

Årsredovisning

CMNPI Sweden 1 AB

Org.nr 559136-7395

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Årsredovisning

CMNPI Sweden 1 AB

Org.nr 559136-7395

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 maj 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingfors den 19 juni 2023



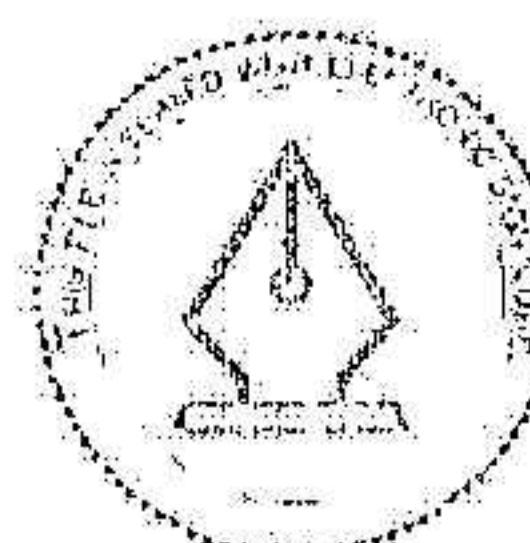
Jukka Taskinen

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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:
8A4BE67459054EDBB2E988896DFCF3B9

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

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2022 påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, höga energikostnader och en konjunkturbromsning. Detta har inte påverkat bolagets resultatutveckling under året.

Det osäkra marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för 2023.

Flerårsöversikt (not 8)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster (kr)	2.983.139	6.504.091	-406.019	-424.304	-17.697
Soliditet (%)	38	29	30	28	33
Nettoomsättning (kr)	0	0	0	0	0
Balansomslutning (kr)	241.136.254	199.494.838	192.057.691	208.295.670	138.589.003

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital	
Belopp vid årets ingång	50.000	50.344.953	6.504.091	56.899.044	
Erhållna aktieägartillskott	0	31.271.763	0	31.271.763	
Omföring av föregående års resultat		0	6.504.091	-6.504.091	
Årets resultat		0	0	2.983.139	2.983.139
Belopp vid årets utgång	50.000	88.120.806	2.983.139	91.153.945	

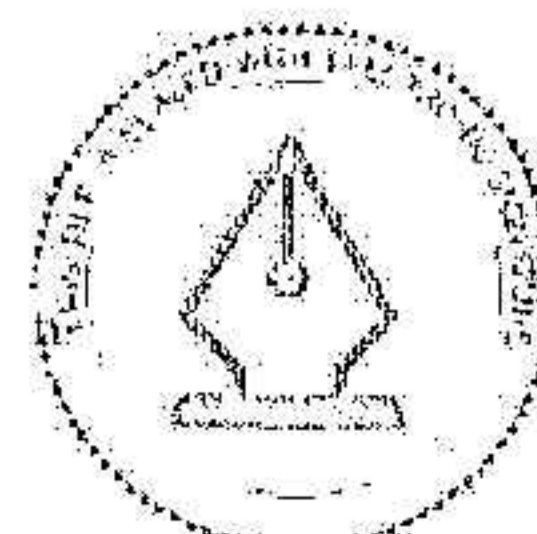
Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till kr 82.464.736

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning.

Balanserat resultat		88.120.806
Årets resultat, överföres i ny räkning		2.983.139
Balanseras i ny räkning	kronor	91.103.945

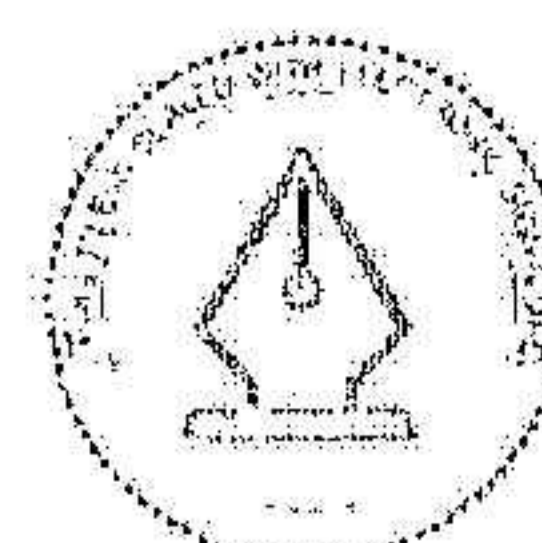
I ny räkning överföres		91.103.945
		91.103.945



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-109.707	-116.866
Summa rörelsekostnader		-109.707	-116.866
Rörelseresultat		-109.707	-116.866
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	10.499.673	14.027.784
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7.406.827	-7.406.827
Summa finansiella poster		3.092.846	6.620.957
Resultat efter finansiella poster		2.983.139	6.504.091
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	0
Summa bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		2.983.139	6.504.091
Årets resultat		2.983.139	6.504.091

2023070444568



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

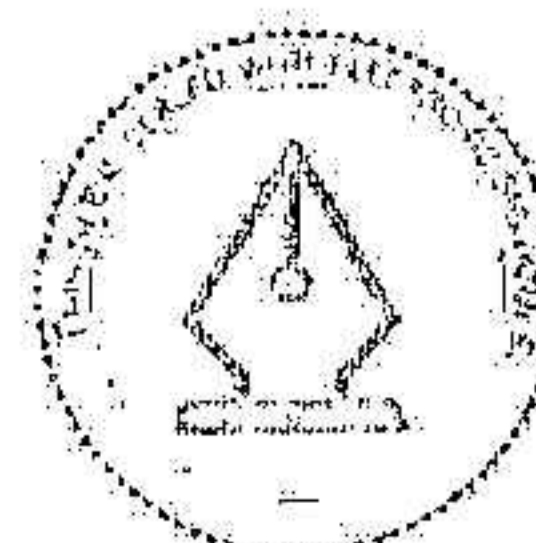
Document ID:
8A4BE67459054EDBB2E988896DFCF3B9

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	101.607.002	57.028.493
Lånefordringar hos koncernföretag		132.993.885	134.993.885
Summa anläggningstillgångar		234.600.887	192.022.378
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6.330.915	7.434.813
		6.330.915	7.434.813
<i>Kassa och bank</i>			
		204.452	37.647
Summa omsättningstillgångar		6.535.366	7.472.460
SUMMA TILLGÅNGAR		241.136.254	199.494.838

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		88.120.806	50.344.953
Årets resultat		2.983.139	6.504.091
		91.103.945	56.849.044
Summa eget kapital		91.153.945	56.899.044
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	6	132.824.806	132.824.806
Summa långfristiga skulder		132.824.806	132.824.806
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		17.089.586	9.682.759
Övriga upplupna skulder		67.916	88.229
Summa kortfristiga skulder		17.157.502	9.770.988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241.136.254	199.494.838



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.

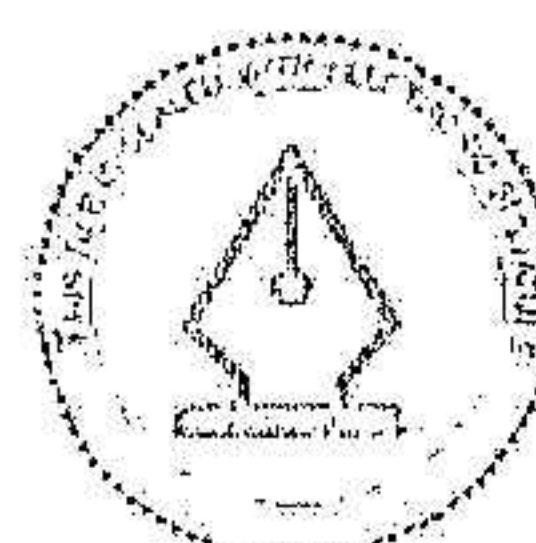
Årsredovisningen av Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund (2843636-7) kan hämtas från Finlands Handelsregister.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelning från koncernföretag	3.000.000	6.500.000
Ränteintäkter, på långfristiga fordringar hos koncernföretag	7.499.673	7.527.784
	<u>10.499.673</u>	<u>14.027.784</u>

Not 4. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-7.406.827	-7.406.827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>-7.406.827</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	16.111.431
Tonsbakken Holding ApS	100 %	100 %	50.001	10.541.081
Stamholmen 70 PropCo ApS	100 %	100 %	50.001	20.704.110
Kryddpepparn HoldCo AB	100 %	100 %	50.000	22.918.338
CMNPI Sunrock HoldCo AB	100 %	100 %	25.000	31.332.043
Summa				101.607.002

	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Particentralen 8 AB	559162-3235	Stockholm	1.470.613	-10.808.692
Tonsbakken Holding ApS	39182203	Köpenhamn	3.745.014	269.684
Stamholmen 70 PropCo ApS	40049916	Köpenhamn	95.298.921	9.361.877
Kryddpepparn HoldCo AB	559193-0895	Stockholm	908.166	-3.074.887
CMNPI Sunrock HoldCo AB	559349-7927	Stockholm	24.167.368	-6.980.019

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

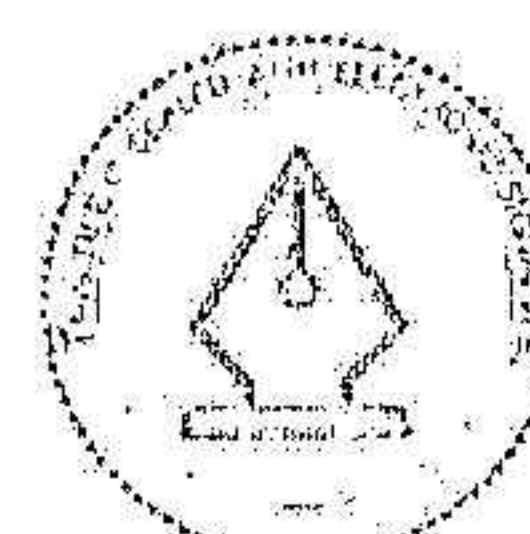
Not 6. Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	0	0
	0	0
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	132.824.806	132.824.806
	132.824.806	132.824.806

Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Andelar i koncernföretag	101.607.002	57.028.493
Bankkontot SEB 55651078460	204.452	37.647
	101.811.454	57.066.140
Summa ställda säkerheter	101.811.454	57.066.140

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 balansomslutningen.

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

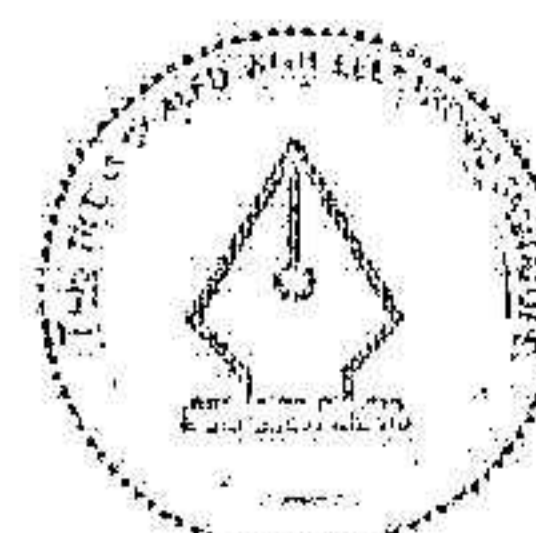
Sampsa Apajalahti
Ordinarie ledamot

Magnus Berglund
Ordinarie ledamot

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

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad Revisor



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

Document ID:
8A4BE67459054EDBB2E988896DFCF3B9

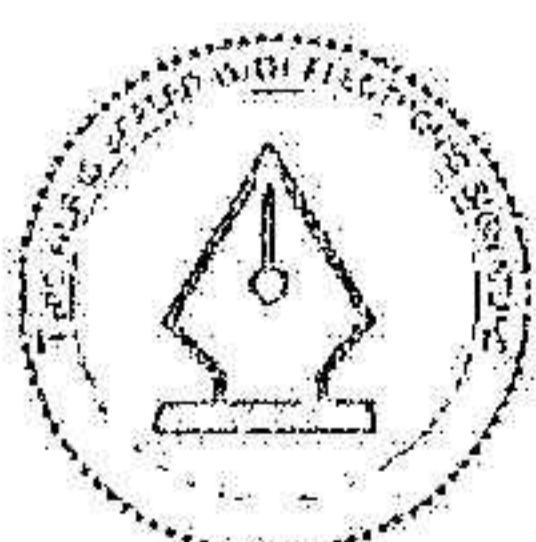
List of Signatures

Page 1/1

2025070444565

 **Årsredovisning CMNPI Sweden 1 Ab 2022.pdf**

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2023-03-31 10:18 GMT+02
SAMPSA APAJALAHTI	FTN (OP)	2023-03-31 09:48 GMT+02
Juha Matti Salokoski	Mobilivarmenne	2023-03-29 22:26 GMT+02
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2023-03-29 17:24 GMT+02
Jukka Henrik Taskinen	FTN (Danske Bank)	2023-03-29 13:16 GMT+02



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

External reference: 8A4BE67459054EDBB2E988896DFCF3B9



Building a better
working world

2023070444573

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 2022-01-01-2022-12-31.

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 2022 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. Risker 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

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 2022-01-01-2022-12-31 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 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

2023070444574

Penneo dokumentnyckel: GLJEM-BDMGJ-5DSFI-7HVAI-4KEFH-IOPK5

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: 19720608xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-03-31 08:18:45 UTC



2023070444575

Penneo dokumentnyckel: GLJEM-BDMGJ-5DSFI-7HVAI-4KEFH-JOPK5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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> 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>