

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Eminenten**  
559411-5957

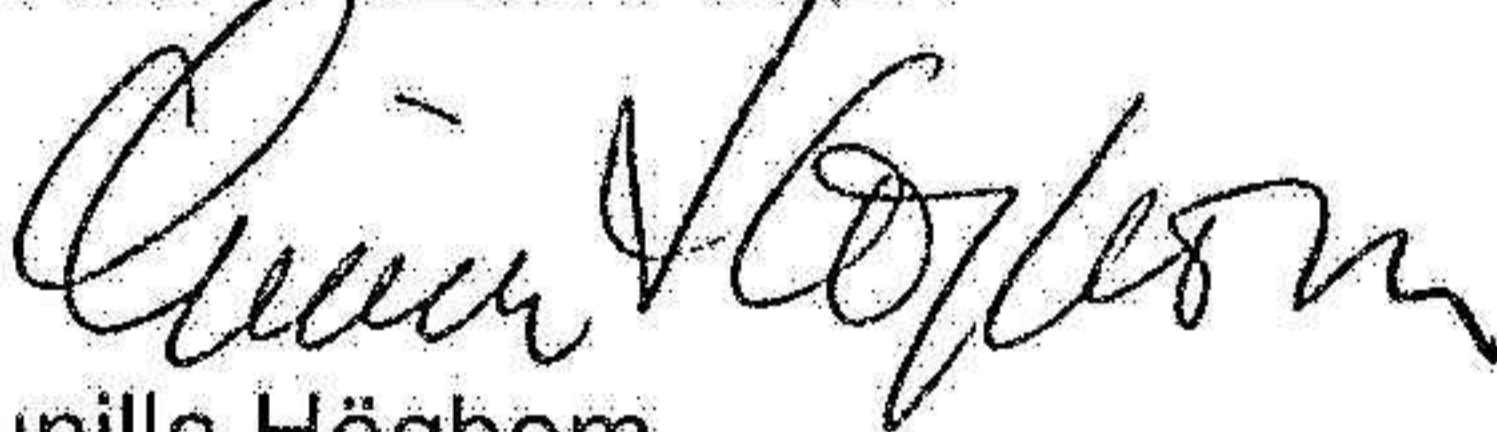
Räkenskapsåret  
**2022-12-12 - 2023-12-31**

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighets AB Eminenten intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-05-21



Gunilla Högbom  
Verkställande direktör

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Eminenten**  
559411-5957

Räkenskapsåret  
**2022-12-12 - 2023-12-31**

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:  
A6B8A5AA8C6D4E598588EC86E51D37F4

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Eminenten, 559411-5957, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-12-12 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets första verksamhetsår omfattar tiden 2022-12-12 till 2023-12-31.

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

Bolaget fungerar som företagsledning för bolagsgruppen och säljer managementtjänster till dotterbolagen.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är etablerat 2022-12-12 genom bolag bildat av Svenska Standardbolag. Bolaget är sedan 2023-11-28 helägt dotterbolag till Bergvallen Holding AB, org nr 559439-5062, med säte i Stockholm. Dessförinnan var bolaget helägt dotterbolag till Pensan AB, org nr 559212-2625, med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvade hösten 2023 fem bolag, vilka vardera äger en fastighet, av dåvarande systerbolaget Fastighets AB Virtuosen, org nr 559066-6995. Vidare bildade Bolaget ett dotterbolag vilket bedriver garageverksamhet.

Högre räntenivåer och ansträngda kapitalmarknader har under året påverkat fastighetsmarknaden negativt.

Då Bolaget inte har några 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 år 2024 att fortsätta med en aktiv långsiktig utveckling och förvaltning av fastigheterna ägda av dotterbolagen.

#### Flerårsöversikt

	<i>Belopp i Tkr</i>
	<i>2022/2023</i>
Nettoomsättning	392
Resultat efter finansiella poster	-633
Soliditet, %	97



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

Document ID:  
A6B8A5AA8C6D4E598588EC86E5ID37F4

2024052418625

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Aktiekapital	100	-
Aktieägartillskott, erhållna <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		145 044
Årets resultat		13 258
<b>Vid årets slut</b>	<b>100</b>	<b>158 302</b>

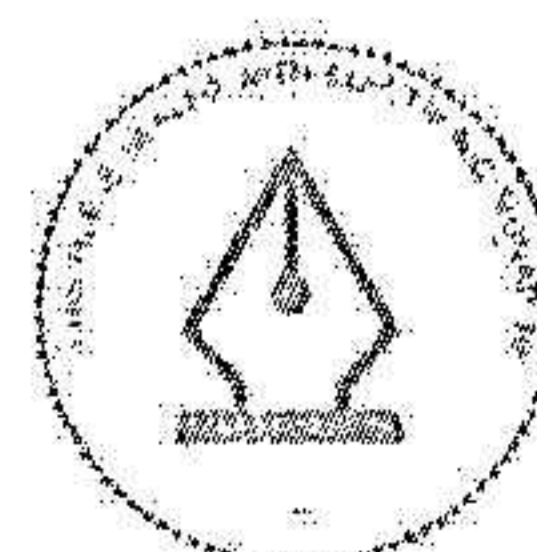
## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 158 302 068, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	145 043 665
Årets resultat	13 258 403
<b>Totalt</b>	<b>158 302 068</b>
Disponeras för	
Utdelning ( 2 000 kronor per aktie )	2 000 000
Balanseras i ny räkning	156 302 068
<b>Summa</b>	<b>158 302 068</b>

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.



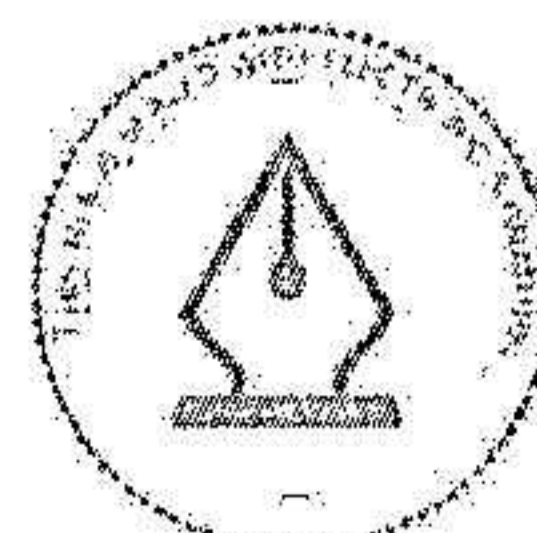
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A6B8A5AA8C6D4E598588EC86E51D37F4

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-12- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		
Nettoomsättning	2	392
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>392</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader		-219
Personalkostnader	3	-920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 139</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-747</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	207
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-93
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>114</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-633</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	6	
Erhållna koncernbidrag		22 899
Förändring av periodiseringsfonder		-5 567
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>17 332</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 699</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat		-3 441
<b>Årets resultat</b>		<b>13 258</b>

2024052418627



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

Document ID:  
A6B8A5A48C6D4E598588EC86E51D37F4

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	7	132 828
Summa finansiella anläggningstillgångar		132 828
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>132 828</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag		12 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4
Summa kortfristiga fordringar		12 254
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		22 763
Summa kassa och bank		22 763
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 017</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>167 845</b>



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

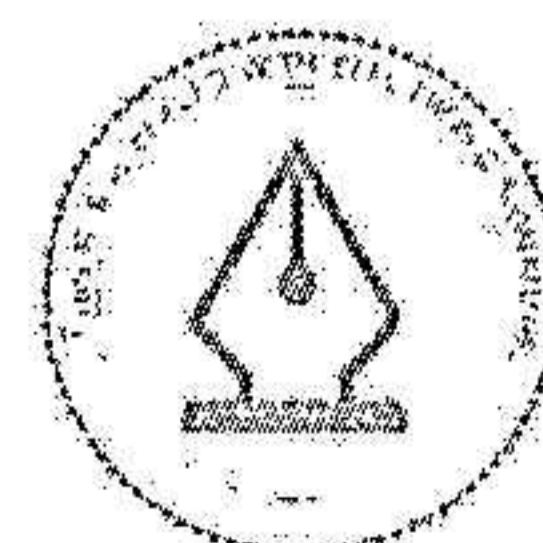
Document ID  
A6B8A5AA8C6D4E598588EC86E51D37F4

2024052418628

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital ( 1 000 aktier )		100
Summa bundet eget kapital		100
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		145 044
Årets resultat		13 258
Summa fritt eget kapital		158 302
<b>Summa eget kapital</b>		<b>158 402</b>
<i>Obeskattade reserver</i>		
Periodiseringsfonder		5 567
Summa obeskattade reserver		5 567
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		161
Skatteskulder		3 423
Övriga skulder		248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44
Summa kortfristiga skulder		3 876
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 845</b>

2024052418629



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

Document ID:  
A6B8A5AA8C6D4E598588EC86E5 ID37F4

## 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.

### 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

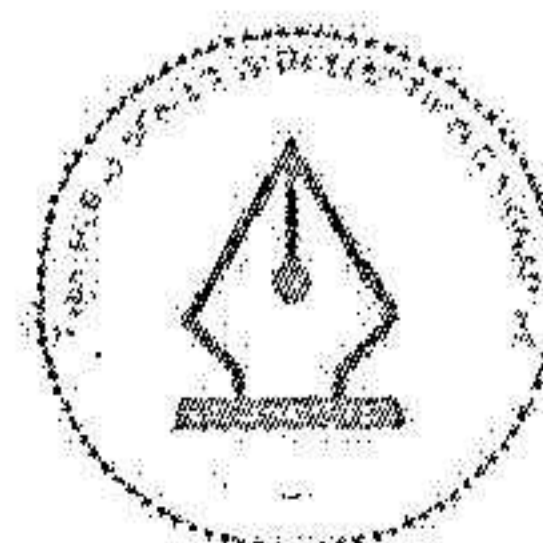
## Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-12- 2023-12-31
Koncernintern försäljning	392
<b>Summa</b>	<b>392</b>

## Not 3 Personal

### Personal

	2022-12-12- 2023-12-31
Medelantalet anställda	
Bolaget	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>



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

Document ID  
A6B8A5AA8C6D4E598588EC86E51D37F4

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-12-12- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	207
<b>Summa</b>	<b>207</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-12-12- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-93
<b>Summa</b>	<b>-93</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2022-12-12- 2023-12-31
Koncernbidrag	22 899
Avsättning till periodiseringsfond	-5 567
<b>Totalt</b>	<b>17 332</b>

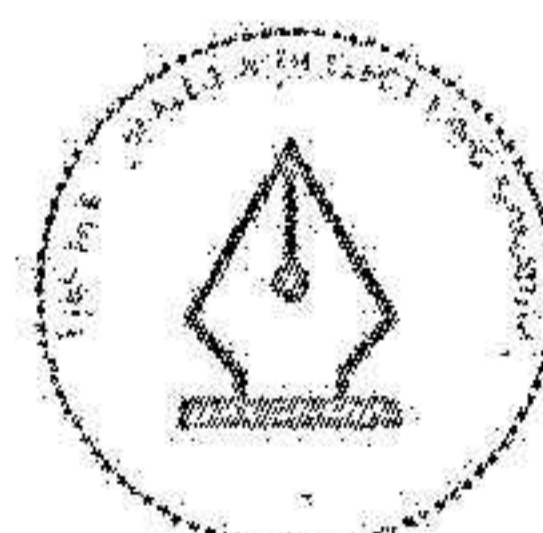
**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	
-Förvärv	132 828
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>132 828</b>

**Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3, 559085-9459 Säte Stockholm	1 000	100	14 755
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4, 559085-9467 Säte Stockholm	1 000	100	10 187
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 6, 559085-9483 Säte Stockholm	1 000	100	11 961
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7, 559085-9491 Säte Stockholm	1 000	100	71 732
Fastighets AB Gåsgränd, 556744-9672 Säte Stockholm	1 000	100	24 093
Linneporten AB, 559436-6857 Säte Stockholm	1 000	100	100
			<b>132 828</b>



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

Document ID  
A6B8A5AA8C6D4E598588EC86E51D37F4

2024052418631

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

År 2024 har inletts med bibehållande av de ny högre räntenivåerna. Då inflationen avsevärt avmattats så är den allmänna bedömningen att räntorna kommer att sjunka något under kalenderåret. Sammantaget innebär det en avvaktande fastighetsmarknad. Hyresmarknaden för bolagets fastigheter i Stockholms innerstad är fortsatt stabil.

Då Bolaget inte har några 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.

## Not 9 Koncernuppgifter

Bergvallen Holding AB, org.nr 559439-5062 med säte i Stockholm är koncernmoderbolag. Bolaget äger 100% av aktierna i Fastighets AB Eminenten.

Koncernredovisning upprättas inte med hänvisning till 7 kap 3§ ÄRL.

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Bo Ennerberg  
Styrelseordförande

Malin Lövemark  
Styrelseledamot

Bengt Hellström  
Styrelseledamot

Lars Olof Larson  
Styrelseledamot

Gunilla Högbom  
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  
A6B3A5AA8C6D4E598588EC86E51D37F4

# List of Signatures

Page 1/1

2024052418633

 **Fast. AB Eminenten, ÅR 2023.pdf**

Name	Method	Signed at
BO ENNERBERG	BANKID	2024-04-23 17:32 GMT+02
Lars Olof Anders Larsson	BANKID	2024-04-23 10:11 GMT+02
BENGT HELLSTRÖM	BANKID	2024-04-23 10:11 GMT+02
Gunilla Högbom	BANKID	2024-04-23 10:09 GMT+02
MALIN LÖVEMARK	BANKID	2024-04-23 10:07 GMT+02
LINNEA NYSTRÖM	BANKID	2024-04-24 08:58 GMT+02



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

External reference: A6B8A5AA8C6D4E598588EC86E51D37F4

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Eminenten  
Org.nr 559411-5957

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Eminenten för räkenskapsåret 2022-12-12 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Eminentens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Fastighets AB Eminenten 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](http://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 Fastighets AB Eminenten för räkenskapsåret 2022-12-12 - 2023-12-31 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 Fastighets AB Eminenten 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor

2024052418636



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.04.2024 08:59  
SENT BY OWNER:  
Linnea Nyström • 23.04.2024 08:49  
DOCUMENT ID:  
BJOI9AVW0  
ENVELOPE ID:  
H1vgqAVbR-BJOI9AVW0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse - Fastighets AB Eminenten - ÅR 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINNEA NYSTRÖM linnea.nystrom@re-allians.se	Signed Authenticated	24.04.2024 08:59 24.04.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/16) IP: 4.223.161.108

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed