

Årsredovisning

för

Cleopatra Fastighets AB

556119-1486

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cleopatra 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

Sara Sjöborg Wik

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

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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 772	13 018	12 679	12 417	12 260
Resultat efter finansiella poster	4 766	3 996	4 859	4 675	4 986
Soliditet (%)	7	6	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	3 988 048	1 220 962	5 809 010
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 220 962	-1 220 962	0
Årets resultat				1 011 923	1 011 923
Belopp vid årets utgång	500 000	100 000	5 209 010	1 011 923	6 820 933

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 209 010
årets vinst	1 011 923
	6 220 933

disponeras så att i ny räkning överföres	6 220 933
	6 220 933

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		13 772 288	13 017 972
		13 772 288	13 017 972
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 857 804	-5 945 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 617 345	-1 772 892
		-7 475 149	-7 718 533
Rörelseresultat		6 297 139	5 299 439
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 768 970	2 733 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 299 944	-4 037 012
		-1 530 974	-1 303 291
Resultat efter finansiella poster		4 766 165	3 996 148
Bokslutsdispositioner	4	-3 480 000	-2 575 000
Resultat före skatt		1 286 165	1 421 148
Skatt på årets resultat		-274 242	-200 186
Årets resultat		1 011 923	1 220 962

Cleopatra Fastighets AB
Org.nr 556119-1486

3 (8)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	50 166 218	51 781 253
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 043	6 353
Pågående nyanläggningar	7	3 278 334	2 939 445
		53 448 595	54 727 051

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	8	37 858 490	31 955 132
Summa anläggningstillgångar		91 307 085	86 682 183

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 386	18 223
Fordringar hos koncernföretag	8	2 292 886	11 595 340
Aktuella skattefordringar		984 181	1 042 220
Övriga fordringar		34 452	19 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		326 519	334 962
		3 643 424	13 010 721

Kassa och bank

5 302 915 0

Summa omsättningstillgångar

8 946 339 13 010 721

SUMMA TILLGÅNGAR

100 253 424 99 692 904 ^{UH}

2025062418860



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

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

5 209 010

3 988 048

Årets resultat

1 011 923

1 220 962

6 220 933

5 209 010

Summa eget kapital

6 820 933

5 809 010

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

89 004 588

88 643 464

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 004 360

1 980 528

Leverantörsskulder

694 814

938 083

Skulder till koncernföretag

0

41 813

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 727 717

2 216 636

Övriga skulder

1 012

63 370

Summa kortfristiga skulder

4 427 903

5 240 430

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 253 424

99 692 904 *wh*

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. *jm*

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

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 528 151	1 381 204
Övriga ränteintäkter	1 240 819	1 352 517
	2 768 970	2 733 721

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-4 299 944	-4 037 012
	-4 299 944	-4 037 012

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-3 480 000	-2 575 000
	-3 480 000	-2 575 000

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 980 519	100 980 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 980 519	100 980 519
Ingående avskrivningar	-49 199 266	-47 428 684
Årets avskrivningar	-1 615 035	-1 770 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 814 301	-49 199 266
Utgående redovisat värde	50 166 218	51 781 253
Bokfört värde mark	8 564 081	8 564 081

JH

8 564 081 8 564 081

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden 36 551 36 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 36 551 36 551

Ingående avskrivningar -30 198 -27 888
Årets avskrivningar -2 310 -2 310
Utgående ackumulerade avskrivningar -32 508 -30 198

Utgående redovisat värde 4 043 6 353

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden 2 939 445 1 087 366
Inköp 338 889 1 852 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 3 278 334 2 939 445

Utgående redovisat värde 3 278 334 2 939 445

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

Av fordringarna avser 2 292 886 kronor fordran på underkonto Handelsbanken vid bokslutsdatum.

2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden 43 550 472 34 530 132
Tillkommande fordringar 6 683 358 11 595 340
Avgående fordringar -10 082 454 -2 575 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 40 151 376 43 550 472

Utgående redovisat värde 40 151 376 43 550 472

Not 9 Långfristiga skulder

2024-12-31 2023-12-31

Skulder till kreditinstitut -89 004 588 -88 643 464
-89 004 588 -88 643 464


Av skulderna till kreditinstitut förfaller 82 587 148 kronor till betalning senare än fem år efter bokslutsdatum. *jh*


Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000

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

Örebro 2025 06 05


Sara Sjöborg Wik
Ordförande

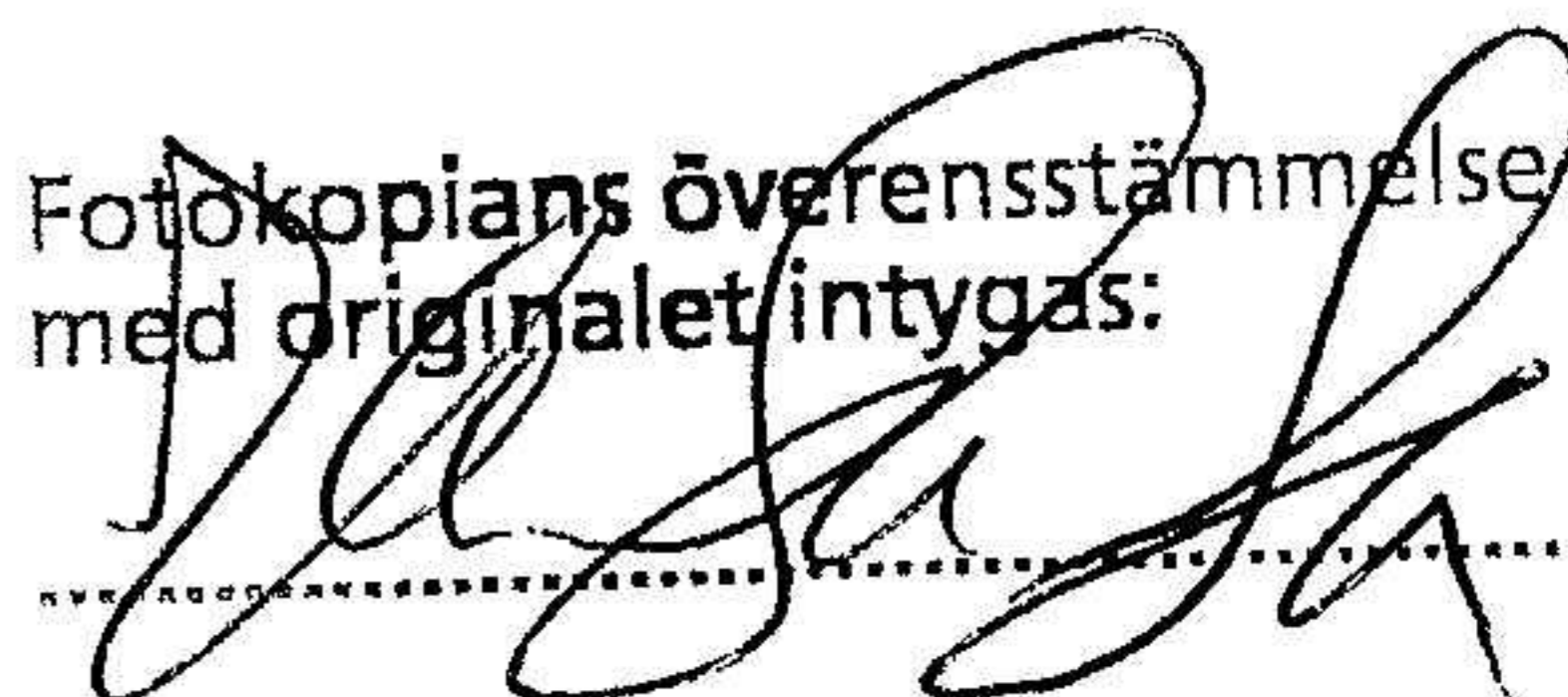

Thomas Lundström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-11

Ernst & Young AB


Jonas Bergström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





2025062418866

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cleopatra 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 Cleopatra 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 Cleopatra Fastighets Aktiebolag enligt god revisions sed 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 revisions sed 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*



2025062418867

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 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 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 11 juni 2025

Ernst & Young AB

Jonas Bergström

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas: