

Årsredovisning

Fastighets AB Whitlockska huset

Org.nr 556670-5785

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

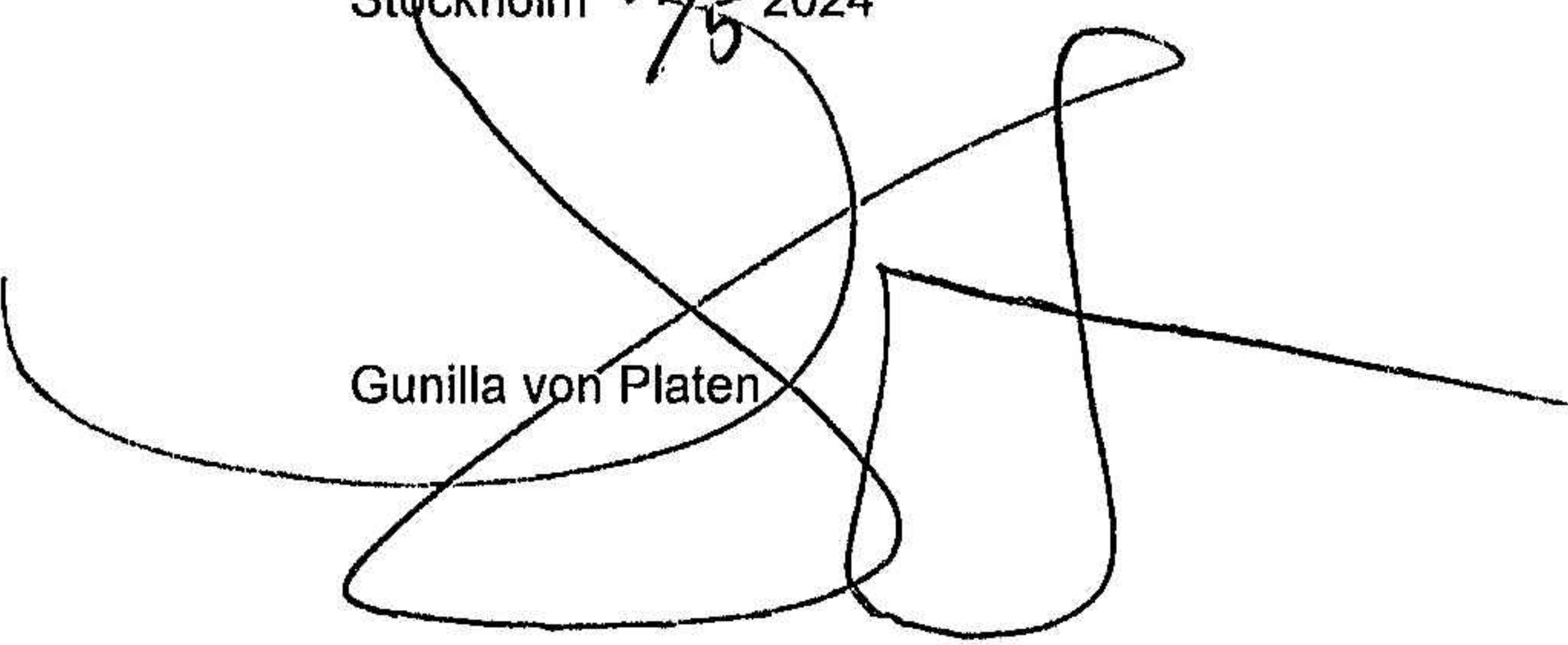
Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13/5-2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 13/5 2024

Gunilla von Platen



Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Whitlockska huset avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget ägs till 50 % av GS Real Estate och 50% av Silvia Samuelsson Förvaltning AB.

Båda med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	24 746	22 753	17 706	18 943
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 122	13 292	8 099	11 769
Soliditet (%)	3%	5%	3%	6%

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	100 000	82 118	11 079 037
resultat		11 079 037	-11 079 037
Lämnad utdelning		-10 800 000	0
Årets resultat			7 926 302
Belopp vid årets utgång	100 000	361 155	7 926 302

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	361 156
Årets vinst	7 926 302
	8 287 458

disponeras så att

Till aktieägarna utdelas 15 600 kr per aktie	7 800 000
I ny räkning överföres	487 458
	8 287 458

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, likviditet och ställning i övrigt.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		24 701 375	22 753 444
Övriga rörelseintäkter		45 022	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		24 746 397	22 753 444
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 912 544	-3 657 146
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388 608	-1 388 610
Summa rörelsekostnader		-5 301 152	-5 045 756
Rörelseresultat		19 445 245	17 707 688
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 233 733	455 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 556 680	-4 871 003
Summa finansiella poster		-9 322 948	-4 415 931
Resultat efter finansiella poster		10 122 297	13 291 757
Resultat före skatt		10 122 297	13 291 757
Skatt på årets resultat		-2 195 995	-2 212 720
Årets resultat		7 926 302	11 079 037

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	167 220 526	168 504 320
Inventarier, verktyg och installationer	3	34 940	139 754
		167 255 466	168 644 074
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 061 244	6 030 927
		2 061 244	6 030 927
Summa anläggningstillgångar		169 316 710	174 675 001
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 327 502	3 293 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 704	23 429
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 353 206	3 316 806
<i>Kortfristiga placeringar</i>		58 063 566	50 000 000
<i>Kassa och bank</i>		10 567 283	13 421 461
Summa omsättningstillgångar		70 984 055	66 738 268
SUMMA TILLGÅNGAR		240 300 765	241 413 268

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		361 156	82 118
Årets resultat		7 926 302	11 079 037
Summa fritt eget kapital		8 287 458	11 161 156
Summa eget kapital		8 387 458	11 261 156
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	218 000 000	218 000 000
Summa långfristiga skulder		218 000 000	218 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		788 137	134 910
Skatteskulder		2 010 711	3 481 032
Övriga skulder		7 844 487	5 124 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 269 972	3 411 225
Summa kortfristiga skulder		13 913 307	12 152 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 300 765	241 413 268

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Intäktssredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Not 2. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 529 397	179 529 397
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 529 397	179 529 397
Ingående avskrivningar	-11 025 076	-9 741 282
Årets avskrivningar	-1 283 793	-1 283 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 308 869	-11 025 076
Utgående redovisat värde	167 220 526	168 504 320

Not 3. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	524 078	524 078
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	524 078	524 078
Ingående avskrivningar	-384 323	-279 508
Årets avskrivningar	-104 815	-104 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-489 138	-384 323
Utgående redovisat värde	34 940	139 754

Not 4. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	218 000 000	218 000 000
	218 000 000	218 000 000

Not 5. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	218 000 000	218 000 000
Summa ställda säkerheter	218 000 000	218 000 000

Not 6. Väsentliga händelser efter balansdagen

Vid tidpunkten för avlämnandet av årsredovisningen har kriget i Ukraina väsentligt påverkat de allmänna marknadsförutsättningarna vad gäller osäkerhet och risk. För närvarande är det osäkert när samhället återgår till det normala, men redan nu står det klart att effekterna på världsekonomin blir påtagliga. Ännu är det för tidigt att se exakt vilka effekterna blir på bolagets verksamhet, men i nuläget har vi inte noterat några vikande trender i försäljning och vi bedömer att det finns god beredskap för att hantera de utmaningar som kan komma att uppstå.

Fastighets AB Whitlockska huset
556670-5785

Stockholm 2024

Silvia Samuelsson Waak
Verkställande direktör

Gunilla von Platen
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad Revisor

2024070822439

Penneo dokumentnyckel: YBTZ-WUDMZ-K0TP3-5ZE8Q-Y7G0J-QLMIV

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

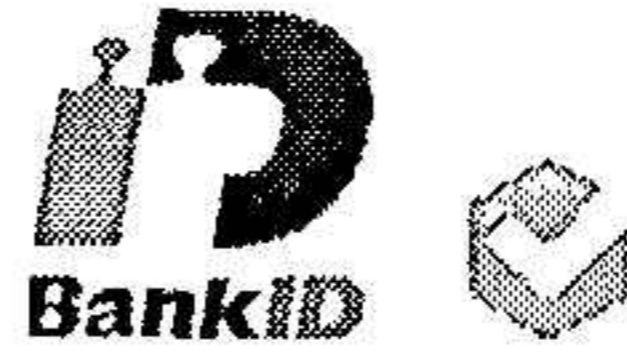
GUNILLA VON PLATEN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 1cca402540c399[...]a6088d839e9b3

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-13 07:55:38 UTC



SILVIA SAMUELSSON WAAK

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: f829c9130cd60e[...]7d027230b2202

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-05-13 11:27:00 UTC



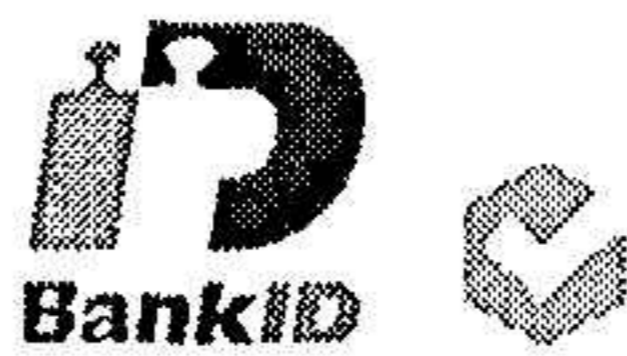
Gunilla Andersson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19887960ca8977[...]844435ce47c12

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-13 19:15:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024070822440

Penneo dokumentnyckel: Y8TZ-WUDMZ-K0TP3-SZE80-Y7G0J-QLMIV



2024070822441

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Whitlockska huset, org.nr 556670-5785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Whitlockska huset 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 Fastighets AB Whitlockska husets 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 Fastighets AB Whitlockska huset enligt god revisionsed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsed 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. Risker 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.

Perneo dokumentnyckel: ZSQWU-72AH4-LUY4V-TQWZ5-ANS4-IOL75



2024070822442

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 Fastighets AB Whitlockska huset 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Whitlockska huset enligt god revisors 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: ZSQWU-72AH4-LUY4V-TQWZ5-ANYS4-IOL75

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Gunilla Andersson (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19887960ca8977[...]844435ce47c12

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-13 19:34:39 UTC



2024070822443

Penneo dokumentnyckel: ZSQWU-72AH4-LUY4V-TQWZ5-AIYS4-IOL7S

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>