

# Årsredovisning

## CF Nyhagshuset AB

Organisationsnummer: 559429-6088  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma . 2025-06-24  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Per Johannesson  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Nyhagshuset 5 i Helsingborg.  
Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget ägs till 99,97% av CF HoldCo 2 AB, org. nr 559449-8726 och resterande 0,03% ägs av Ferndale2 Corp., Ontario Corp. no. 1000497136.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har moderföretaget CF Nyhagshuset BidCo AB, org. nr 559450-1016, fusionerats in i bolaget per 2024-07-16. Ny ägare är CF HoldCo 2 AB, org. nr 559449-8726.

Under räkenskapsåret har Ryssland fortsatt invadera Ukraina, men till dags dato har detta inte haft en direkt påverkan på företagets verksamhet eller resultat i sig. Bolaget följer händelseutvecklingen. Kriget har indirekt bidragit till en hög inflation tidigare år med stigande räntor och stigande energipriser, men har under 2024 stabiliserats med sänkta räntor och dämpad inflation. Detta har dock ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat. Under räkenskapsåret har även kriget i Gaza, mellan Israel och Hamas fortlöpt. Bolaget följer händelseutvecklingen, men kriget har ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

### Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-04-06 -2023-12-31
Nettoomsättning (tkr)	12 495	1 708
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 685	515
Soliditet (%)	2,4	0,7

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>322</b>	<b>347</b>
Inbetalt aktiekapital				<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		10 000		<b>10 000</b>
Balanseras i ny räkning		322	-322	<b>0</b>
Årets resultat			-5 710	<b>-5 710</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>10 323</b>	<b>-5 710</b>	<b>4 638</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	10 322 588
Årets resultat	-5 710 586
<b>Medel att disponera</b>	<b>4 612 002</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	4 612 002
<b>Summa</b>	<b>4 612 002</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-04-06
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		12 495	1 708
Övriga rörelseintäkter		78	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>12 573</b>	<b>1 708</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-2 793	-609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 541	-180
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 334</b>	<b>-789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 239</b>	<b>919</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-458	-5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-10 476	-399
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 924</b>	<b>-404</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 685</b>	<b>515</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	-119
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-119</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 685</b>	<b>396</b>
Skatt på årets resultat		-1 025	-74
<b>Årets resultat</b>	6	<b>-5 710</b>	<b>322</b>

ank=202.50702;202.5070428793

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	181 681	65 906
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	7 594	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>189 275</b>	<b>65 906</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		668	0
Andra långfristiga fordringar	9	1 337	1 024
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 005</b>	<b>1 024</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>191 280</b>	<b>66 930</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 770	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 066	774
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 836</b>	<b>835</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 836</b>	<b>835</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 116</b>	<b>67 765</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 323	0
Årets resultat		-5 710	322
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 613</b>	<b>322</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 638</b>	<b>347</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		119	119
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>119</b>	<b>119</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	105 329	60 446
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>105 329</b>	<b>60 446</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	531	304
Leverantörsskulder		0	209
Skulder till koncernföretag		77 334	5 670
Skatteskulder		1 138	74
Övriga skulder		668	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 359	596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>84 030</b>	<b>6 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	11	<b>194 116</b>	<b>67 765</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats enligt koncernvärdesmetoden, vilket innebär att dotterföretaget har redovisat det fusionerade moderföretagets tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter årets utgång har Rysslands invasion av Ukraina fortlöpt, likaså kriget i Gaza mellan Israel och Hamas. Stigande inflation och räntor som indirekt varit effekter från kriget i Ukraina, har efter räkenskapsårets fortsatt stabiliserats och ingen förändring rörande ränteläget har skett.

Bolaget följer händelseutvecklingarna.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs till 99,97% av CF HoldCo 2 AB, org. nr 559449-8726, med säte i Stockholm och 0,03% av Ferndale2 Corp., org. nr 1000497136 med säte i Toronto.

### Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-04-06 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	0	0

### Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-04-06 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-3 822	-290

**Not 6. Övriga upplysningar till resultaträkningen**

Övriga externa kostnader består av 959 tkr (72 tkr) Fastighetskostnader och 1 835 tkr (537 tkr) Övriga externa kostnader.

**Not 7. Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	66 086	
Inköp	0	66 086
Fusion	119 316	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>185 402</b>	<b>66 086</b>
Ingående avskrivningar	-180	
Årets avskrivningar	-3 541	-180
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 721</b>	<b>-180</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>181 681</b>	<b>65 906</b>

**Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Nedlagda utgifter	7 594	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 594</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 594</b>	<b>0</b>

**Not 9. Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 029	
Tillkommande fordringar	259	1 288
Fusion	771	0
Omklassificeringar	-259	-259
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 800</b>	<b>1 029</b>
Ingående nedskrivningar	-5	
Fusion	-52	0
Reglerade fordringar	-406	-5
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-463</b>	<b>-5</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 337</b>	<b>1 024</b>

**Not 10. Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Lånen kommer att förnyas vid förfall och har därmed i realiteten en längre löptid.

**Not 11. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	153 124	153 124
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>153 124</b>	<b>153 124</b>

**Not 12. Balansposter som tas upp i fler än en post**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	105 329	60 446
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	531	304

Stockholm 13 juni 2025



Christopher Lankin  
Styrelseordförande



Mikael Freudmann  
Ledamot



Per Johannesson  
Ledamot  
2025-07-02



Graham Tyler  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats. 18 juni 2025

Deloitte AB



Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i CF Nyhagshuset AB  
organisationsnummer 559429-6088

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CF Nyhagshuset 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 CF Nyhagshuset 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CF Nyhagshuset 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 huruvida 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 huruvida 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 för CF Nyhagshuset 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till CF Nyhagshuset 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.

Göteborg den 18 juni 2025

Deloitte AB



Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor