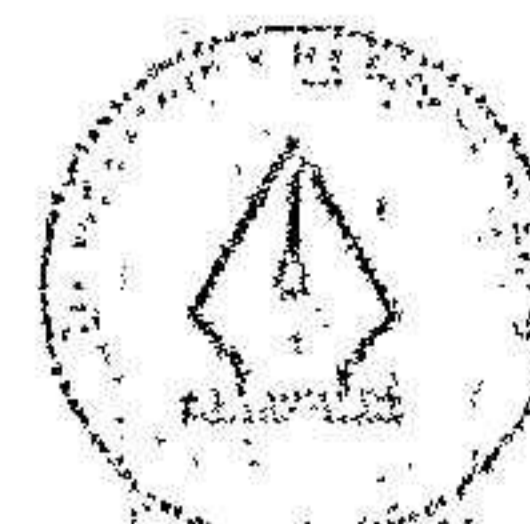
	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	249 221	251 439
Pågående nyanläggningar			
avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 651	0
		251 872	251 439
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	51	796
		51	796
Summa anläggningstillgångar		251 923	252 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 145	1 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71	54
		3 215	1 512
<i>Kassa och bank</i>		7 712	8 900
Summa omsättningstillgångar		10 927	10 412
SUMMA TILLGÅNGAR		262 849	262 648



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 484	33 182
Årets resultat		-27 242	-24 934
		242	8 249
Summa eget kapital		292	8 299
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	101 923	101 923
Summa långfristiga skulder		101 923	101 923
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 134	150 069
Leverantörsskulder		2 280	269
Skulder till koncernföretag		7 788	1 571
Skatteskulder		264	378
Övriga skulder		26	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144	100
Summa kortfristiga skulder		160 635	152 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 849	262 648

2025061138372



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

Document ID:
ACA40939E6EF4692A4D35A49BE366067

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 avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Not 2. Koncernförhållanden

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Nordic Real Estate III FCP-RAIF (K2036) med säte i Luxemburg.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

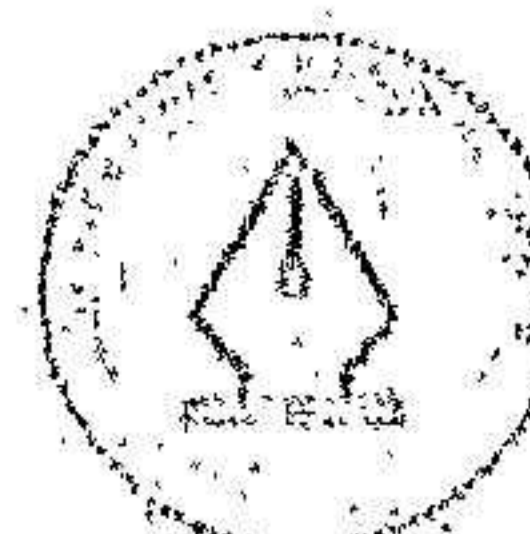
	2024	2023
Övriga ränteintäkter	66	50
	66	0

Not 4. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	6 452	5 702
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	14 205	14 354
	20 657	20 056

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 511	264 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 511	264 511
Ingående avskrivningar	-13 072	-10 859
Årets avskrivningar	-2 219	-2 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 291	-13 072
Utgående redovisat värde	249 221	251 439



Not 6. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	2 651	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 651	0
Utgående redovisat värde	2 651	0

Not 7. Andra långfristiga fordringar

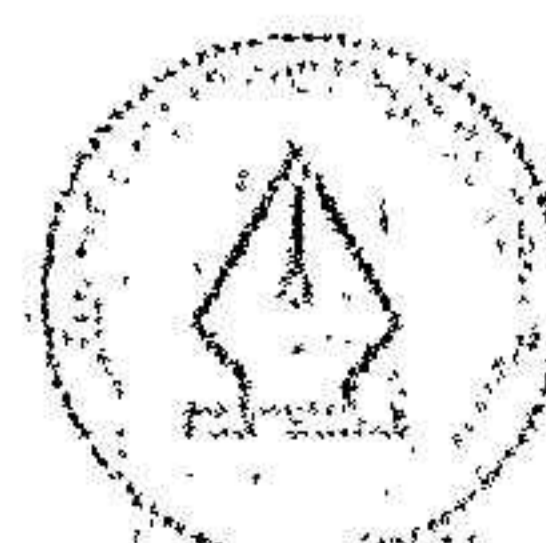
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	796	2 319
Amortering, avgående fordringar	-745	-1 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51	796

Not 8. Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	101 923	101 923
Skulder till koncernföretag	101 923	101 923

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	150 000	150 000
Summa ställda säkerheter	150 000	150 000



Not 10. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

Sollditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

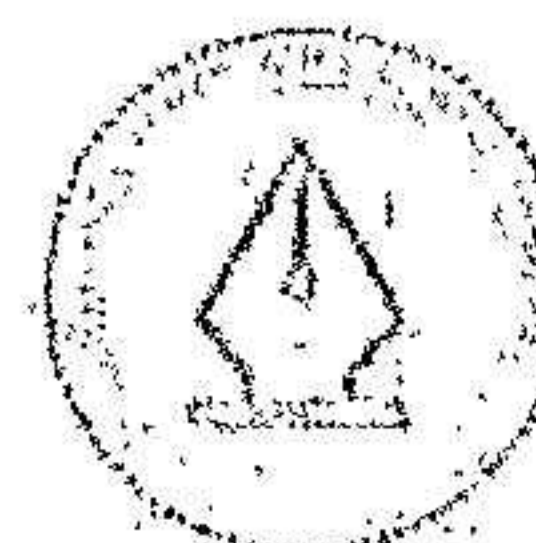
Magnus Berglund
Ledamot, ordförande

Marcus Lotzman
Ledamot

Juha Salokoski
Ledamot

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

Camilla Noréll
Auktoriserad revisor



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

Document ID:
ACA40939ECE4692A4D35A49BE366067

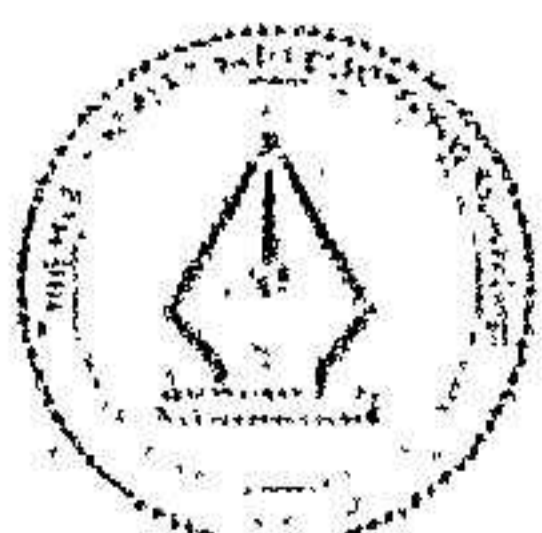
List of Signatures

Page 1/1

2025061138367

 **Årsredovisning CMNRE Sadelplatsen AB 2024.pdf**

Name	Method	Signed at
CAMILLA NÖRELL	BANKID	2025-03-31 13:39 GMT+02
Juha Matti Salokoski	Mobilivärmenne	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: ACA40939ECEF4692A4D35A49BE366067



Building a better
working world

2025061138376

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMNRE Sadelplatsen AB, org.nr 556990-8527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMNRE Sadelplatsen 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 Sadelplatsen 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 Sadelplatsen 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på styrelsens information i förvaltningsberättelsen, av vilken det framgår att bolagets lån förfaller under 2025 och att någon ny finansieringslösning inte finns säkrad. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger.

Detta förhållande tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

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

2025061138377

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 Sadelplatsen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CMNRE Sadelplatsen 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 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 dokumentnyckel: CCN9T-05CT5-S1JG6-4SUT6-0MA2Y-M3D2P

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

2025-03-31 11:41:20 UTC



2025061138378

Penneo dokumentnyckel: CCN9T-O5CT5-S1JG6-4SUT6-0MA2Y-M3D2P

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.