

# Årsredovisning

## CMNPI Sweden 1 AB

Org.nr 559136-7395

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 juni 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Helsingfors den 19 juni 2023



Jukka Taskinen

# Årsredovisning

## CMNPI Sweden 1 AB

Org.nr 559136-7395

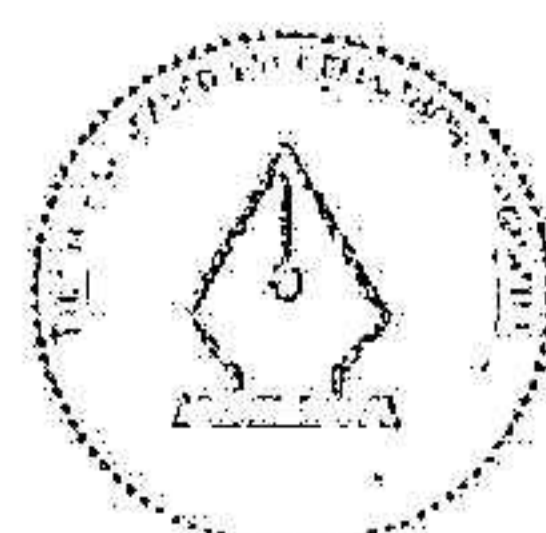
Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för CMNPI Sweden 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).



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

Document ID  
89F69E49C35D4640A9B276F9C42DE068

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska förvalta bolagets kapital  
Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Företaget är ett dotterföretag till CMNPI Holding 1 Oy (2855529-4) med säte i Helsingfors, Finland.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2023 fortsatte räntorna att stiga, vilket påverkade avkastningen på investeringar och avspeglades i värderingen av fastigheter. Den allmänna osäkerheten på marknaden har varit fortsatt hög. Men enligt företagets uppfattning förväntar vi oss att osäkerheten stabiliseras under 2024.

CMNPI Sweden 1 AB har sålt aktierna i dotterbolaget Tonsbakken Holding ApS under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (not 8)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster (kr)	-750.019	2.983.139	6.504.091	-406.019	-424.304
Soliditet (%)	37	38	29	30	28
Nettoomsättning (kr)	0	0	0	0	0
Balansomslutning (kr)	245.193.806	241.136.254	199.494.838	192.057.691	208.295.670

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50.000	88.120.806	2.983.139	91.153.945
Erhållna aktieägartillskott	0	0	0	0
Omföring av foregående års resultat	0	2.983.139	-2.983.139	0
Årets resultat	0	0	-750.019	-750.019
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50.000</b>	<b>91.103.945</b>	<b>-750.019</b>	<b>90.403.926</b>

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till kr 82.464.736

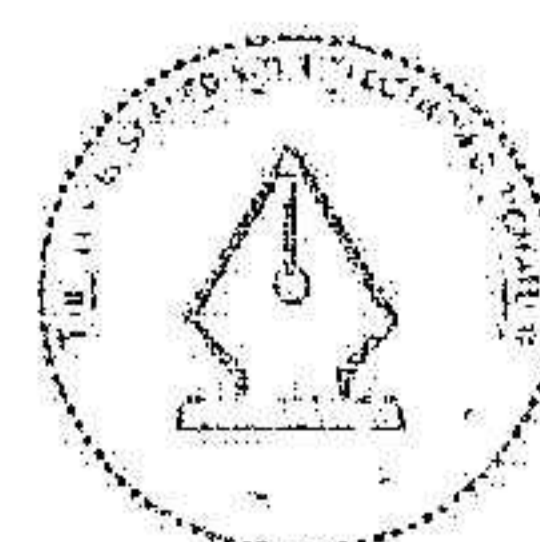
### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	91.103.945
Årets resultat	-750.019
Totalt	kronor 90.353.926

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

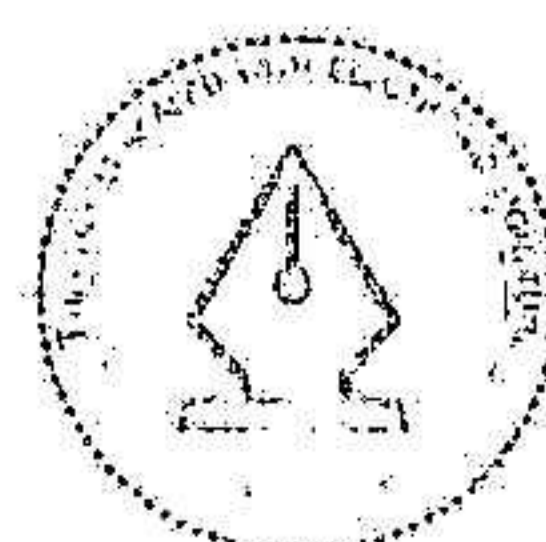
Till aktieägarna utdelas	10.152.722
I ny räkning balanseras	80.201.203
Totalt	90.353.926



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-79.863	-109.707
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-79.863</b>	<b>-109.707</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-79.863</b>	<b>-109.707</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7.419.000	10.499.673
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-8.089.157	-7.406.827
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-670.156</b>	<b>3.092.846</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-750.019</b>	<b>2.983.139</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-750.019</b>	<b>2.983.139</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-750.019</b>	<b>2.983.139</b>

2024062741051

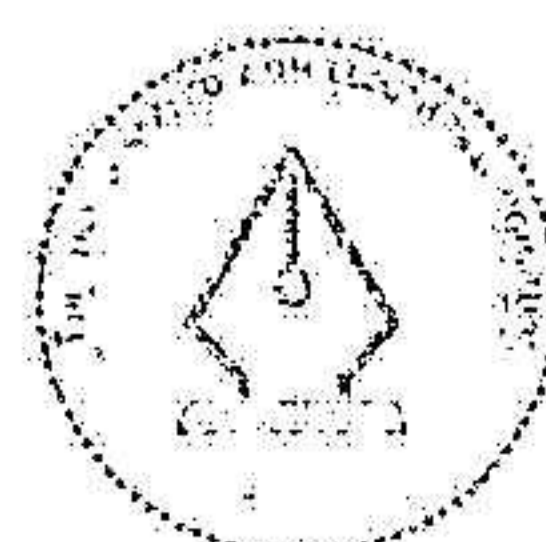


## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	102.815.921	101.607.002
Lånefordringar hos koncernföretag		130.495.671	132.993.885
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>233.311.592</b>	<b>234.600.887</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		11.398.107	6.330.915
		<b>11.398.107</b>	<b>6.330.915</b>
<i>Kassa och bank</i>		484.106	204.452
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11.882.214</b>	<b>6.535.366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>245.193.806</b>	<b>241.136.254</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50.000 aktier)		50.000	50.000
Reservfond		0	0
		50.000	50.000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		91.103.945	88.120.806
Årets resultat		-750.019	2.983.139
		<b>90.353.926</b>	<b>91.103.945</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>90.403.926</b>	<b>91.153.945</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	6	132.824.806	132.824.806
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>132.824.806</b>	<b>132.824.806</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		21.566.413	17.089.586
Övriga upplupna skulder		398.661	67.916
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21.965.074</b>	<b>17.157.502</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>245.193.806</b>	<b>241.136.254</b>



## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

#### Poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

#### Styrelsen

Könsfördelning bland styrelsemedlemmar är 100% män.  
Styrelsemedlemmar får inga arvoden.

#### Personal

Företaget har ingen personal.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

### Not 2. Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i ÅRL 7:3 (Moderföretag i mindre koncerner) upprättas ingen koncernredovisning. Närmaste och yttersta överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Erikoissijoitusrahasto Nordic Property Income Fund (2843636-7) med säte i Helsingfors, Finland.

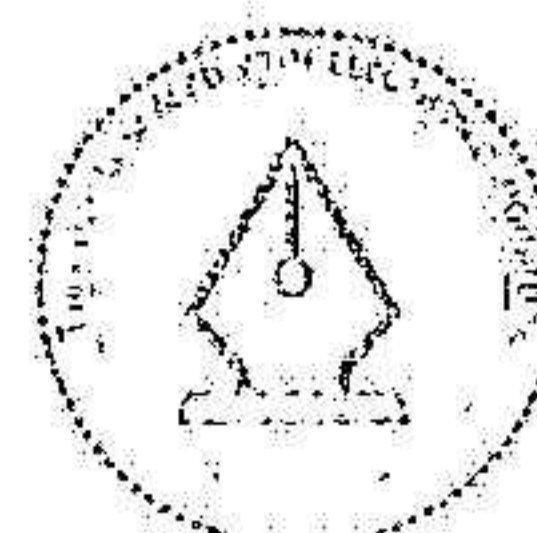
Årsredovisningen av Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund (2843636-7) kan hämtas från Finlands Handelsregister.

### Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelning från koncernföretag	0	3.000.000
Övriga ränteintäkter	2.744	0
Ränteintäkter, på långfristiga fordringar hos koncernföretag	7.416.256	7.499.673
	<u>7.419.000</u>	<u>10.499.673</u>

### Not 4. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Investeringsörluster	-682.330	0
Räntekostnader, koncernföretag	-7.406.827	-7.406.827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>-8.089.157</u>	<u>-7.406.827</u>



**Not 5. Specifikation av andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Particentralen 8 AB	100 %	100 %	50.000	25.361.431
Stamholmen 70 PropCo ApS	100 %	100 %	50.001	20.704.110
Kryddpepparn HoldCo AB	100 %	100 %	50.000	25.418.338
CMNPI Sunrock HoldCo AB	100 %	100 %	25.000	31.332.043
<b>Summa</b>				<b>102.815.921</b>

	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Particentralen 8 AB	559162-3235	Stockholm	1.992.283	-8.728.330
Stamholmen 70 PropCo ApS	40049916	Köpenhamn	93.852.506	-1.016.126
Kryddpepparn HoldCo AB	559193-0895	Stockholm	820.972	-2.587.195
CMNPI Sunrock HoldCo AB	559349-7927	Stockholm	6.123.656	-18.043.711

\*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.  
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

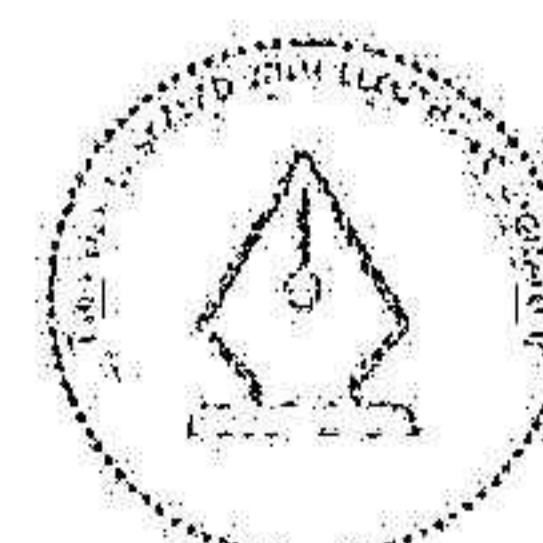
**Not 6. Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	0	0
	0	0
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	132.824.806	132.824.806
	132.824.806	132.824.806

**Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Andelar i koncernföretag	102.815.921	101.607.002
Bankkontot SEB 55651078460	484.106	204.452
	<b>103.300.028</b>	<b>101.811.454</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>103.300.028</b>	<b>101.811.454</b>

Dessutom har företaget pantsatt sina rätter angående aktier i koncernföretag och fordringar som avser koncerninterna lån.



**Not 8. 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 balansslutningen.

**Not 9. Händelser efter balansdag**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdag.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Juha Salokoski  
Ordförande

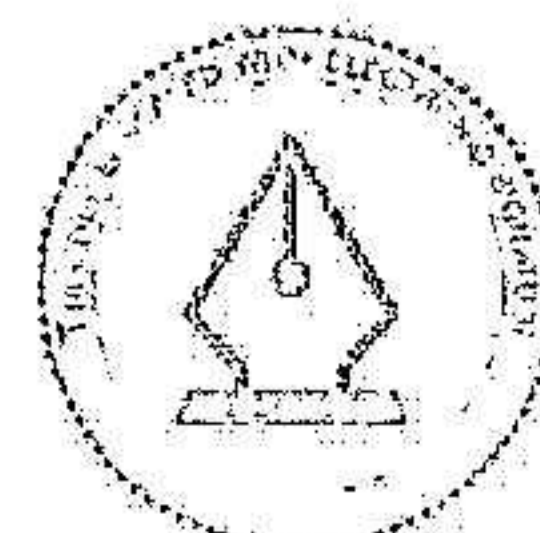
Jukka Taskinen  
Ordinarie ledamot

Magnus Berglund  
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell  
Auktoriserad Revisor



2024062741055

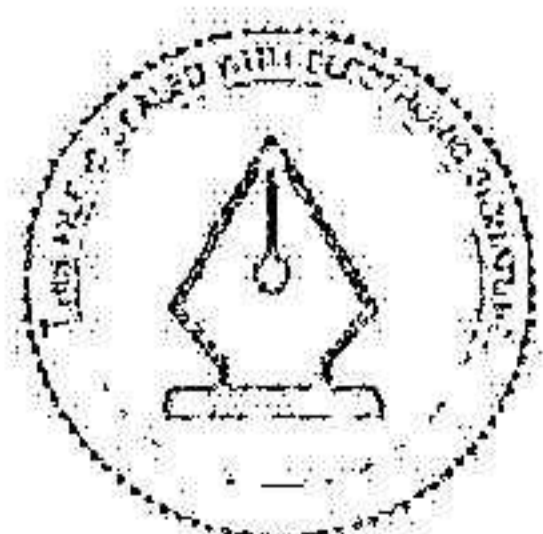
# List of Signatures

Page 1/1

2024062741048

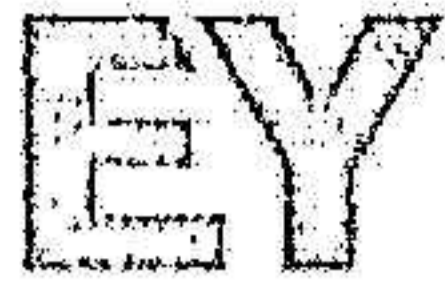
 **Årsredovisning CMNPI Sweden 1 Ab 2023 final.pdf**

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2024-03-28 15:30 GMT+01
Jukka Henrik Taskinen	FTN (Danske Bank)	2024-03-26 08:48 GMT+01
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2024-03-25 22:52 GMT+01
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2024-03-25 14:51 GMT+01



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

External reference: 89F69E49C35D4640A9B276F9C42DE068



Building a better  
working world

2024062741056

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMNPI Sweden 1 AB, org.nr 559136-7395

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMNPI Sweden 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CMNPI Sweden 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 CMNPI Sweden 1 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 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.

## 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 CMNPI Sweden 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 CMNPI Sweden 1 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 räkenskaper. 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

2024062741058

# 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**

Undertecknare 1

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-28 15:01:06 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 0DXEV-EU0EL-NPK4S-DTL3O-3WS4D-165CZ