

Årsredovisning
för
CFastighetsförmedling Sverige AB
559031-4992

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-23.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Magnus Andersson, Styrelseledamot
2026-04-24

Styrelsen och verkställande direktören för CFastighetsförmedling Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta värdepapper och lös och fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Croisette AB, 559018-0617, med säte i Malmö.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2021/22 (18 mån)
Nettoomsättning	10 550	5 809	5 365	384
Resultat efter finansiella poster	-30 067	32 182	-865	-1 238
Soliditet (%)	0,0	55,3	0,1	73,8

Omsättningen har under räkenskapsåret ökat med 82% vilket delvis beror på förvärv och delvis på att en del av mäklari- och stylingverksamheten har lyfts in och bedrivs i detta bolag sen 2025.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 000	7 232 379	30 628 853	37 899 232
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		30 628 853	-30 628 853	0
Erhållna aktieägartillskott		12 767 050		12 767 050
Återbetalning aktieägartillskott		-16 185 307		-16 185 307
Årets resultat			-34 461 956	-34 461 956
Belopp vid årets utgång	38 000	34 442 975	-34 461 956	19 019

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 12 767 050kr (16 185 307kr)

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	34 442 974
årets förlust	-34 461 956
	-18 982
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-18 982
	-18 982

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		10 549 662	5 809 070
Övriga rörelseintäkter		392 436	0
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-2 498 826	0
Övriga externa kostnader		-3 011 864	-372 909
Personalkostnader	2	-6 919 493	-4 854 771
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-36 779	0
		-12 466 961	-5 227 680
Rörelseresultat		-1 524 863	581 390
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-27 682 882	32 282 943
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	0	40 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 283 293	7 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 142 224	-729 990
		-28 541 813	31 600 439
Resultat efter finansiella poster		-30 066 676	32 181 829
Bokslutsdispositioner	5	-4 395 280	-1 553 030
Resultat före skatt		-34 461 956	30 628 799
Skatt på årets resultat		0	54
Årets resultat		-34 461 956	30 628 853

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	6	132 500	0
		132 500	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	7	267 724	0
		267 724	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	8 997 955	25 009 999
Andelar i intresseföretag	9	0	20 000
Andra långfristiga fordringar		0	40 000 000
		8 997 955	65 029 999
Summa anläggningstillgångar		9 398 179	65 029 999
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		620 590	0
Fordringar hos koncernföretag		33 296 820	3 529 299
Övriga fordringar		131 409	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		583 940	23 524
		34 632 759	3 553 023
<i>Kassa och bank</i>		49 179	0
Summa omsättningstillgångar		34 681 938	3 553 023
SUMMA TILLGÅNGAR		44 080 117	68 583 022

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

38 000

38 000

38 000

38 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

34 442 974

7 232 379

Årets resultat

-34 461 956

30 628 853

-18 982

37 861 232

Summa eget kapital

19 018

37 899 232

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

567 549

81 309

Skulder till koncernföretag

42 129 683

28 254 589

Övriga skulder

699 738

2 124 791

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

664 129

223 101

Summa kortfristiga skulder

44 061 099

30 683 790

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 080 117

68 583 022

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	5 år
----------	------

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
---	------

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

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.

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	4	2

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Resultat vid avyttringar	-50 000	39 900 000
Nedskrivningar av andelar	-27 632 882	-7 617 057
	-27 682 882	32 282 943

Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025	2024
Erhållna utdelningar	0	40 000
	0	40 000

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Mottagna koncernbidrag	762 300	2 924 381
Lämnade koncernbidrag	-5 157 580	-4 477 411
	-4 395 280	-1 553 030

Not 6 Goodwill

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	150 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 000	0
Årets avskrivningar	-17 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 500	0
Utgående redovisat värde	132 500	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	287 003	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 003	0
Årets avskrivningar	-19 279	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 279	0
Utgående redovisat värde	267 724	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 971 687	24 010 302
Aktieägartillskott	12 437 038	11 101 382
Försäljningar	0	-10 000 000
Omklassificeringar	-800 000	318 547
Inköp	111 300	2 325 900
Övertagna aktieägartillskott i samband med förvärv	0	5 215 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 720 025	32 971 687
Ingående nedskrivningar	-7 961 688	-10 244 631
Årets nedskrivningar	-27 760 382	-6 422 543
Återförda nedskrivningar i samband med försäljning	0	9 900 000
Övertagna nedskrivningar i samband med förvärv	0	-1 194 514
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35 722 070	-7 961 688
Utgående redovisat värde	8 997 955	25 009 999

Förvärvet av CFastighetsförmedling Helsingborg AB under 2024 inkluderar en tilläggsköpeskilling baserat på 2025 års beräknade resultat. Det bedömda verkliga värdet av denna tilläggsköpeskilling har minskat med 750 000 kr, vilket justerar anskaffningsvärdet för andelarna.

Not 9 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 000	338 547
Omklassificeringar	-20 000	-318 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	20 000
Utgående redovisat värde	0	20 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-15

Per Svensson
Per Svensson
Ordförande
2026-04-23

Markus Åkerblom
Markus Åkerblom
Verkställande direktör
2026-04-23

Magnus Andersson
Magnus Andersson
Styrelseledamot
2026-04-23

Emelie Gunnarsson
Emelie Gunnarsson
Styrelseledamot
2026-04-23

Johan Dahlgren
Johan Dahlgren
Styrelseledamot
2026-04-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Eriksson
Paul Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CFastighetsförmedling Sverige AB, org.nr 559031-4992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CFastighetsförmedling Sverige AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CFastighetsförmedling Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 för CFastighetsförmedling Sverige AB.

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 CFastighetsförmedling Sverige 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för CFastighetsförmedling Sverige AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 CFastighetsförmedling Sverige 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 23 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Eriksson
Auktoriserad revisor