

**Årsredovisning för**  
**Fastighetsbolaget CFK 1 Modehuset AB**

556958-3684

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	9

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-27.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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**

Christina Backman  
Styrelseledamot

2026-04-28

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget CFK 1 Modehuset AB, 556958-3684, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Kalmar. Bolaget ska direkt eller indirekt äga fastigheter, förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

#### Hållbarhetsupplysningar

Arbetet med att ytterligare minska påverkan på miljö och klimat samt främja social hållbarhet har under räkenskapsåret 2025 fortsatt att prioriteras högt.

Under året har den hållbarhetsstrategi som etablerades 2023 vidareutvecklats, med tydliga och ambitiösa mål inom klimat, miljö och social hållbarhet med fokus på rutiner. De klimatberäkningar som omfattar utsläpp inom scope 1, 2 och 3 utgör fortsatt grunden för arbetet med att nå långsiktiga mål om minskade utsläpp. Arbetet med att förbättra och kvalitetssäkra hållbarhetsarbetet har fortsatt under 2025, och utvärdering av nya rutiner och systemstöd har påbörjats för att ytterligare stärka uppföljning och transparens framöver.

#### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
IngaBritt och Arne Lundbergs Forskningsstiftelse	4 060	4 060
Terrenus Fastigheter AB	3 472	3 472
P&E Persson AB	1 663	1 663
Övriga 8 ägare	805	805
Totalt	10 000	10 000

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

P&E 3 Invest AB har under året sålt sina aktier till P&E Persson AB.

## Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	99 999	99 999	100 000	100 000
Resultat efter finansiella poster	8 998 635	60 361	5 066 771	73 730
Balansomslutning	97 280 937	94 010 001	93 996 291	94 021 981
Soliditet %	98,9	92,8	98,1	92,7

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Balansomslutning

Totala tillgångar

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	1 000 000	86 196 428	47 878
Balanseras i ny räkning		47 878	-47 878
Årets resultat			8 998 635
<b>Utgående balans</b>	<b>1 000 000</b>	<b>86 244 306</b>	<b>8 998 635</b>

### Kommentar

Villkorade aktieägartillskott uppgår till 69 000 000 kr (69 000 000 kr).

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	86 244 306
Årets resultat	8 998 635
<b>Medel att disponera</b>	<b>95 242 941</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Återbetalning av aktieägartillskott	10 000 000
Balanseras i ny räkning	85 242 941
<b>Summa</b>	<b>95 242 941</b>

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och Bokföringsnämndens uttalande. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna återbetalningen av aktieägartillskott.

Styrelsen finner även att den föreslagna återbetalningen av aktieägartillskott till aktieägarna är försvarbar med hänsyn till de parametrar (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt) som anges i 17 kap 3 §, andra och tredje stycket, i aktiebolagslagen.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		99 999	99 999
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>99 999</b>	<b>99 999</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 101 453	-39 390
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 101 453</b>	<b>-39 390</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 001 454</b>	<b>60 609</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-328
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>10 000 089</b>	<b>-248</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 998 635</b>	<b>60 361</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 998 635</b>	<b>60 361</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-12 483
<b>Summa skatter</b>		<b>0</b>	<b>-12 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 998 635</b>	<b>47 878</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	93 989 740	93 989 740
Fordringar hos koncernföretag		3 229 305	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 219 045</b>	<b>93 989 740</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>97 219 045</b>	<b>93 989 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		34 477	7 233
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 477</b>	<b>7 233</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		27 415	13 028
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>27 415</b>	<b>13 028</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>61 892</b>	<b>20 261</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 280 937</b>	<b>94 010 001</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		86 244 306	86 196 428
Årets resultat		8 998 635	47 878
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>95 242 941</b>	<b>86 244 306</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>96 242 941</b>	<b>87 244 306</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	4	0	6 720 695
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 720 695</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 634	0
Övriga skulder		0	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 036 362	20 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 037 996</b>	<b>45 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 280 937</b>	<b>94 010 001</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

#### Aktieägartillskott

Företaget redovisar lämnade aktieägartillskott som en ökning respektive minskning av värdet på andelarna i dotterföretaget. Återbetalningar av aktieägartillskott minskar det redovisade värdet på andelarna i dotterföretaget.

Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital. Återbetalningar av aktieägartillskott minskar eget kapital.

#### Utdelningar från dotterbolag

Utdelningar från dotterföretag intäktsredovisas när bolagets rätt till utdelning bedöms som säker och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Not 2 Personal

Medelantalet anställda

### Kommentar

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

## Not 3 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 989 740	93 989 740
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>93 989 740</b>	<b>93 989 740</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>93 989 740</b>	<b>93 989 740</b>

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastighetsbolaget Diametern AB	556730-8662	Kalmar	10 000	93 989 740

## Not 4 Långfristiga skulder

### Kommentar till not

Bolaget har inga långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen.

## Not 5 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	2025-12-31	2024-12-31
Andra ställda säkerheter	0	0

## Not 6 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelse	0	0

### Kommentar till not

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Till dags dato har det inte varit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-13

Kalmar det datum som framgår av digital signatur

Sven Gunnar Andersson 2026-04-22  
Sven Gunnar Andersson Datum  
Styrelseledamot

Christina Backman 2026-04-21  
Christina Backman Datum  
Styrelseordförande

Karl-Johan Grem 2026-04-22  
Karl-Johan Grem Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-23

Klas Björnsson  
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget CFK 1 Modehuset AB, Org.nr. 556958-3684

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget CFK 1 Modehuset AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget CFK 1 Modehuset ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget CFK 1 Modehuset AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget CFK 1 Modehuset AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget CFK 1 Modehuset AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 23 april 2026

*Klas Björnsson*  
Klas Björnsson

Auktoriserad revisor