

# Årsredovisning

för

## Nefertiti Fastighets AB

556045-9520

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nefertiti Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 23 juni 2025



Sara Sjöborg Wik

# Årsredovisning

för

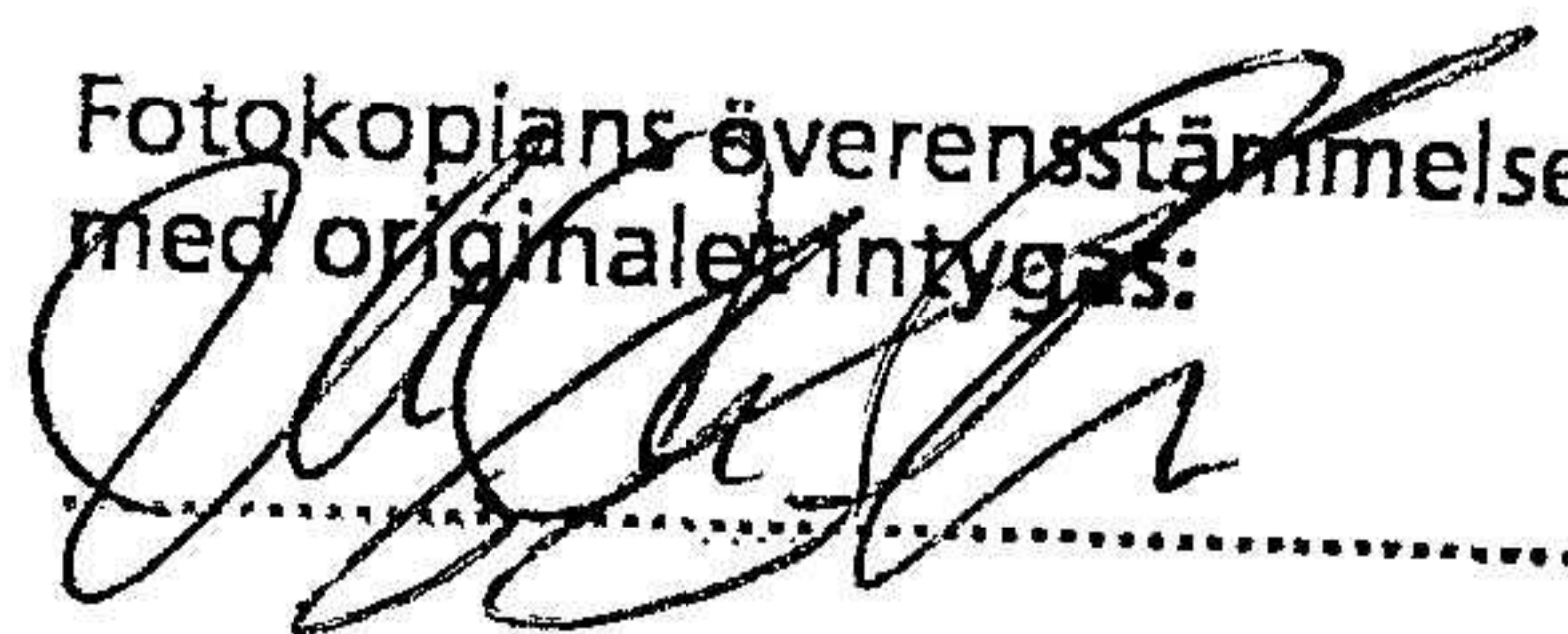
## Nefertiti Fastighets AB

556045-9520

Räkenskapsåret

2024<sub>01</sub>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Styrelsen och verkställande direktören för Nefertiti Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget innehar fastigheten Tullhuset 1 i Örebro kommun, innehållande 2 st lokaler som upplåtes med hyresrätt.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ombyggnationen pågått på Angelgatan/Vallmon 3, Sjöborgs Corporation KB 916459-0680, vilken beräknas stå färdig i början av 2025. Under hösten demoterades det inglasade uterummet med tillfälligt bygglov ned på fastigheten Tullhuset 1.

### Koncernstruktur

Bolaget äger samtliga aktier och andelar i nedan uppräknade dotterbolag:

Cleopatra Fastighets AB, 556119-1486, äger och förvaltar 120 lägenheter och 8 lokaler i sex byggnader inom Örebro kommun.

Svenska Durox AB, 556012-6806, äger och förvaltar 64 lägenheter och 13 lokaler i tre byggnader inom Örebro kommun.

Khafre Fastighets AB, 556089-8685, äger och förvaltar 179 lägenheter och 4 lokaler i tre byggnader inom Kumla kommun.

Baufra Fastighets AB, 556713-5313, äger och förvaltar 51 lägenheter och 1 lokal i två byggnader inom Örebro kommun.

Sjöborg Corp KB, 916459-0680, äger och förvaltar 41 lägenheter och 4 lokaler i fem byggnader inom Örebro kommun.

Villa Viking AB, 556015-2869, innehar fastigheten Blåklockan 10 och 11 som hyrs ut för kontorsändamål inom Örebro kommun.

Viking Fastighetsbolag AB, 556582-4769, äger och förvaltar 50 lägenheter och 1 lokal i tre byggnader inom Örebro kommun.

Fastighetsbolaget Gladan i Kumla AB, 559173-6219, äger och förvaltar 49 lägenheter inom Kumla kommun.

Selene Fastighets AB, 559268-1711, äger och förvaltar 36 lägenheter inom Örebro kommun.

Meritaten Fastighets AB, 559035-9591, har personalen för hela koncernen.

Företaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 9 Andelar i koncernföretag, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap. 3§.

| Flerårsöversikt (tkr)             | 2024   | 2023   | 2022  | 2021  | 2020   |
|-----------------------------------|--------|--------|-------|-------|--------|
| Nettoomsättning                   | 2 212  | 2 087  | 1 898 | 1 726 | 260    |
| Resultat efter finansiella poster | -4 197 | -3 664 | 494   | 565   | -1 527 |
| Soliditet (%)                     | 32     | 30     | 38    | 37    | 35     |
| Avkastning på eget kap. (%)       | -7     | -6     | 1     | 1     | -2     |

### Förändringar i eget kapital

|                                             | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 2 000 000         | 100 000         | 67 627 712             | -3 663 803        | 66 063 909 |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                 |                        |                   |            |
| Balanseras i ny räkning                     |                   |                 | -3 663 803             | 3 663 803         | 0          |
| Årets resultat                              |                   |                 |                        | -4 134 474        | -4 134 474 |
| Belopp vid årets utgång                     | 2 000 000         | 100 000         | 63 963 909             | -4 134 474        | 61 929 435 |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 63 963 909        |
| årets förlust    | -4 134 474        |
|                  | <b>59 829 435</b> |

disponeras så att  
i ny räkning överföres

59 829 435  
**59 829 435**

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

*12*  
*[Signature]*

2025062418909

## Resultaträkning

|                                                                         | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                               |     |                           |                           |
| Hysesintäkter                                                           |     | 2 211 556                 | 2 087 146                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                  |     | 50 577                    | 127 817                   |
|                                                                         |     | <b>2 262 133</b>          | <b>2 214 963</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                              |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                |     | -3 566 806                | -2 321 864                |
| Personalkostnader                                                       |     | -96 166                   | -54 527                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |     | -549 311                  | -623 709                  |
|                                                                         |     | <b>-4 212 283</b>         | <b>-3 000 100</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                  |     | <b>-1 950 150</b>         | <b>-785 137</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                 |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                  | 2   | 1 904 601                 | 1 470 119                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                        | 3   | 3 812 568                 | 3 676 599                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                              | 4   | -7 963 798                | -8 025 384                |
|                                                                         |     | <b>-2 246 629</b>         | <b>-2 878 666</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                |     | <b>-4 196 779</b>         | <b>-3 663 803</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                              |     | <b>-4 196 779</b>         | <b>-3 663 803</b>         |
| Skatt på årets resultat                                                 |     | 62 305                    | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>                                                   |     | <b>-4 134 474</b>         | <b>-3 663 803</b>         |

12  
#

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                          |   |                   |                   |
|------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                       | 5 | 11 082 278        | 11 331 641        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 31 480            | 36 303            |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 7 | 808 641           | 442 607           |
| Pågående nyanläggningar                  | 8 | 143 250           | 143 250           |
|                                          |   | <b>12 065 649</b> | <b>11 953 801</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                               |    |                    |                    |
|-------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Andelar i koncernföretag      | 9  | 90 093 151         | 88 188 550         |
| Fordringar hos koncernföretag | 10 | 73 117 366         | 72 036 208         |
|                               |    | <b>163 210 517</b> | <b>160 224 758</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**175 276 166**

**172 178 559**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |                  |                  |
|----------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |  | 1 329            | 0                |
| Fordringar hos koncernföretag                |  | 1 221 222        | 478 052          |
| Övriga fordringar                            |  | 2 242 893        | 2 118 965        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 259 975          | 224 793          |
|                                              |  | <b>3 725 419</b> | <b>2 821 810</b> |

##### *Kassa och bank*

|  |  |            |            |
|--|--|------------|------------|
|  |  | 14 312 257 | 45 507 296 |
|--|--|------------|------------|

#### Summa omsättningstillgångar

**18 037 676**

**48 329 106**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**193 313 842**

**220 507 665** *jh*

*2*  
*[Handwritten signature]*

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital (20 000 aktier kvotvärde 100 kr)

2 000 000

2 000 000

Reservfond

100 000

100 000

**2 100 000**

**2 100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

63 963 909

67 627 712

Årets resultat

-4 134 474

-3 663 803

**59 829 435**

**63 963 909**

#### Summa eget kapital

**61 929 435**

**66 063 909**

#### Avsättningar

11

Övriga avsättningar

25 036

0

#### Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13 536 000

13 824 000

Skulder till koncernföretag

54 565 690

46 484 532

Övriga skulder

50 150 000

50 150 000

**Summa långfristiga skulder**

**118 251 690**

**110 458 532**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

288 000

288 000

Leverantörsskulder

504 120

147 762

Skulder till koncernföretag

11 428 983

42 661 640

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

886 578

887 822

**Summa kortfristiga skulder**

**13 107 681**

**43 985 224**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**193 313 842**

**220 507 665** *jh*

## 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.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Byggnader - Stomme                       | 80 år   |
| Byggnader - Värme                        | 50 år   |
| Byggnader - El                           | 40 år   |
| Byggnader - Fasad                        | 50 år   |
| Byggnader - Fönster                      | 50 år   |
| Byggnader - Tak                          | 50 år   |
| Byggnader - Styr- och övervakningssystem | 30 år   |
| Byggnader - Ventilation                  | 25 år   |
| Markanläggningar                         | 20 år   |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-20 år |
| Bilar                                    | 5 år    |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 3-10 år |

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Under 2023 har koncernen strukturerat om till en cashpool på Handelsbanken vilket innebär en ökning av moderbolagets kassa och bank samt ökning av skulder till dotterbolagen som ingår i cashpoolen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

*12*  
*[Signature]*

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

**Uppskattningar och bedömningar**

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

När det gäller materiella anläggningstillgångar har en uppdelning i komponenter gjorts i de fall där skillnaden i nyttjandeperioder mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på den materiella anläggningstillgången har fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda verkliga värdet. Bedömningen av nyttjandeperioder för de väsentliga materiella anläggningstillgångarna baseras på tidigare egna erfarenheter samt de gemensamma riktlinjer gällande komponentredovisning som Fastighetsägarna Sverige och SABO tagit fram.

**Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag**

|                  | 2024             | 2023             |
|------------------|------------------|------------------|
| Resultat från KB | 1 904 601        | 1 470 119        |
|                  | <b>1 904 601</b> | <b>1 470 119</b> |

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 2 826 620        | 2 936 248        |
| Övriga ränteintäkter              | 985 948          | 740 351          |
|                                   | <b>3 812 568</b> | <b>3 676 599</b> |

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                    | 2024              | 2023              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga räntekostnader              | -6 034 720        | -6 236 035        |
| Räntekostnader till koncernföretag | -1 929 078        | -1 789 204        |
|                                    | <b>-7 963 798</b> | <b>-8 025 239</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 17 588 005        | 17 588 005        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -1 731 784        |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>15 856 221</b> | <b>17 588 005</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 256 364        | -5 963 730        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 1 731 784         |                   |
| Årets avskrivningar                             | -249 363          | -292 634          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 773 943</b> | <b>-6 256 364</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>11 082 278</b> | <b>11 331 641</b> |
| Bokfört värde mark                              | 1 648 825         | 1 648 825         |
|                                                 | <b>1 648 825</b>  | <b>1 648 825</b>  |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 103 935        | 103 935        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>103 935</b> | <b>103 935</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -67 632        | -60 196        |
| Årets avskrivningar                             | -4 823         | -7 436         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-72 455</b> | <b>-67 632</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>31 480</b>  | <b>36 303</b>  |

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 474 276         | 1 213 876         |
| Inköp                                           | 661 159           | 340 000           |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                   | -79 600           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 135 435</b>  | <b>1 474 276</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 031 669        | -787 630          |
| Årets avskrivningar                             | -295 125          | -244 039          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 326 794</b> | <b>-1 031 669</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>808 641</b>    | <b>442 607</b>    |

JH  
12  
K

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

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 143 250        | 143 250        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>143 250</b> | <b>143 250</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>143 250</b> | <b>143 250</b> |

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 88 188 550        | 86 718 431        |
| Resultat från andel i KB                        | 1 904 601         | 1 470 119         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>90 093 151</b> | <b>88 188 550</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>90 093 151</b> | <b>88 188 550</b> |

**Not 10 Fordringar hos koncernföretag**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 72 036 208        | 76 696 208        |
| Tillkommande fordringar                         | 33 069 902        | 1 500 000         |
| Avgående fordringar                             | -31 988 744       | -160 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>73 117 366</b> | <b>78 036 208</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>73 117 366</b> | <b>78 036 208</b> |

**Not 11 Avsättningar**

|                               | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b> |            |            |
| Belopp vid årets ingång       | 0          | 0          |
| Årets avsättningar            | -25 036    |            |
|                               | -25 036    | 0          |

12  
#

**Not 12 Långfristiga skulder**

|                             | 2024-12-31          | 2023-12-31          |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Skulder till kreditinstitut | -13 824 000         | -14 112 000         |
| Skulder till koncernföretag | -54 565 690         | -46 484 532         |
| Övriga skulder              | -50 150 000         | -50 150 000         |
|                             | <b>-118 539 690</b> | <b>-110 746 532</b> |

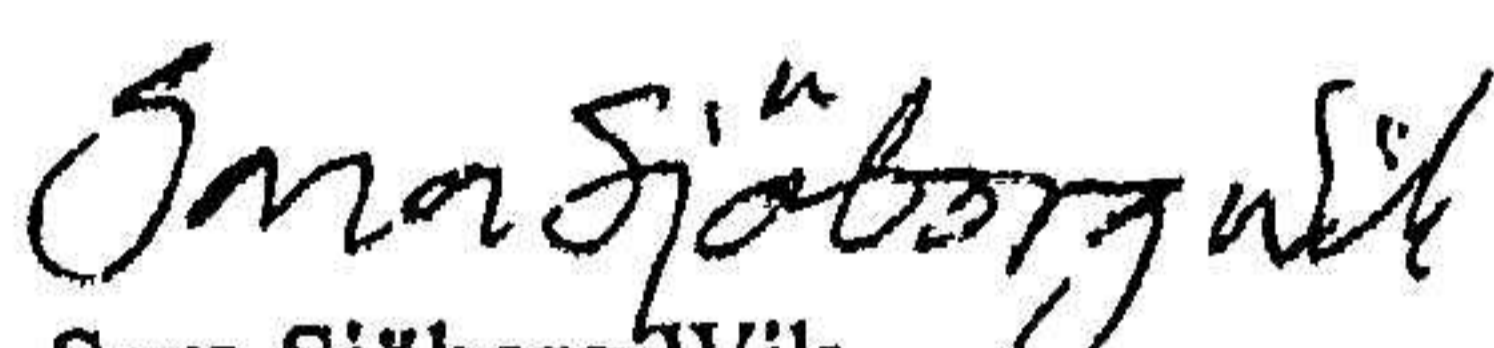
Av de långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller 12 384 000kr till betalning senare än fem år efter bokslutsdagen.

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 15 000 000        | 15 000 000        |
|                      | <b>15 000 000</b> | <b>15 000 000</b> |

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

Örebro 2025 0605

  
Sara Sjöborg Wik  
Ordförande

  
Jon Sjöborg

  
Mattias Sjöborg

  
Thomas Lundström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-11

Ernst & Young AB

  
Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas





2025062418917

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nefertiti Fastighets aktiebolag, org.nr 556045-9520

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nefertiti Fastighets aktiebolag 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 Nefertiti Fastighets aktiebolags 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 Nefertiti Fastighets aktiebolag enligt god revisionssed 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 uppger, 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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. *JH*



2025062418918

## 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 av Nefertiti Fastighets aktiebolag 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nefertiti Fastighets aktiebolag enligt god revisionsred 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. 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Örebro den 11 juni 2025

Ernst & Young AB

Jonas Bergström

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas: