

Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

2023050403526

ÅRSREDOVISNING 2022

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Virtuosen intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, och dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 27 april 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag beträffande vinstmedlen.

Stockholm 2023-05-03



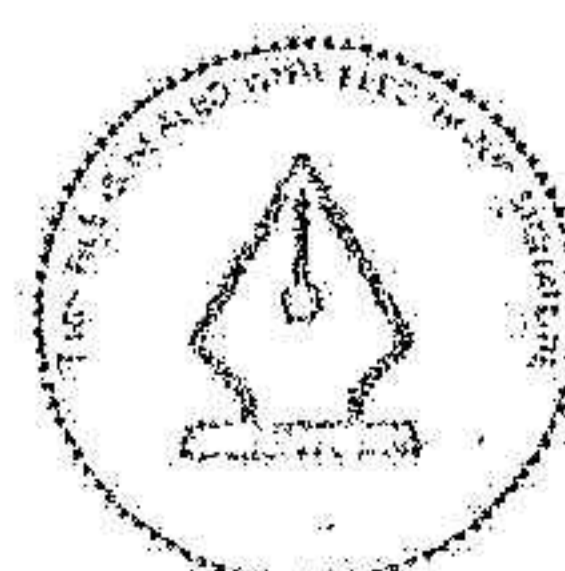
Lars Olof Larson

FASTIGHETS AB VIRTUOSEN

ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Virtuosen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Redovisningens innehåll	Sid
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6-9



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
CEAB8463B2444873BFA4923C8B080B97

Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Virtuosen, org.nr 559066-6995, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31, bolagets sjunde verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, tkr.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ägarförhållanden

Bolaget är sedan 2019-10-11 helägt dotterbolag till Pensan AB, org nr 559212-2625, med säte i Stockholm. Dessförinnan var bolaget helägt dotterbolag till Ortala AB, org nr 556787-2691, med säte i Stockholm

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt, eller indirekt via dotterbolag, bedriva förvaltning av fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger elva dotterbolag varav tio dotterbolag äger vardera en fastighet och det elfte dotterbolaget bedriver garageparkeringsrörelse. Bolaget fungerar som företagsledning för bolagsgruppen och säljer managementtjänster till dotterbolagen.

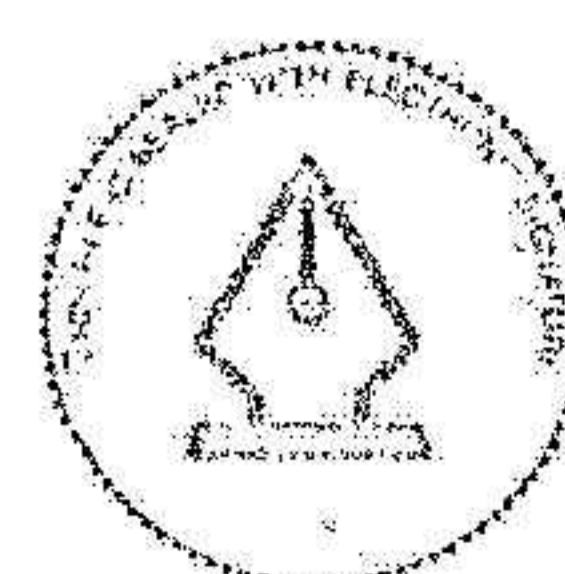
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har kriget i Ukraina samt en tilltagande inflation och stigande räntor i västvärlden förändrat omvärlden.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheterna, ägda av dotterbolagen, är väsentligt högre än det redovisade, är bolagets verksamhet i huvudsak opåverkat av dessa omständigheter.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Bolaget kommer under 2023 att fortsätta med en aktiv långsiktig utveckling och förvaltning av fastigheterna ägda av dotterbolagen.



Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 500	3 500	3 000	3 000
Resultat efter finansiella poster	3 700	8 033	8 529	2 182
Soliditet (%)	94	93	90	98

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	S:a eget kapital
Eget kapital vid årets ingång	100	302 660	34 911	337 671
Balansering av resultat	-	34 911	-34 911	0
Årets resultat	-	-	27 749	27 749
Eget kapital vid årets utgång	<u>100</u>	<u>337 571</u>	<u>27 749</u>	<u>365 420</u>

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen, kr

Balanserade vinstmedel kr

337 570 740

Årets resultat kr

27 748 740

365 319 480

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I ny räkning överförs, kr

365 319 480

365 319 480

Beträffande bolagets ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.



Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

RESULTATRÄKNING (tkr)

		2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 500	3 500
Övriga intäkter		113	110
Summa rörelseintäkter		3 613	3 610
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 483	-1 437
Personalkostnader	Not 3	-3 141	-3 102
Summa rörelsekostnader		-4 624	-4 539
Rörelseresultat		-1 011	-929
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 431	7 286
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 602	1 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-322	-302
Summa finansiella poster		4 711	8 962
Resultat efter finansiella poster		3 700	8 033
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		35 132	32 338
Lämnade koncernbidrag		-11 083	-5 460
Summa bokslutsdispositioner		24 049	26 878
Resultat före skatt		27 749	34 911
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		27 749	34 911

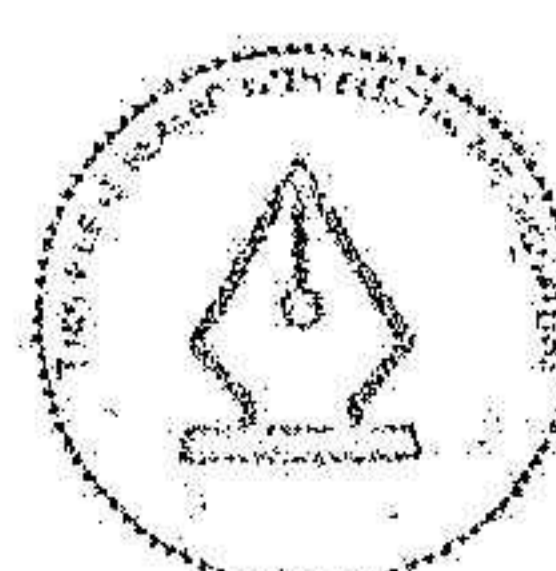


Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

BALANSRÄKNING (tkr)

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andelar i koncernföretag	Not 6	
	146 439	146 439
	146 439	146 439
Summa anläggningstillgångar	146 439	146 439
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Fordringar hos koncernföretag	180 905	193 435
Övriga fordringar	267	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-
	181 172	193 689
<u>Likvida medel</u>	59 669	21 666
Summa omsättningstillgångar	240 841	215 355
Summa tillgångar	387 280	361 794
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (1 000 aktier)	100	100
	100	100
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	337 571	302 660
Årets resultat	27 749	34 911
	365 320	337 571
Summa eget kapital	365 420	337 671
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skuld till moderbolag	21 000	23 000
Summa långfristiga skulder	21 000	23 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	63	228
Leverantörsskulder	-	43
Övriga skulder	777	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	18
Summa kortfristiga skulder	860	1 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	387 280	361 794



2023050403520

Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

NOTER

Not 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, rekommendationer och uttalanden enligt BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Koncernredovisning upprättas inte med hänvisning till 7 kap 3§ ÄRL

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Koncernmoderbolag

Pensan AB, org nr 559212-2625

Bolaget äger 100 procent av aktierna i Fastighets AB Virtuosen

Säte: Stockholm

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

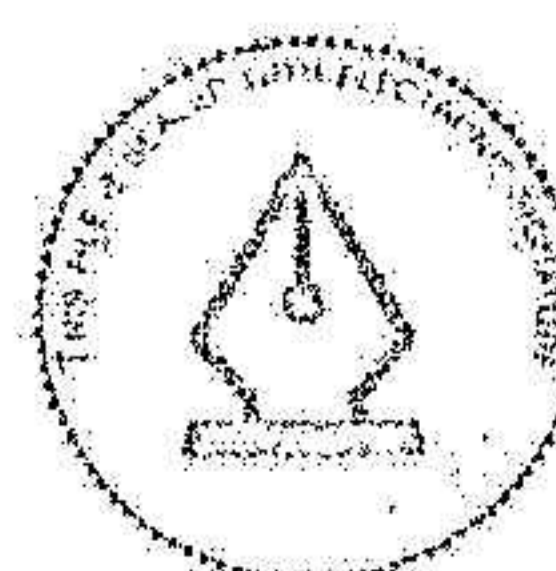
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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



2023050403521

Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

Not 2 - Koncerninterna mellanhavanden

Försäljning till koncernen uppgår till 100 (100) procent av intäkterna. Av årets övriga kostnader avser 0 (0) procent koncernföretag.

Not 3 - Medeltalet anställda

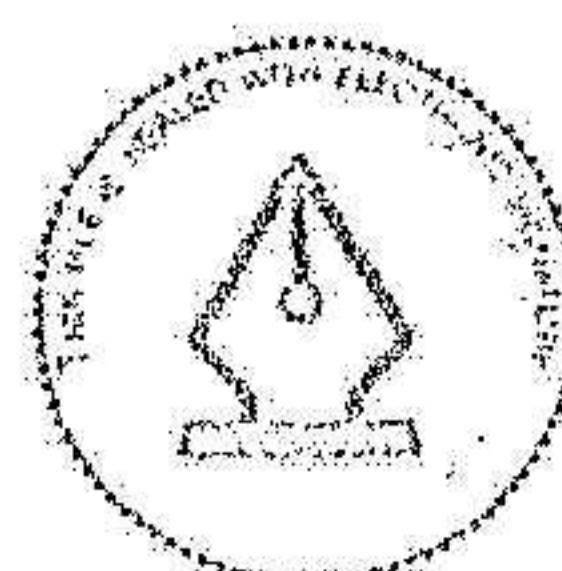
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Medeltalet anställda</u>		
Kvinnor	1	1
Män	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

Not 4 - Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter från dotterbolag	2 284	1 972
Övriga ränteintäkter	318	6
	<u>2 602</u>	<u>1 978</u>

Not 5 - Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader till koncernbolag	322	284
Övriga räntekostnader	-	18
	<u>322</u>	<u>302</u>



Fastighets AB Virtuosen

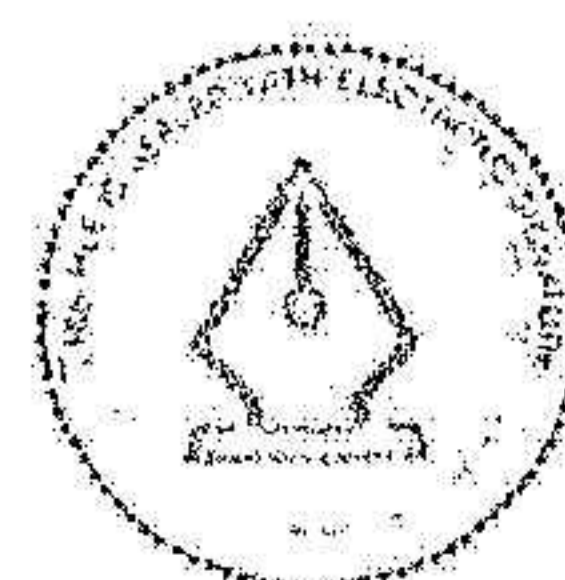
Org.nr 559066-6995

Not 6 - Andelar i koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	146 439	146 439
Årets anskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 439	146 439
Utgående redovisat värde	146 439	146 439

Aktier i dotterbolag

	<u>Kapitalandel</u> 2022-12-31	<u>Rösträttsande</u>	<u>Antal</u>	<u>Bokfört värde</u>
Fastighets AB Virtuosen 1 Org. nr 559085-9418 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	7 623
Fastighets AB Virtuosen 2 Org. nr 559085-9442 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	13 905
Fastighets AB Virtuosen 3 Org. nr 559085-9459 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	9 924
Fastighets AB Virtuosen 4 Org. nr 559085-9467 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	3 949
Fastighets AB Virtuosen 5 Org. nr 559085-9475 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	4 467
Fastighets AB Virtuosen 6 Org. nr 559085-9483 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	9 238
Fastighets AB Virtuosen 7 Org. nr 559085-9491 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	40 778
Fastighets AB Virtuosen 8 Org. nr 559085-9517 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	56 255
AB Beridarebanan 65 Org.nr 556602-0557 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	100
Fastighets AB Gåsgränd Org.nr 556744-9672 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	100
Förvaltnings AB Lönnporten Org.nr 556955-3455 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	100
			Summa:	146 439



2023050403523

Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

Not 7 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den svenska fastighetsmarknaden är avvaktande och allt högre finanseringskostnader har lett till sänkta marknadsvärden på flera delmarknader. Lokalhyresmarknaden i Stockholms innerstad har visat sig robust med fortsatt stabila hyresnivåer. Den kraftigt stigande inflationen 2022 innebar att löpande hyreskontraktet med index gav en hyreshöjning på 10,8 % från 1 januari 2023. Detta gav viss kompensation för kostnadsökningar i fastighetsverksamheten.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheterna, ägda av dotterbolagen, är väsentligt högre än det redovisade är Bolaget väl rustat även om det skulle uppstå större förändringar på hyres- och fastighetsmarknaden.

Stockholm, den dag som framgår i vår elektroniska signatur

Bo Ennerberg
Styrelseordförande

Malin Lövemark

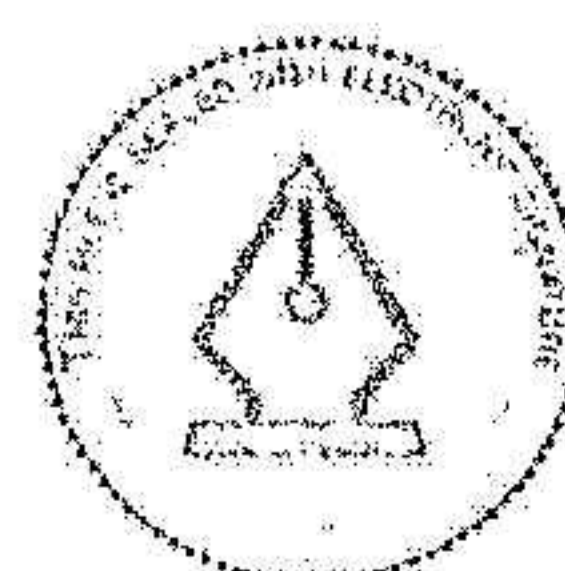
Bengt Hellström

Lars Olof Larson

Gunilla Högbom
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



List of Signatures

Page 1/1



FAB Virt 2022.pdf

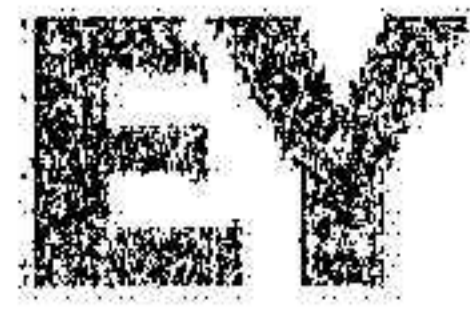
Name	Method	Signed at
Lars Olof Anders Larsson	BANKID	2023-04-25 11:51 GMT+02
BO ENNERBERG	BANKID	2023-04-25 11:49 GMT+02
Gunilla Högbom	BANKID	2023-04-25 11:48 GMT+02
BENGT HELLSTRÖM	BANKID	2023-04-25 11:05 GMT+02
MALIN LÖVEMARK	BANKID	2023-04-25 11:03 GMT+02
JONAS SVENSSON	BANKID	2023-04-26 19:19 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: CEAB8463B2444873BFA4923C8B080B97

2023050403525



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Virtuosen, org.nr 559066-6995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Virtuosen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Virtuosen's finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Virtuosen Fastighets AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

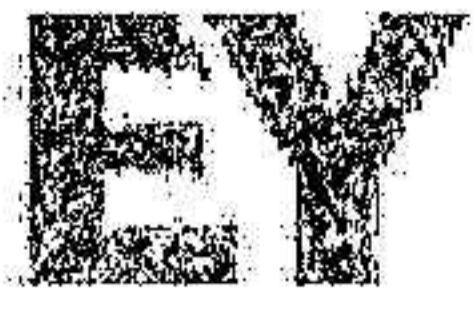
Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Virtuosen Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Virtuosen Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktieförelagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktieförelagslagen.

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 aktieförelagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktieförelagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturen 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."

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 02.34.xxx.xxx

2023-04-26 16:36:16 UTC



2023050403529

PDF GENERATED BY PENNEO.COM

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringssidan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datagenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämpelat 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>