

Årsredovisning

CMNRE Rocky HoldCo AB

Org.nr 559235-0044

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CMNRE Rocky HoldCo intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jyväskylä den 22 maj 2024

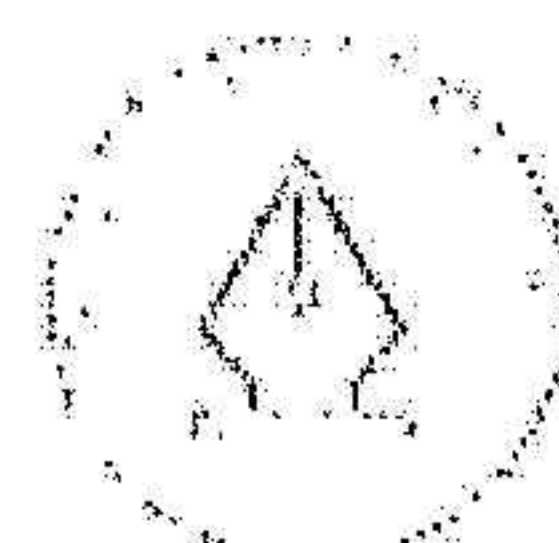

Juhana Sälökeski

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

Styrelsen för CMNRE Rocky HoldCo 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:
260772F3742F4CB7A0DC07E8B6AFA0AF

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvärva, äga och förvalta och sälja fast och lös egendom. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Företaget är ett dotterföretag till CMNRE Rocky TopCo AB (Org. nr. 559235-0036).

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.

Betydande risker

På grund av branschens karaktär finns det risker i bolagets verksamhet eftersom det innehar andelar i koncernföretag som i sin tur äger fastigheter. De mest betydande riskerna härrör från marknadshyror och likviditet på fastighetsmarknaderna. Den allmänna ekonomiska utvecklingen kan påverka hyresgästrelaterade risker inklusive risker i hyresintäkter bolaget erhåller, och därigenom indirekt påverka bolaget. Den kan även påverka investeringarnas marknadsvärde. Bolaget har hedgat ränterisken på lånen med derivatinstrument. På balansdagen värderas derivaten till det lägsta av ursprunglig anskaffningskostnad eller verkligt värde. Det säkrade lånet inkluderar covenantvillkor relaterade till bolagets solvens och likviditet.

Principer för finansiella rapporter:

Bolaget har hedgat ränterisken på lånen med derivatinstrument. Det verkliga värdet på derivaten baseras på marknadsinformation på balansdagen. I bokslut värderas derivaten till det lägsta av ursprunglig anskaffningskostnad eller verkligt värde. De realiserade värdeökningarna av derivaten redovisas inte medan realiserade förluster redovisas som finansiella kostnader i resultaträkningen.

Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Förärsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettomsättning (tkr)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17 111	337	-4 085	0
Balansomslutning	871 635	822 302	780 747	25
Soliditet (%)	15,19 %	18,19 %	19,11 %	100,00 %

Förändringar i eget kapital

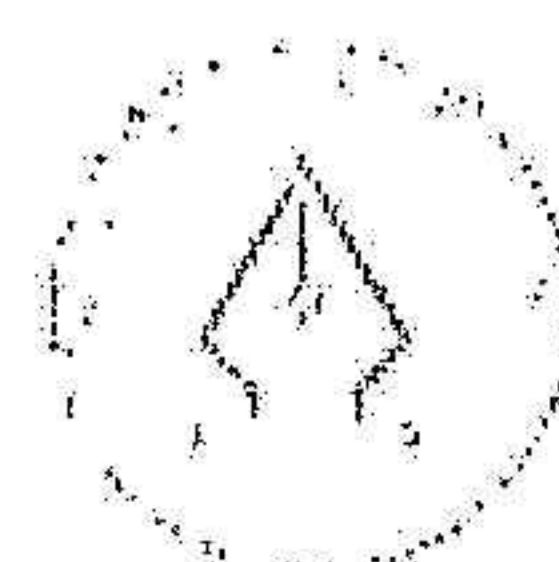
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	25	149 192	337	149 554
Omföring av föregående års resultat	0	337	-337	0
Årets resultat	0	0	-17 111	-17 111
Belopp vid årets utgång	25	149 529	-17 111	132 442

Ovillkorade skilleägarillskott uppgår per balansdagen till kr 153 276 659 (kr 153 276 659).

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

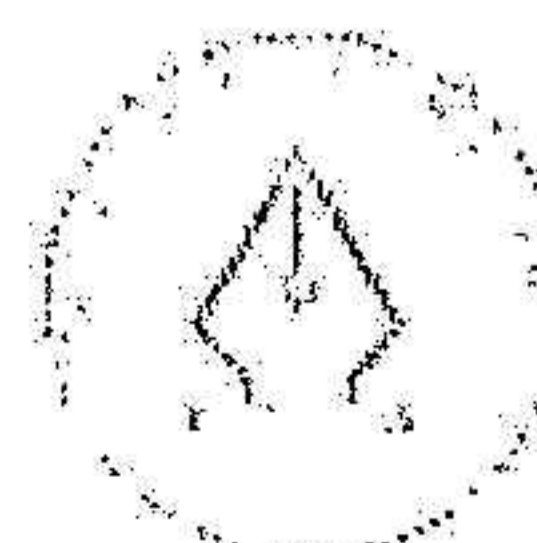
Balanserat resultat		149 528 804
Årets resultat		-17 111 392
Balanseras i ny räkning	kronor	132 417 413



Resultaträkning

	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-135	-159
Summa rörelsekostnader		-135	-159
Rörelseresultat		-135	-159
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteinäkter och liknande resultatposter	3	27 823	26 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-44 800	-26 026
Summa finansiella poster		-16 977	497
Resultat efter finansiella poster		-17 111	337
Resultat före skatt		-17 111	337
Årets resultat		-17 111	337

2024062404446



Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6-7	256 265	256 215
Fordringar hos koncernföretag	9	561 423	526 423
		817 688	782 638
		0	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	5 479	9 883
		5 479	9 883
Summa anläggningstillgångar		823 167	792 520
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		45 556	26 132
Övriga fordringar		1 723	2 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73	29
		47 352	28 868
Kassa och bank			
		1 117	913
Summa omsättningstillgångar		48 469	29 781
SUMMA TILLGÅNGAR		871 636	822 302



Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		149 529	149 192
Årets resultat		-17 111	337
		<u>132 417</u>	<u>149 529</u>
Summa eget kapital		132 442	149 554
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	316 531	379 131
Skulder till koncernföretag	8	370 476	260 476
Summa långfristiga skulder		687 007	639 607
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		110	0
Leverantörsskulder		29	0
Skulder till koncernföretag		52 020	33 059
Övriga skulder		27	83
Summa kortfristiga skulder		52 186	33 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		871 635	822 302

2024062404448



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.

Not 2. Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men 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 III FCP-RAIF (K1810) med säte i Luxemburg.

Not 3. Ränteintäkter och liknande resultatposter

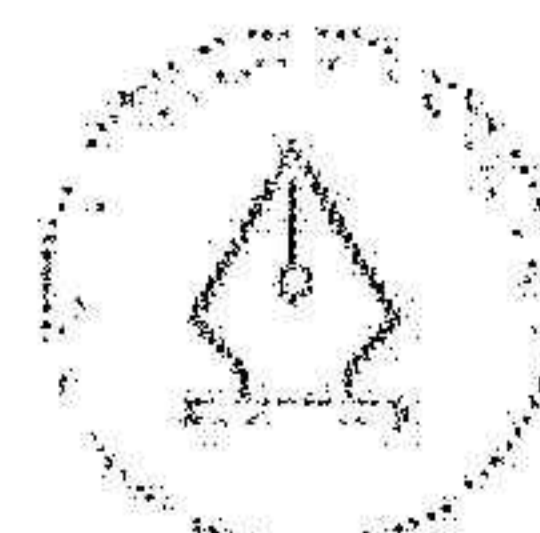
	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	20 200	17 565
Hedging	7 601	719
Ränteswap	0	8 239
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	0
	27 823	26 522

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	20 562	14 833
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	19 834	11 193
Ränteswap	4 404	0
	44 800	26 026

Not 5. Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 883	1 614
Tillkommande fordringar	0	8 239
Amorteringar, avgående fordringar	-1 404	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 479	9 883



Not 6. Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 215	256 215
Årets anskaffningar	50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 265	256 215

Not 7. Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
CMNRE Rocky GP AB	100 %	100 %	25 000	30 267
CMNRE Vreten 8 KB	0,1 %	0,1 %		1 483
CMNRE Vreten 17 AB	100 %	100 %	500	72 716
CMNRE Vreten 25 AB	100 %	100 %	500	151 798
Summa				256 265

	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
CMNRE Rocky GP AB	559235-0051	Stockholm	9 951	-7 092
CMNRE Vreten 8 KB	969745-9326	Stockholm	-22 716	-6 007
CMNRE Vreten 17 AB	559007-5452	Stockholm	27 241	3 400
CMNRE Vreten 25 AB	559007-5437	Stockholm	29 032	-1 631

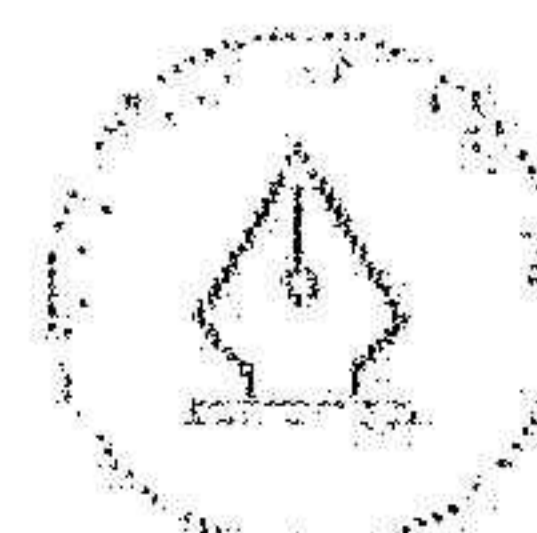
*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 8. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	316 531	379 431
Skulder till koncernföretag	370 476	250 476
	687 007	639 607

Not 9. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Andelar i koncernföretag	256 265	256 215
Lånefordringar hos koncernföretag	561 423	526 423
	817 688	782 638



Not 10. Nyckeltalsdefinitioner

Nettomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktakorrigeringar.

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 balanssumman.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

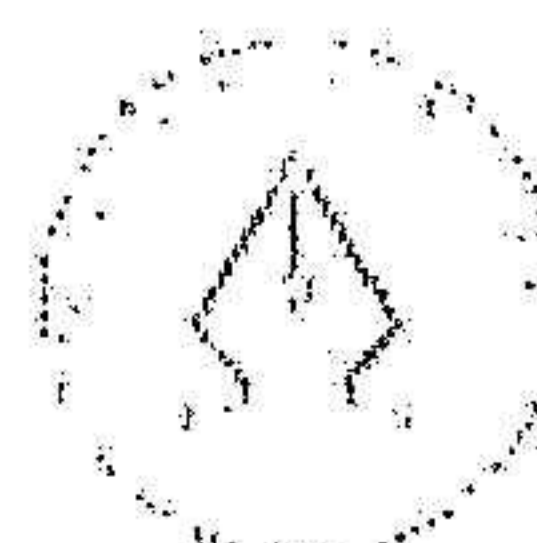
Magnus Berglund
Ordförande

Marcus Lotzman
Ledamot

Juha Saikoski
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:
260772F3742F4CB7A0DC07E6B6AFA0AF

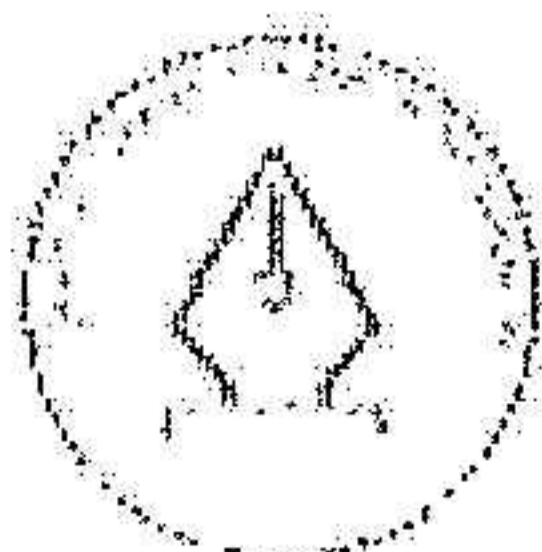
List of Signatures

Page 1/1

2024062404443

Årsredovisning CMNRE Rocky HoldCo AB 2023.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2024-03-28 15:40 GMT+01
Juha Matti Satokoski	Mobilivarmente	2024-03-26 15:43 GMT+01
Marcus Erik Jonas Lotzman	BANKID	2024-03-26 15:04 GMT+01
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2024-03-26 09:46 GMT+01



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

External reference: 260772F3742F4CB7A0DC07E6B6AFA0AF



Building a better
working world

2024062404452

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CMNRE Rocky HoldCo AB, org.nr 559235-0044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CMNRE Rocky HoldCo 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 CMNRE Rocky HoldCo 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 CMNRE Rocky 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.

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 CMNRE Rocky HoldCo 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 CMNRE Rocky 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.

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 enligt vår elektroniska signatur

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."

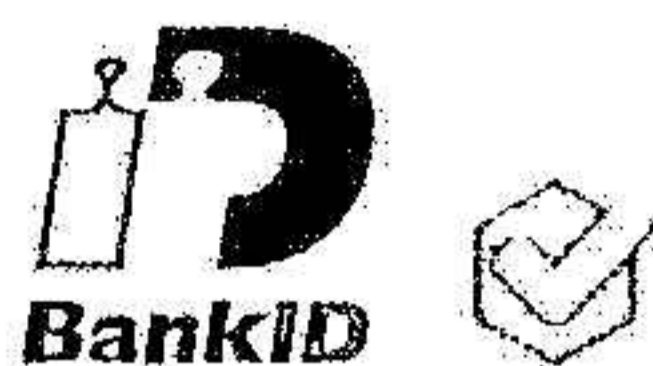
CAMILLA NORELL

Undertecknare 1

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-28 15:01:06 UTC



2024062404454

Penneo dokumentnyckel: 1E0ZB-ELWPM-XZTIL-ASETL-GDQU0-QCHF

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> 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>