

Årsredovisning

Vinstakrossen AB

Org.nr 559241-3420

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vinstakrossen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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.

Helsingfors den 15 april 2025

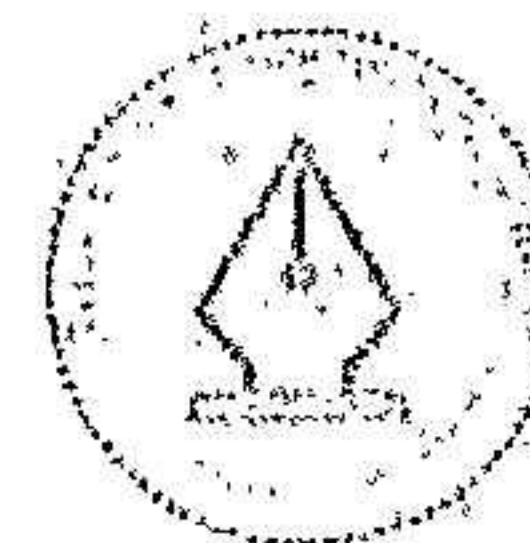

Julia Salokoski

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

Styrelsen för Vinstakrossen 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:
72C693C9B8C441F39BB140F2EBF6CEDA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvärva, äga och förvalta och sälja fast och lös egendom. Bolaget har säte i Stockholm, Sverige. Vinstakrossen AB är ett dotterföretag till CMNRE II Investments S.a.r.l. (B218493).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under år 2024 sjönk den allmänna räntenivån, vilket ledde till att avkastningkraven på fastighetsinvesteringar började minska i slutet av året. Räntenivåns nedgång har bidragit till stabilitet på fastighetsinvesteringssmarknaden samt stärkt den positiva stämningen på fastighetsmarknaderna. Detta har återspeglats i en tydlig ökning av transaktionsvolymerna.

Betydande risker

På grund av branschens karaktär finns det risker i koncernens verksamhet. De 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	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	7 358	8 196	8 440	10 014
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17 199	-19 592	-19 830	-9 605
Balansomslutning	130 597	138 612	150 892	155 328
Soliditet (%)	3,09 %	0,89 %	-1,21 %	6 %

Förändringar i eget kapital

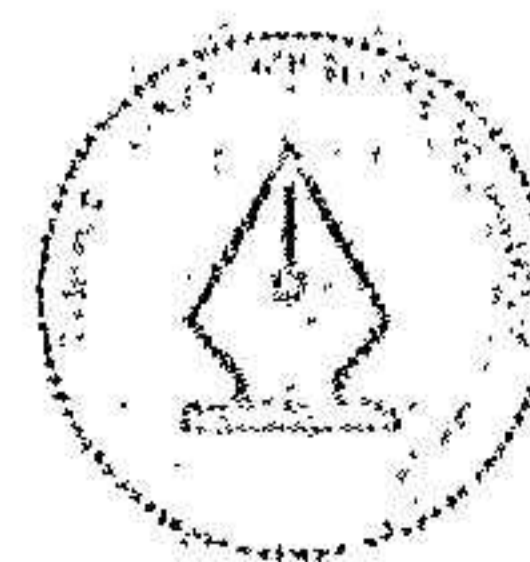
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	25	20 798	-19 592	1 231
Omföring av föregående års resultat		-19 592	-19 592	0
Aktieägartillskott årets förändring	0	20 000	0	20 000
Årets resultat	0		-17 199	-17 199
Belopp vid årets utgång	25	21 206	-17 199	4 032

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 73 975 000 kr (53 975 000 kr).

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

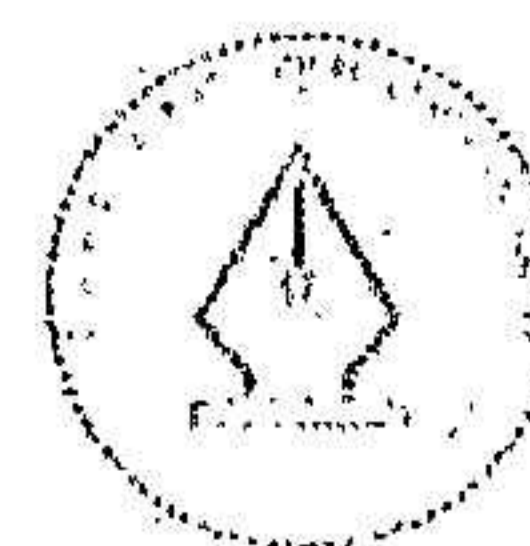
Balanserat resultat		1 206 440
Aktieägartillskott årets förändring		20 000 000
Årets resultat		-17 198 839
Balanseras i ny räkning	kronor	4 007 602



Resultaträkning

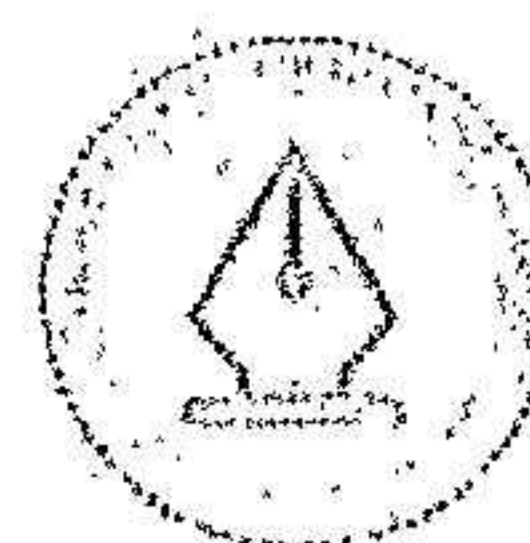
	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Nettoomsättning		7 048	7 888
Övriga rörelseintäkter		310	309
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 358	8 196
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighets- och förvaltningskostnader		-10 699	-8 910
Övriga externa kostnader		-26	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4-6	-6 421	-11 499
Summa rörelsekostnader		-17 146	-20 409
Rörelseresultat		-9 788	-12 212
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-7 465	-7 445
Summa finansiella poster		-7 411	-7 379
Resultat efter finansiella poster		-17 199	-19 592
Resultat före skatt		-17 199	-19 592
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-17 199	-19 592

2025061138699



Balansräkning

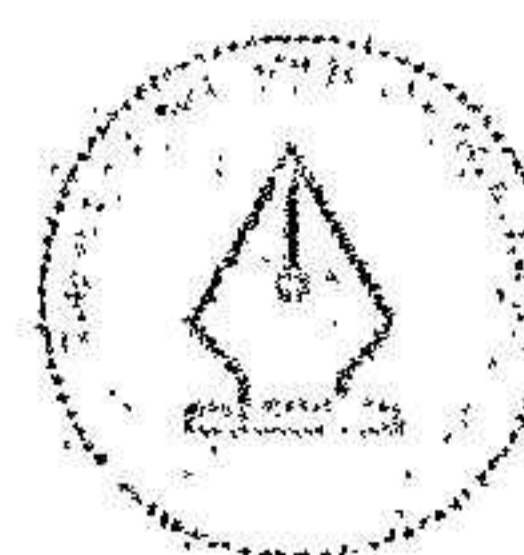
	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	117 451	120 708
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	8 290	6 555
Hysesgästpassningar	6	0	147
Pågående nyanläggningar			
avseende materiella anläggningstillgångar	7	898	4 705
		126 639	132 116
Summa anläggningstillgångar		126 639	132 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		938	1 233
Övriga fordringar		547	981
Förutbetalda fordringar och upplupna intäkter		293	357
		1 778	2 571
<i>Kassa och bank</i>		2 179	3 925
Summa omsättningstillgångar		3 957	6 496
SUMMA TILLGÅNGAR		130 597	138 612



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25 000 aktier)		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 206	20 798
Årets resultat		-17 199	-19 592
		4 008	1 206
Summa eget kapital		4 033	1 231
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	121 746	133 000
Summa långfristiga skulder		121 746	133 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		822	339
Skulder till koncernföretag		0	1 309
Övriga skulder		62	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 934	2 656
Summa kortfristiga skulder		4 818	4 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 597	138 612

2025061138701



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

Document ID:
72C693C9B8C441F395B140F2EBF6CEDA

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.

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	30/50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2. Koncernförhållanden

Företaget med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF (K1810) med säte i Luxemburg.

Not 3. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	7 437	7 417
Övriga räntekostnader	29	28
	7 465	7 445

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 361	140 374
Årets anskaffningar	0	987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 361	141 361
Ingående avskrivningar	-10 653	-7 281
Årets avskrivningar	-3 257	-3 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 911	-10 653
Ingående nedskrivningar	-10 000	-5 000
Årets nedskrivningar	0	-5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående redovisat värde	117 451	120 708

Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 210	7 539
Årets anskaffningar	4 751	3 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 961	11 210
Ingående avskrivningar	-4 654	-2 413
Årets avskrivningar	-3 016	-2 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 671	-4 654

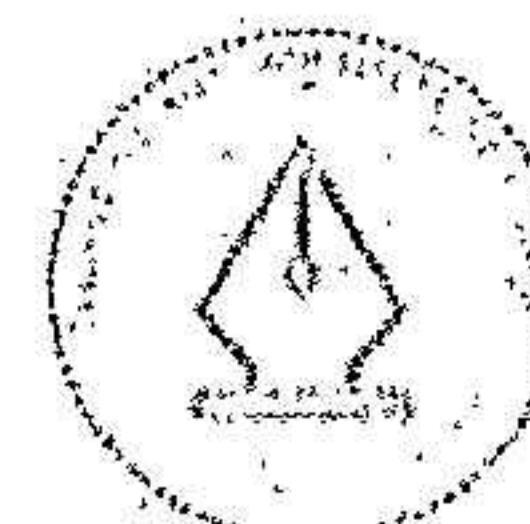


Utgående redovisat värde	8 290	6 555
---------------------------------	--------------	--------------

Not 6. Hyresgästanspassningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 916	1 916
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 916	1 916
Ingående avskrivningar	-1 769	-884
Årets avskrivningar	-147	-884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 916	-1 769
Utgående redovisat värde	0	147

2025061138703



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

Document ID:
72C893C9B8C441F39BB140F2EBF6CEDA

Not 7. Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4705	4 705
Årets anskaffningar	944	0
Årets aktiveringar	-4 751	0
Utgående redovisat värde	898	4 705

Not 8. Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen	0	0
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	121 746	133 000
	121 746	133 000

Not 9. Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter

Not 10. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

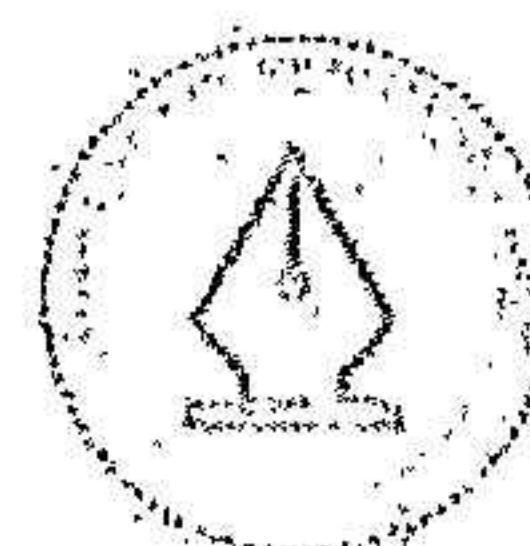
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.



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

Document ID:
72C693C9B8C441F39BB140F2EBF6CEDA

Vinstakrossen AB
559241-3420

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Magnus Berglund
Ordförande, ledamot

Marcus Lotzman
Ledamot

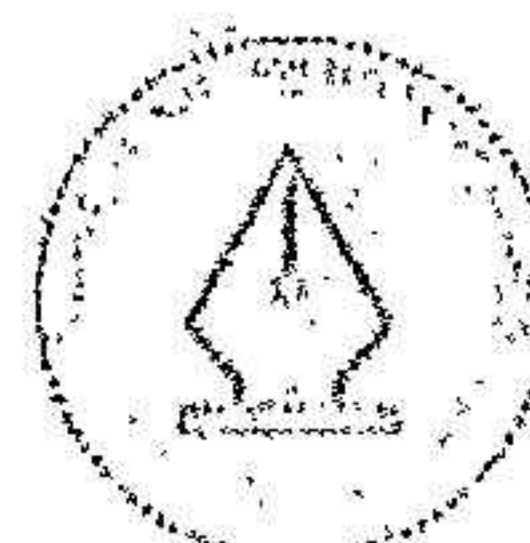
Juha Salokoski
Ledamot

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

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

2025061138705

9 (9)



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

Document ID:
72C893C9B8C441F39BB140F2EBF6CEDA

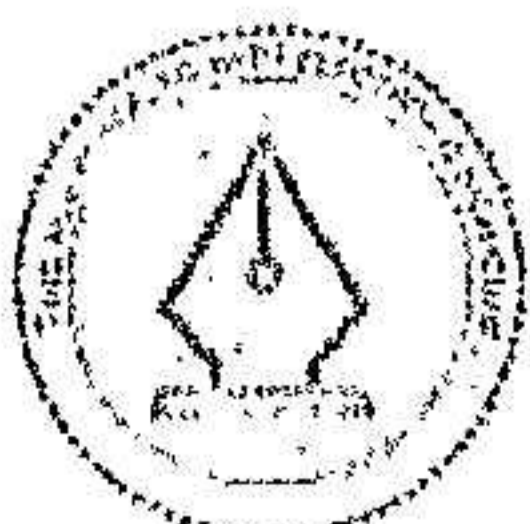
List of Signatures

Page 1/1

2025061138696

 **Årsredovisning Vinstakrossen AB 2024_final.pdf**

Name	Method	Signed at
CAMILLA NÖRELL	BANKID	2025-03-28 15:51 GMT+01
Marcus Erik Jonas Lotzman	BANKID	2025-03-27 16:11 GMT+01
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2025-03-27 14:30 GMT+01
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2025-03-27 13:13 GMT+01



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

External reference: 72C693C9B8C441F39BB140F2EBF6CEDA



Building a better
working world

2025061138706

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vinstakrossen AB, org.nr 559241-3420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vinstakrossen 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 Vinstakrossen 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 Vinstakrossen 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

2025061138707

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 Vinstakrossen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vinstakrossen AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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: 48KGE-KS8YW-GJW3Q-ATH03-D0U5C-2V6UX

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



2025061138708

Penneo dokumentnyckel: 48KGE-KS8YW-GJW3Q-ATH03-D0U5C-2V6UX

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.