

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2
559085-9442

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-20


Patrik Lindqvist
Verkställande direktör

ank=20250526;2025052702821

Årsredovisning för

Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2

559085-9442

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8



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

Document ID:
C6D1300E31E7438583B293C6CBFC970B

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2, 559085-9442, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bolaget äger fastigheten Brännaren 8 med adresserna Karlavägen 64 och Artillerigatan 55 i centrala Stockholm. Fastighetens marknadsvärde är väsentligt högre än det redovisade.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 föll marknadsräntorna och därmed har fastighetsmarknaden börjat återhämta sig. Den fortsatt svaga konjunkturen har dock lett till högre vakanser och en press nedåt på marknadshyrorna främst för kommersiella lokaler.

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	11 039	10 367	9 587	9 100
Resultat efter finansiella poster	7 173	7 198	6 917	6 042
Soliditet, %	6,3	5,5	5,8	5,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	100	623
Disposition enl årsstämmobeslut		
Utdelning		-420
Årets resultat		583
Vid årets slut	100	786



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

Document ID:
C6D1300E31E7438583B293C6CBFC970B

ark=20250526;2025052702822

Resultatdisposition

Belopp i kr

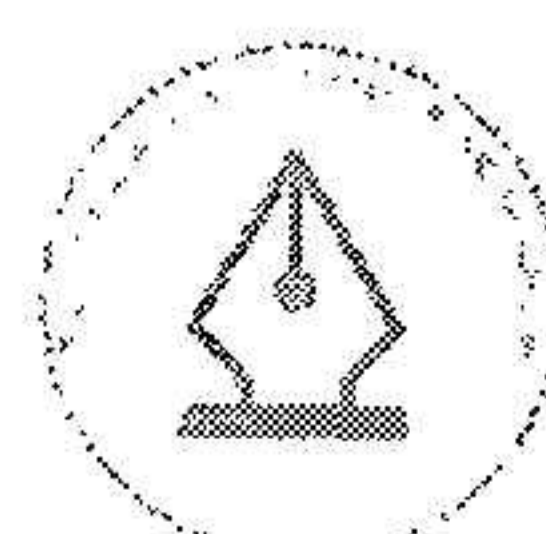
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 786 117, disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	202 679
Årets resultat	583 438
Totalt	786 117
Disponeras för	
Utdelning (550 kronor per aktie)	550 000
Balanseras i ny räkning	236 117
Summa	786 117

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav på verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



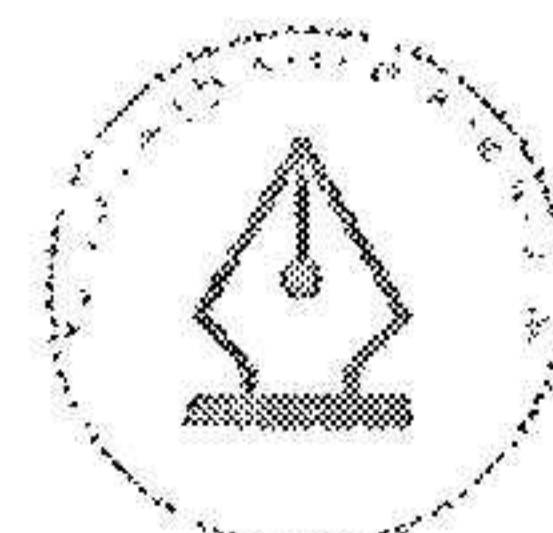
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6D1300E31E7438583B293C6CBFC970B

ank=20250526;2025052702823

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	11 039	10 367
Övriga rörelseintäkter		753	487
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		11 792	10 854
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 715	-3 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107	-107
Summa rörelsekostnader		-4 822	-3 812
Rörelseresultat		6 970	7 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	345	324
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-142	-168
Summa finansiella poster		203	156
Resultat efter finansiella poster		7 173	7 198
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag	5	-6 550	-6 775
Summa bokslutsdispositioner		-6 550	-6 775
Resultat före skatt		623	423
Skatter			
Skatt på årets resultat		-40	-1
Årets resultat		583	422



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

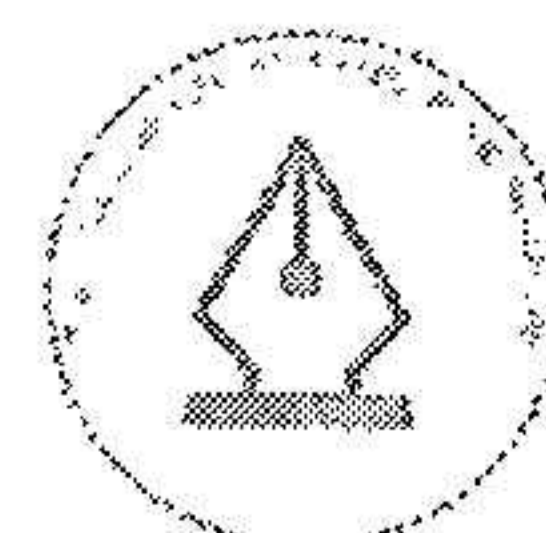
Document ID:
C6D1300E31E7438583B293C6CBFC970B

ank=20250526:2025052702824

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	12 741	12 848
Summa materiella anläggningstillgångar		12 741	12 848
Summa anläggningstillgångar		12 741	12 848
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		944	145
Övriga fordringar		38	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292	26
Summa kortfristiga fordringar		1 274	173
Summa omsättningstillgångar		1 274	173
SUMMA TILLGÅNGAR		14 015	13 021

20250526:2025052702825



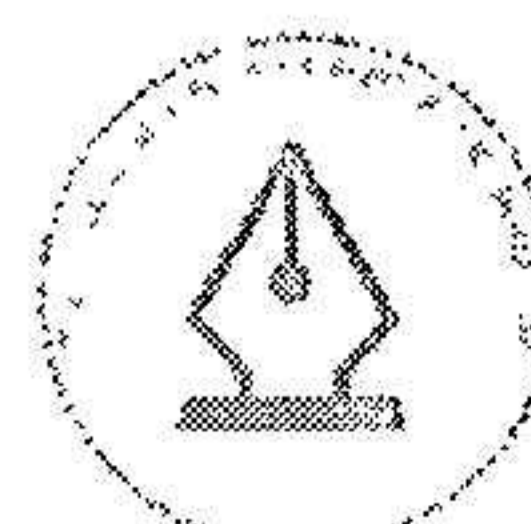
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6D1300E31E7438583B293C6CBFC970B

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		203	201
Årets resultat		583	422
Summa fritt eget kapital		786	623
Summa eget kapital		886	723
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	7	833	1 218
Summa långfristiga skulder		833	1 218
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		6	-
Leverantörsskulder		465	510
Skulder till koncernföretag		10 115	8 613
Skatteskulder		54	33
Övriga skulder		124	258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 532	1 666
Summa kortfristiga skulder		12 296	11 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 015	13 021

ank=20250526:2025052702826



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

Document ID:
C6D1300E31E7438583B293C6CBFC970B

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

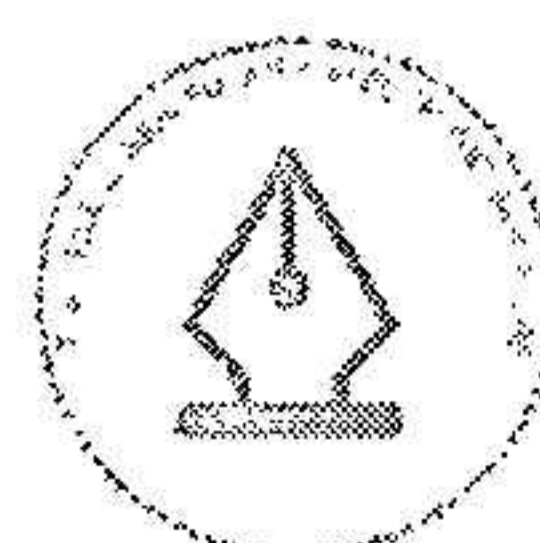
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter	11 039	10 367
Summa	11 039	10 367



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

Document ID:
C6D1300E31E7438583B293C6CBFC970B

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	1	-
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	344	324
Summa	345	324

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-142	-168
Summa	-142	-168

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncernbidrag	-6 550	-6 775
Totalt	-6 550	-6 775

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 213	14 213
Vid årets slut	14 213	14 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 365	-1 258
-Årets avskrivning enligt plan	-107	-107
Vid årets slut	-1 472	-1 365
Redovisat värde vid årets slut	12 741	12 848
Taxeringsvärden byggnader	81 600	81 600
Taxeringsvärden mark	146 000	146 000
Totalt	227 600	227 600

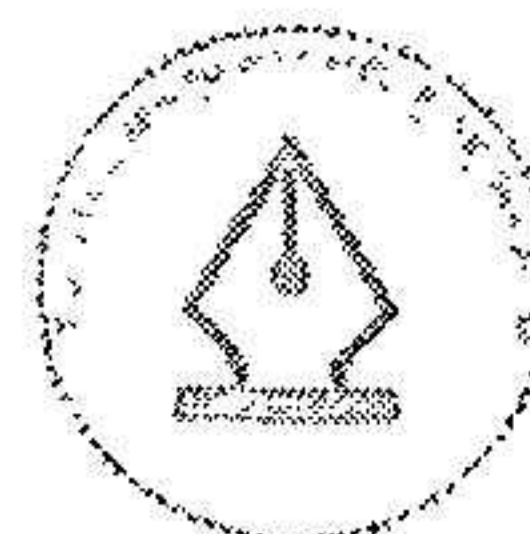
Not 7 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesdeposition	833	1 218
	833	1 218

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det nya året har börjat med väsentligt lägre räntenivå än året innan. På grund av det geopolitiska omvärldsläget är fortsatt nedgång mer osäker än tidigare bedömning och viss inflationsoro märks. Det positiva är att den svenska konjunkturen bedöms stärkas under året. Sammantaget innebär det en mer aktiv fastighetsmarknad. Hyresmarknaden för bolagets fastigheter är fortsatt stabil.

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



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

Document ID:
C6D1300E31E7438583B293C6CBFC970B

Not 9 Koncernuppgifter

Pensan AB, org.nr 559212-2625 med säte i Stockholm är koncernmoderbolag.
Bolaget äger 100% av aktierna i Fastighets AB Virtuosen, org.nr 559066-6995 med säte i Stockholm.
Fastighets AB Virtuosen äger i sin tur 100% av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Eskils
Styrelseordförande

Lars Olof Larson
Styrelseledamot

Patrik Lindqvist
Styrelseledamot/Verkställande direktör

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

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor



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

Document ID:
C6D1300E31E7438583B293C6CBFC970B

ank=20250526:2025052702829

List of Signatures

Page 1/1

 5702 Virtuosen 2, org nr 559085-9442 ÅR 2024.pdf

Name	Method	Signed at
LINNEA NYSTRÖM	BANKID	2025-04-08 16:38 GMT+02
Lars Olof Larsson	BANKID	2025-04-08 11:54 GMT+02
Johan Patrik Lindqvist	BANKID	2025-04-08 11:53 GMT+02
MIKAEL ESKILS	BANKID	2025-04-08 11:38 GMT+02



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

External reference: C6D1300E31E7438583B293C6CBFC970B

ank=20250526;2025052702830



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2
Org.nr 559085-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 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 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



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 för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 för räkenskapsåret 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 enligt god revisors sed 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:

- 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.

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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor

Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2, Org.nr 559085-9442

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse - Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 - ÅR 2024.pdf
Checksumma: bc049150557fb44a2dc1cb1b54393195456abf99e1381419481fb57a13eb235b
Skickad: 2025-04-08 kl 15:22

Signaturer



Digitalt signerad av: LINNEA NYSTRÖM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-08 kl 16:38

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>