

Årsredovisning

för

Cleopatra Fastighets AB

556119-1486

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cleopatra Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 18 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 20 juni 2024


Sara Sjöborg Wik

Styrelsen och verkställande direktören för Cleopatra Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 018	12 679	12 417	12 260	12 091
Resultat efter finansiella poster	3 996	4 859	4 675	4 986	4 696
Soliditet (%)	6	5	5	5	5

Flerårsöversikten har ej omräknats i samband med tillämpningen av K3.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	4 579 238	-591 190	4 588 048
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-591 190	591 190	0
Årets resultat				1 220 962	1 220 962
Belopp vid årets utgång	500 000	100 000	3 988 048	1 220 962	5 809 010

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 988 048
årets vinst	1 220 962
	5 209 010
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 209 010
	5 209 010

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

SW
-2

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		13 017 972	12 678 608
		13 017 972	12 678 608
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 945 641	-5 090 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 772 892	-1 884 132
		-7 718 533	-6 974 834
Rörelseresultat		5 299 439	5 703 774
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 733 721	698 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 037 012	-1 542 974
		-1 303 291	-844 964
Resultat efter finansiella poster		3 996 148	4 858 810
Bokslutsdispositioner	4	-2 575 000	-5 450 000
Resultat före skatt		1 421 148	-591 190
Skatt på årets resultat		-200 186	0
Årets resultat		1 220 962	-591 190

2024062715766

SW
→ 2

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	51 781 253	53 551 835
Inventarier, verktyg och installationer	6	6 353	8 663
Pågående nyanläggningar	7	2 939 445	1 087 367
		54 727 051	54 647 865

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	8	31 955 132	34 530 132
Summa anläggningstillgångar		86 682 183	89 177 997

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 223	0
Fordringar hos koncernföretag		11 595 340	0
Övriga fordringar		1 062 196	1 245 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 962	269 765
		13 010 721	1 515 339

Kassa och bank

		0	8 413 100
Summa omsättningstillgångar		13 010 721	9 928 439

SUMMA TILLGÅNGAR

99 692 904 **99 106 436**

2024062715767

2024

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

3 988 048

4 579 238

Årets resultat

1 220 962

-591 190

5 209 010

3 988 048

Summa eget kapital

5 809 010

4 588 048

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

88 643 464

90 616 642

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 980 528

1 980 528

Leverantörsskulder

938 083

450 617

Skulder till koncernföretag

41 813

5 922

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 216 636

1 464 679

Övriga skulder

63 370

0

Summa kortfristiga skulder

5 240 430

3 901 746

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

99 692 904

99 106 436

2024062715768

SW
52

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

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 381 204	695 604
Övriga ränteintäkter	1 352 517	2 406
	2 733 721	698 010

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-4 037 012	-1 542 974
	-4 037 012	-1 542 974

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-2 575 000	-5 450 000
	-2 575 000	-5 450 000

SW
12

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 980 519	100 980 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 980 519	100 980 519
Ingående avskrivningar	-47 428 684	-45 546 862
Årets avskrivningar	-1 770 582	-1 881 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 199 266	-47 428 684
Utgående redovisat värde	51 781 253	53 551 835
Bokfört värde mark	8 564 081	8 564 081
	8 564 081	8 564 081

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 551	36 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 551	36 551
Ingående avskrivningar	-27 888	-25 578
Årets avskrivningar	-2 310	-2 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 198	-27 888
Utgående redovisat värde	6 353	8 663

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 087 366	703 644
Inköp	1 852 079	383 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 939 445	1 087 366
Utgående redovisat värde	2 939 445	1 087 366

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 530 132	34 780 132
Tillkommande fordringar		5 200 000
Avgående fordringar	-2 575 000	-5 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 955 132	34 530 132
Utgående redovisat värde	31 955 132	34 530 132

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	-88 643 464	-90 616 642
	-88 643 464	-90 616 642

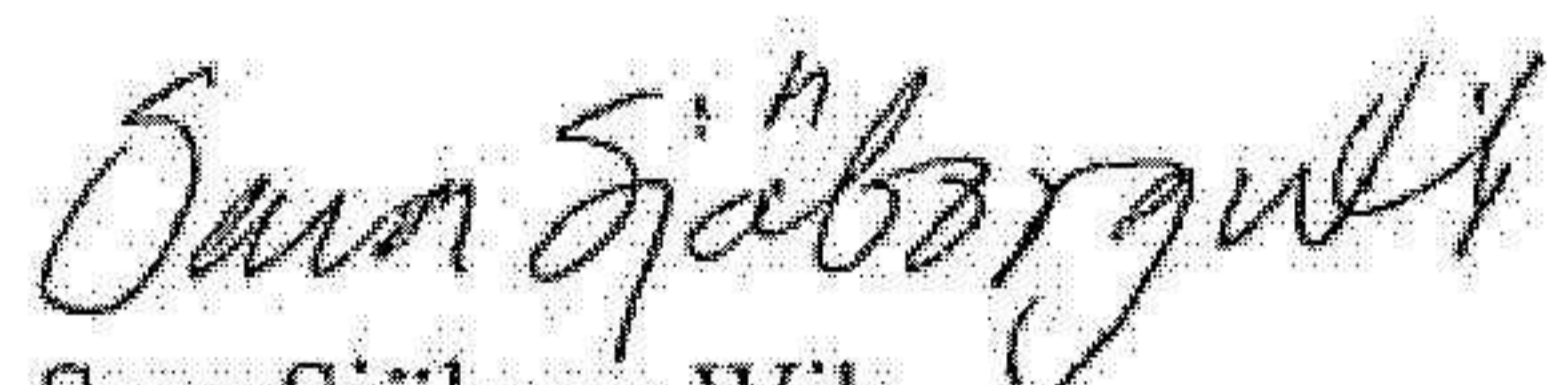
Av skulderna till kreditinstitut förfaller 80 721 352 kr till betalning senare än fem år efter bokslutsdatum.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 18 maj 2024



Sara Sjöberg Wik
Ordförande



Thomas Lundström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

29/5 - 2024

Ernst & Young AB



Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cleopatra Fastighets Aktiefbolag för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cleopatra Fastighets Aktiefbolags finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Cleopatra Fastighets Aktiefbolag 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 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 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.



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 Cleopatra Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Cleopatra 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 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 styrelseledamoten 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 29 maj 2024

Ernst & Young AB

Gunnela Andersson

Gunnela Andersson

Auktoriserad revisor