

Årsredovisning

CMNPI Sunrock HoldCo AB

Org.nr 559349-7927

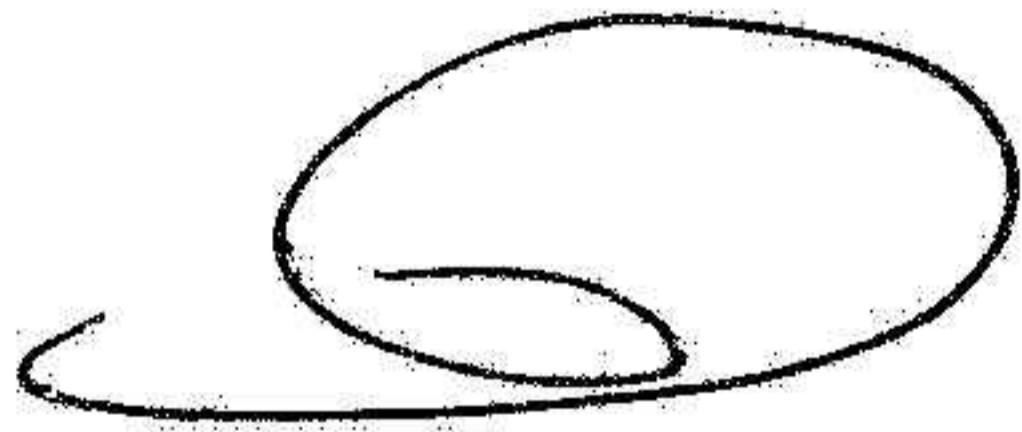
Räkenskapsår 2021-11-30 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 12 maj 2023. Årsstämman beslöt godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingfors den 27 juni 2023



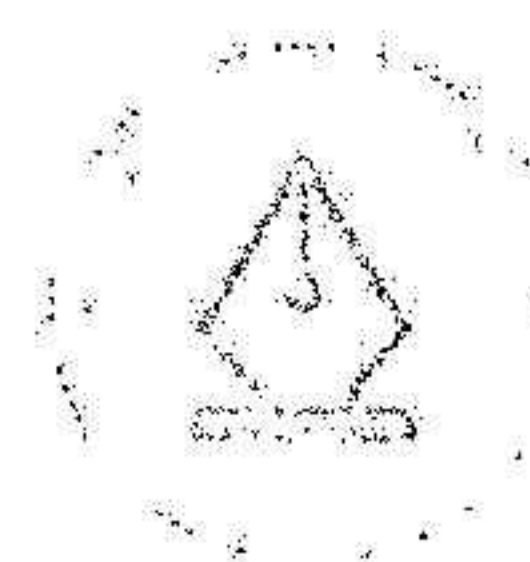
Juha Salokoski

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-11-30 - 2022-12-31

Styrelsen för CMNPI Sunrock HoldCo AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a graphical representation of the integrity
of the digital file.

Document ID:
67880623-4141-4717-9127-11221111

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, investera i, äga och förvalta fast och lös egendom (inklusive aktier) samt bedriva därmed relaterad verksamhet.

Företaget är ett dotterföretag till CMNPI Sweden 1 AB. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bolaget registrerades 30 november 2021.

CMNPI Sunrock HoldCo AB förvärfvade under räkenskapsåret två dotterbolag (CMNPI Sunrock LandCo AB och CMNPI Sunrock PropCo AB) varav ett avyttrades och ett fusionerats med moderbolaget. CMNPI Sunrock LandCo AB avyttrades den 19 april 2022. CMNPI Sunrock PropCo AB fusionerades med CMNPI Sunrock HoldCo AB den 28 juli 2022.

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2022 påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, höga energikostnader och en konjunkturbromsning. Detta har påverkat bolagets resultatutveckling under året i form av högre driftkostnader. Det osäkra marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för 2023.

Efter årets utgång har befintlig bankfacilitet om SEK 75 miljoner med förfallodag i augusti 2023 omförhandlats.

Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Betydande risker

På grund av branschens karaktär finns det risker i bolagets verksamhet. De mest betydande riskerna härrör från marknadshyror och likviditet på fastighetsmarknaderna. Den allmänna ekonomiska utvecklingen kan påverka hyresgäst relaterade risker inklusive risker i hyresintäkter bolaget erhåller. Den kan även påverka investeringarnas marknadsvärde.

	2021-11-30 -
	2022-12-31
	(13 mån)
Nettoomsättning (kr)	7 789 533
Resultat efter finansiella poster (kr)	-6 813 470
Balansomslutning (kr)	152 695 218
Sollditet (%)	15,83 %

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-11-30	25 000	0	0	25 000
Erhållet aktieägartillskott	0	31 271 763	0	31 271 763
Fusionsdifferens	0	-149 376	0	-149 376
Årets resultat	0	0	-6 980 019	-6 980 019
Bekopp vid årets utgång	25 000	31 122 387	-6 980 019	24 167 368

Ovillkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 31 271 763 kr.

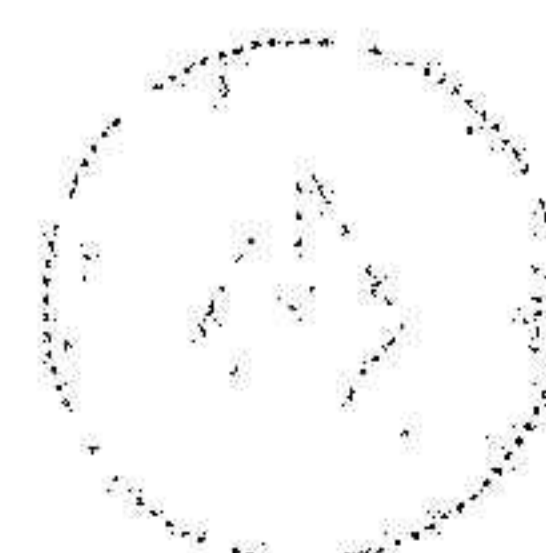
Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	31 122 387
Årets resultat	-6 980 019
Totalt	kronor 24 142 368

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

I ny räkning balanseras	24 142 368
Totalt	kronor 24 142 368

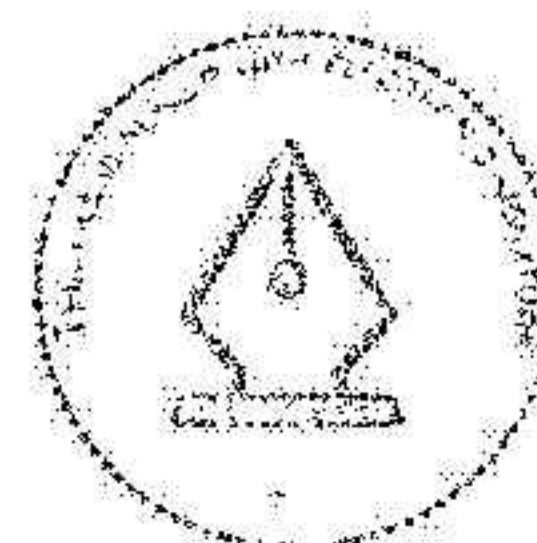


This file is signed with a digital signature.
The issuer is guaranteed for the authenticity
of the document.

CMNPI Sunrock HoldCo AB
559349-7927

Resultaträkning

	Not	2021-11-30	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		7 775 025	
Övriga rörelseintäkter		14 508	
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 789 533	
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighets- och förvaltningskostnader		-2 810 188	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6&7	-4 121 984	
Summa rörelsekostnader		-6 932 171	
Rörelseresultat		857 362	
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	76 389	
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 747 221	
Summa finansiella poster		-7 670 832	
Resultat efter finansiella poster		-6 813 470	
Resultat före skatt		-6 813 470	
Skatt på årets resultat		-166 549	
Årets resultat		-6 980 019	



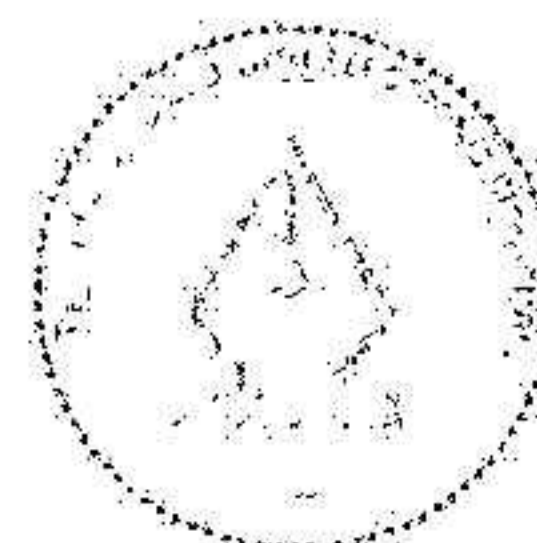
This file is sealed with a ring for signature.
The seal is a digital signature and is the property
of the signatory.

Document ID:
E0733-3241-1-40710001-000000

Balansräkning

	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5	114 683 288
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	21 545 417
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 609 180
		143 837 885
Summa anläggningstillgångar		143 837 885
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar		1 731
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		4 870
Övriga fordringar		337 816
		344 418
Kassa och bank		8 512 915
Summa omsättningstillgångar		8 857 332
SUMMA TILLGÅNGAR		152 695 218

2023070550764



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

Document ID
EC79843EAD81454287A562F79DFDA968

Balansräkning

Not 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital
Aktiekapital

25 000
25 000

Fritt eget kapital

Fria medel
Balanserat resultat
Fusionsdifferens
Årets resultat

31 271 763
-149 376
-6 980 019

24 142 368

Summa eget kapital

24 167 368

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag
Summa långfristiga skulder

7 50 087 050
50 087 050

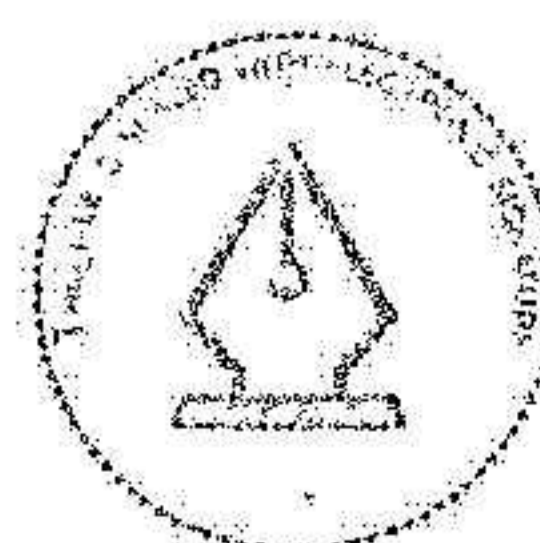
Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skulder till koncernföretag
Skatteskuld
Övriga skulder
Uppkopra kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder

7 75 000 000
123 761
704 002
556 798
283 498
1 772 741
78 440 800

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

152 695 218



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

Document ID: 559349-7927-2022-12-31

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2). Bolaget har fusionerat in sitt dotterbolag enligt koncernvärdesmetoden enligt den metod som tagits fram i BFNAR 2020:5 och innebär att tillgångar och skulder övertas till de koncernmässiga värdena

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 3 %

Not 2. Koncernförhållanden

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund (org.nr. 2843636-7) med säte i Helsingfors.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022
Övriga ränteintäkter	76 389
	<u>76 389</u>

Not 4. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-2 701 223
Övriga räntekostnader	-2 221 989
Övriga finansiella kostnader	-2 824 009
	<u>-7 747 221</u>

Not 5. Byggnader

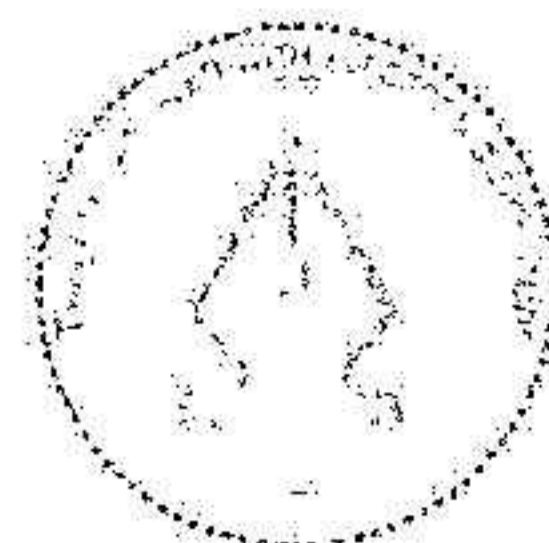
	2022
Ingående anskaffningsvärden	0
Årets anskaffningar (aktiverat fusionvärde)	123 499 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>123 499 808</u>
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar (aktiverat fusionvärde)	-6 726 358
Årets avskrivningar	-2 090 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 816 520</u>
Utgående redovisat värde	<u>114 683 288</u>

Not 6. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022
Ingående anskaffningsvärden	0
Årets anskaffningar (aktiverat fusionvärde)	27 831 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 831 001</u>
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar (aktiverat fusionvärde)	-4 494 066
Årets avskrivningar	-1 791 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 285 584</u>
Utgående redovisat värde	<u>21 545 417</u>

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer

	2022
Ingående anskaffningsvärden	0
Årets anskaffningar (aktiverat fusionvärde)	8 593 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 593 086</u>
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar (aktiverat fusionvärde)	-743 602
Årets avskrivningar	-240 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-983 906</u>
Utgående redovisat värde	<u>7 609 180</u>



Not 8. Långfristiga skulder

	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen	
Skulder till koncernföretag	50 087 050
Övriga skulder	423 322
	50 510 372

Not 9. Ställda säkerheter

	2022-12-31
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>	
Bankkontot Skandinaviska Enskilda Banken -55651098062	1 908 821
Bankkontot Skandinaviska Enskilda Banken -55651098143	6 604 093
Fastighetsinteckningar	66 688 567
	75 201 482

Summa ställda säkerheter **75 201 482**

Dessutom har företaget pantsatt sina rätter försäkrings- och hyresfordringar och fordringar som avser valutasäkring.

Not 10. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

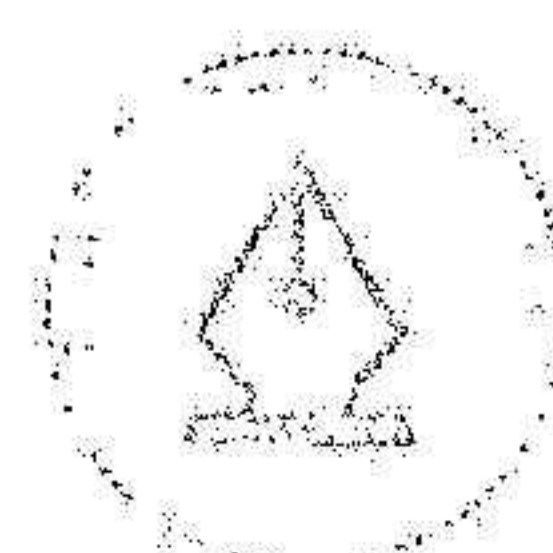
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansslutningen.

Not 11. Väsentliga händelser efter balansdag

Efter årets utgång har befintlig bankfacilitet om SEK 75 miljoner med förfallodag i augusti 2023 omförhandlats. I övrigt inga väsentliga händelser efter balansdagen.



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

CMNPI Sunrock HoldCo AB
559349-7927

CMNPI Sunrock HoldCo AB
559349-7927

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Berglund
Ordförande

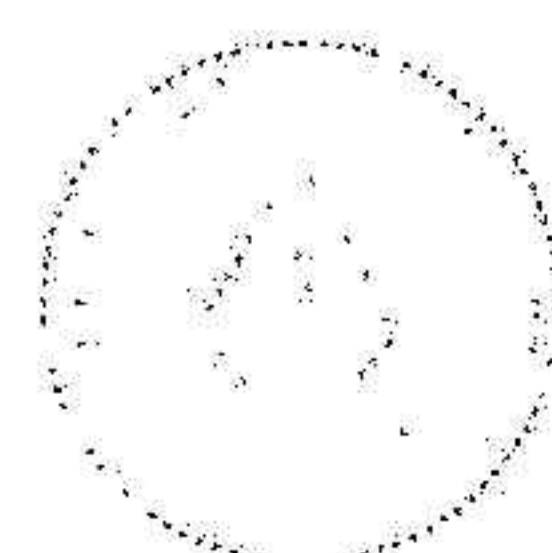
Marcus Lotzman
Ledamot

Juha Salokoski
Ledamot

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

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

2023070550766

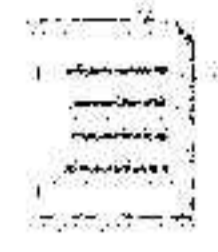


This stress created with a digital signature
has not been guaranteed for the full validity
of the document.

CMNPI SUNROCK HOLD CO AB
559349-7927

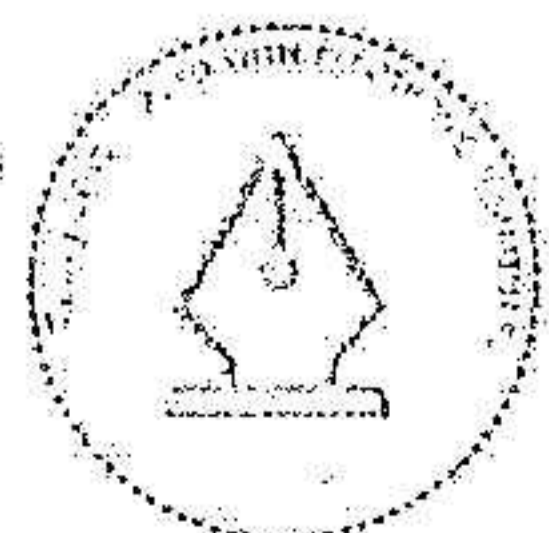
List of Signatures

Page 1/1



Årsredovisning 2022_CMNPI Sunrock HoldCo AB.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2023-03-31 08:53 GMT+02
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2023-03-29 22:26 GMT+02
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2023-03-29 17:24 GMT+02
Marcus Erik Jonas Lotzman	BANKID	2023-03-29 08:57 GMT+02



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

External reference: EC79843EAD81454287A562F79DFDA968

2023070550762



Building a better
working world

2023070550767

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMNPI Sunrock HoldCo AB, org.nr 559349-7927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMNPI Sunrock HoldCo AB för räkenskapsåret 2021-11-30 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CMNPI Sunrock HoldCo 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 Sunrock HoldCo 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2022 är den första som revideras för CMNPI Sunrock HoldCo AB.

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 Sunrock HoldCo AB för räkenskapsåret 2021-11-30 - 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CMNPI Sunrock HoldCo 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 revisions sed 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

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 06:54:16 UTC



2025070550768

Penneo dokumentnyckel: ZZK6B-33P0E-300FZ-MG7UD-VIIX1-OKKRU

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>