

Årsredovisning

för

Cleopatra Fastighets AB

556119-1486

Räkenskapsåret

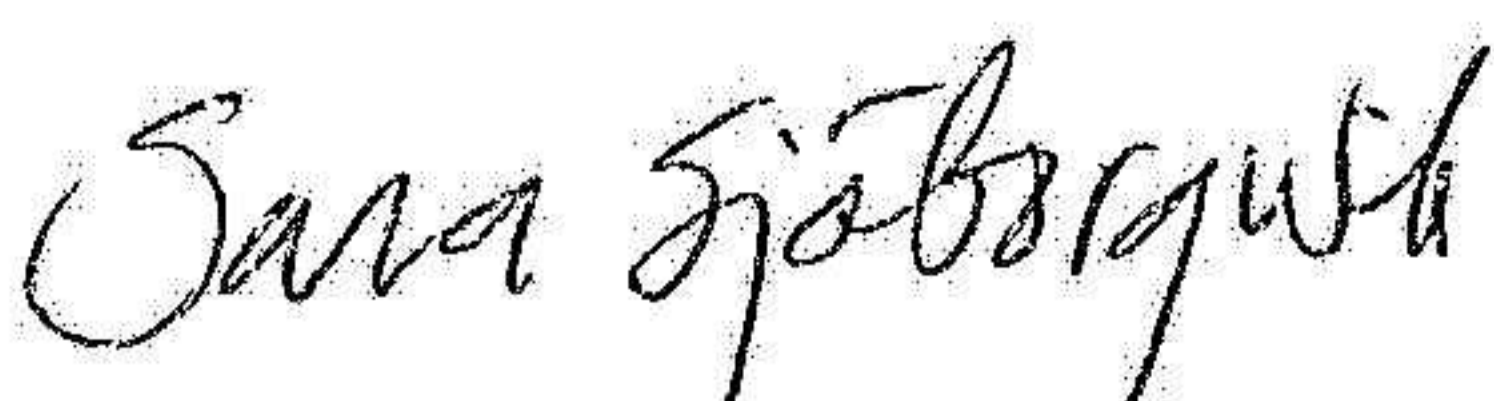
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cleopatra Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 15 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 16 juni 2023



Sara Sjöborg Wik

Årsredovisning
för
Cleopatra Fastighets AB

556119-1486

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Cleopatra Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget innehar fastigheten Hyvlaren 2 med 120 lägenheter och 8 lokaler i sex byggnader i Örebro kommun.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Nefertiti Fastighets AB, 556045-9520. I samma koncern ingår fastighetsbolagen Baufra Fastighets AB, 556713-5313, Svenska Durox AB 556012-6806, Sjöborg Corp KB, 916459-0680, Meritaten Fastighets AB, 559035-9591, Khafre Fastighets AB, 556089-8685, Villa Viking AB, 556015-2689, Viking Fastighetsbolag AB, 556582-4769, Fastighetsbolaget Gladan i Kumla AB, 559173-6219 samt Selene Fastighets AB, 559268-1711.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 679	12 417	12 260	12 091	11 845
Resultat efter finansiella poster	4 859	4 675	4 986	4 696	4 205
Soliditet (%)	5	5	5	5	2

Flerårsöversikten har ej omräknats i samband med tillämpningen av K3.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	4 254 221	325 016	5 179 237
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			325 016	-325 016	0
Årets resultat				-591 190	-591 190
Belopp vid årets utgång	500 000	100 000	4 579 237	-591 190	4 588 047

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 579 238
årets förlust	-591 190
	3 988 048
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 988 048
	3 988 048

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		12 678 608	12 416 836
		12 678 608	12 416 836
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 090 702	-5 305 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 884 132	-1 882 400
		-6 974 834	-7 187 498
Rörelseresultat		5 703 774	5 229 338
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	698 010	775 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 542 974	-1 329 184
		-844 964	-553 882
Resultat efter finansiella poster		4 858 810	4 675 456
Bokslutsdispositioner	3	-5 450 000	-4 350 000
Resultat före skatt		-591 190	325 456
Skatt på årets resultat		0	-440
Årets resultat		-591 190	325 016

2023062220899

72

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

53 551 835

55 433 657

Inventarier, verktyg och installationer

5

8 663

10 973

Pågående nyanläggningar

6

1 087 367

703 644

54 647 865

56 148 274

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

7

34 530 132

34 780 132

Summa anläggningstillgångar

89 177 997

90 928 406

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 245 574

1 255 461

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

269 765

208 542

1 515 339

1 464 003

Kassa och bank

8 413 100

4 155 000

Summa omsättningstillgångar

9 928 439

5 619 003

SUMMA TILLGÅNGAR

99 106 436

96 547 409

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (5 000 aktier kvotvärde 100 kr)

500 000

500 000

Reservfond

100 000

100 000

600 000

600 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 579 238

4 254 221

Årets resultat

-591 190

325 016

3 988 048

4 579 237

Summa eget kapital

4 588 048

5 179 237

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

90 616 642

87 397 320

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 876 528

1 876 528

Leverantörsskulder

450 617

510 749

Skulder till koncernföretag

5 922

5 795

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 464 679

1 577 780

Övriga skulder

104 000

0

Summa kortfristiga skulder

3 901 746

3 970 852

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

99 106 436

96 547 409

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader - Stomme	80 år
Byggnader - Värme	50 år
Byggnader - El	40 år
Byggnader - Fasad	50 år
Byggnader - Fönster	50 år
Byggnader - Tak	40 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.

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.

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretaget i den koncern där Cleopatra Fastighets AB är dotterföretag är Nefertiti Fastighets AB, 556045-9520, Örebro.

Inga inköp eller försäljningar har skett mellan koncernföretagen.

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 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	695 604	775 177
Övriga ränteintäkter	2 406	125
	698 010	775 302

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	5 450 000	4 350 000
	5 450 000	4 350 000

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 980 519	100 980 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 980 519	100 980 519
Ingående avskrivningar	-45 546 862	-43 665 040
Årets avskrivningar	-1 881 822	-1 881 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 428 684	-45 546 862
Utgående redovisat värde	53 551 835	55 433 657
Bokfört värde mark	8 564 081	8 564 081
	8 564 081	8 564 081

2023062220904

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 551	25 000
Inköp		11 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 551	36 551
Ingående avskrivningar	-25 578	-25 000
Årets avskrivningar	-2 310	-578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 888	-25 578
Utgående redovisat värde	8 663	10 973

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	703 644	703 644
Inköp	383 722	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 087 366	703 644
Utgående redovisat värde	1 087 366	703 644

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 780 132	35 630 132
Tillkommande fordringar	5 200 000	3 500 000
Avgående fordringar	-5 450 000	-4 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 530 132	34 780 132
Utgående redovisat värde	34 530 132	34 780 132

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut som betalas senare än fem år efter balansdagen	82 694 530	79 891 208
	82 694 530	79 891 208

12

2023062220905

Not 9 Ställda säkerheter

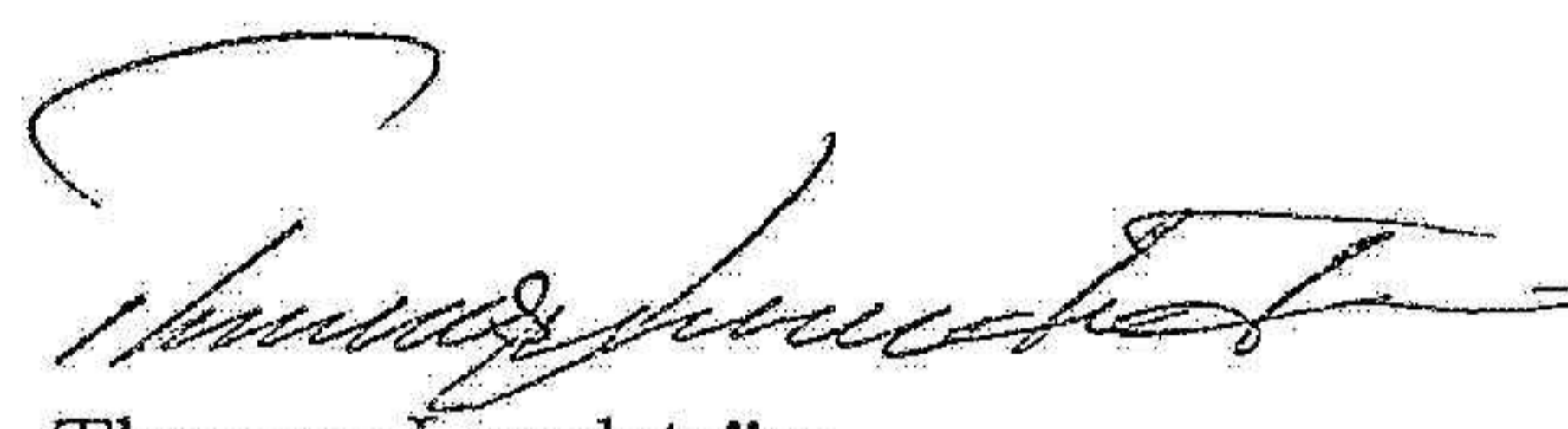
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000

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

Örebro den 22 maj 2023



Sara Sjöborg Wik
Ordförande



Thomas Lundström
Verkställande direktör

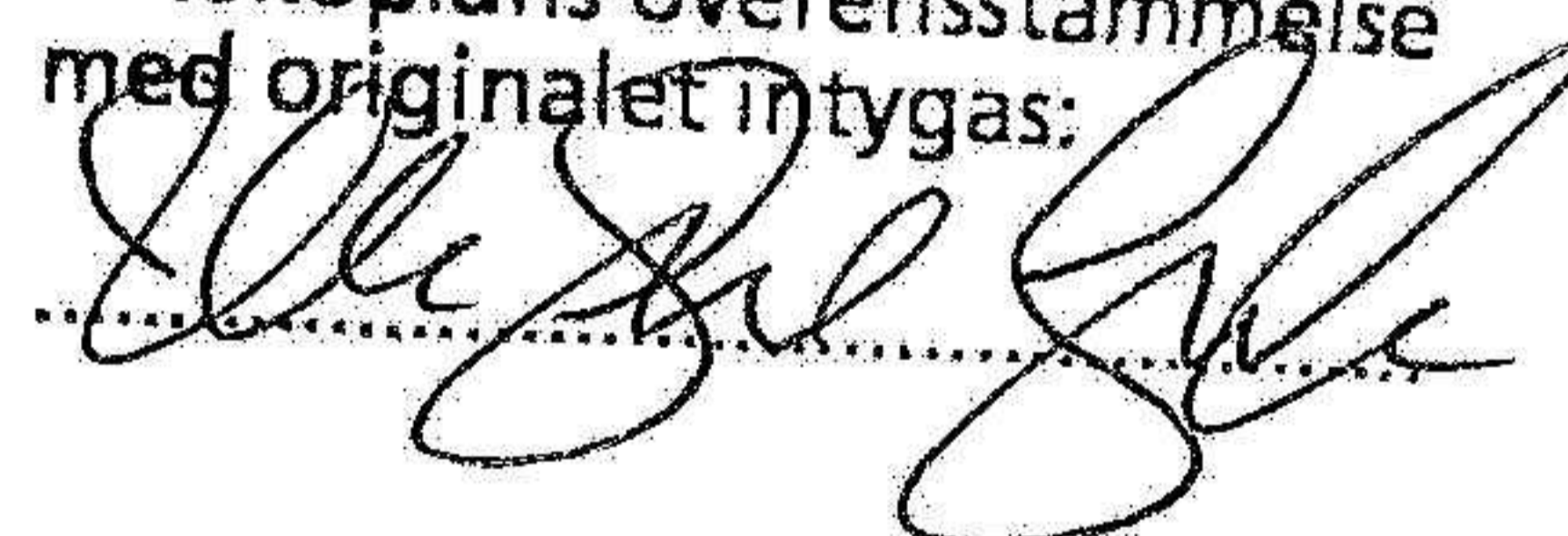
Vår revisionsberättelse har lämnats *14 juni 2023*

Ernst & Young AB



Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cleopatra Fastighets Aktieföretag, org.nr 556119-1486

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cleopatra Fastighets Aktieföretag för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Riskerna 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 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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. *h*



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Cleopatra Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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.

Örebro den 14 juni 2023

Ernst & Young AB


Gunilla Andersson
Gunilla Andersson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

