

Årsredovisning för
Fastighets AB Virtuosen
559066-6995

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

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

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighets AB Virtuosen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-29. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-20



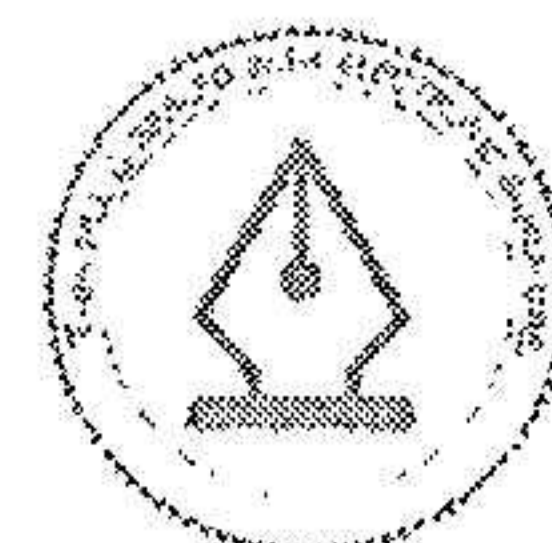
Patrik Lindqvist
Verkställande direktör

2025053011874

Årsredovisning för
Fastighets AB Virtuosen
559066-6995

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:
D1CDC4AB5FDB459C9E4419ADA979A016

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Virtuosen, 559066-6995, 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 fungerar som företagsledning för bolagsgruppen och säljer managementtjänster till dotterbolagen.

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

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.

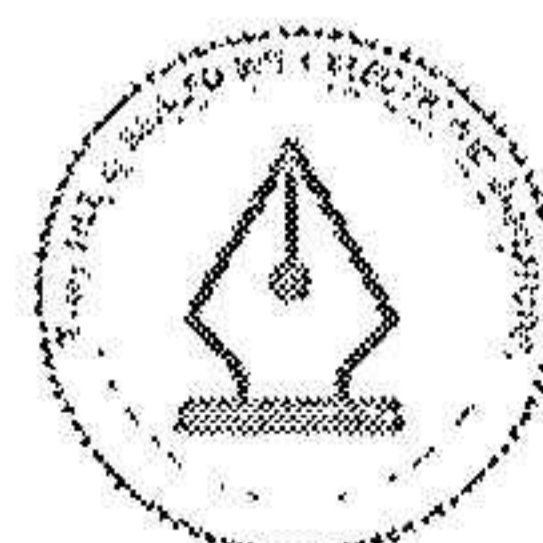
Då Bolaget inte har några lån samt att marknadsvärdet på fastigheterna, ägda av dotterbolagen, är väsentligt högre än det redovisade, är Bolagets verksamhet i huvudsak opåverkat av dessa omständigheter.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Bolaget kommer under år 2025 att fortsätta med en aktiv långsiktig utveckling och förvaltning av fastigheterna ägda av dotterbolagen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	3 000	1 667	3 500	3 500
Resultat efter finansiella poster	5 494	7 018	3 700	8 033
Soliditet, %	95	90	94	93



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

Document ID:
D1CDC4AB5FDB459C9E4419ADA979A016

2025053011875

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Vid årets början	100	220 476	-2 636	217 940
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Utdelning		-40 000		-40 000
Omföring av föreg års resultat		-2 636	2 636	-
Årets resultat			14 970	14 969
Vid årets slut	100	177 840	14 970	192 909

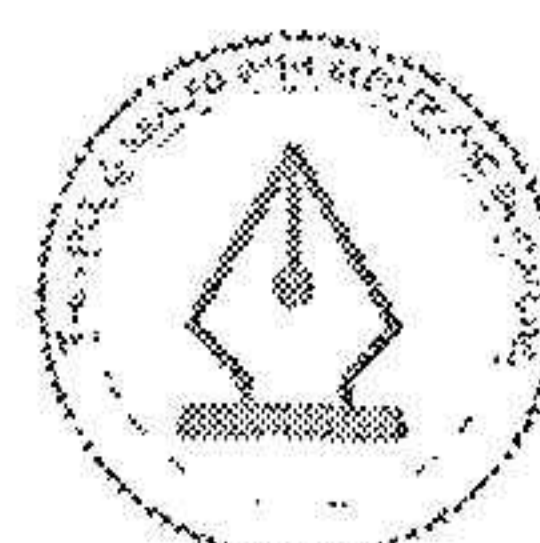
Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 192 809 366, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	177 839 838
Årets resultat	14 969 528
Totalt	192 809 366
Disponeras för	
Utdelning (20 000 kronor per aktie)	20 000 000
Balanseras i ny räkning	172 809 366
Summa	192 809 366

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.

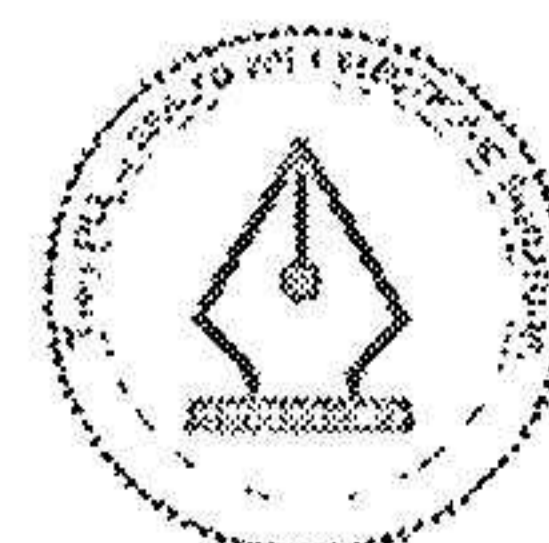
Document ID:
D1CDC4AB5FDB459C9E4419ADA979A016

2025053011876

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 000	1 667
Övriga rörelseintäkter		-	129
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 000	1 796
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-695	-1 514
Personalkostnader	3	-4 305	-2 889
Summa rörelsekostnader		-5 000	-4 403
Rörelseresultat		-2 000	-2 607
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 455	2 468
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 262	8 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-223	-852
Summa finansiella poster		7 494	9 625
Resultat efter finansiella poster		5 494	7 018
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	6	18 750	14 865
Lämnade koncernbidrag		-6 400	-24 519
Förändring av periodiseringsfonder		-1 775	-
Summa bokslutsdispositioner		10 575	-9 654
Resultat före skatt		16 069	-2 636
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 099	-
Årets resultat		14 970	-2 636

2025053011877

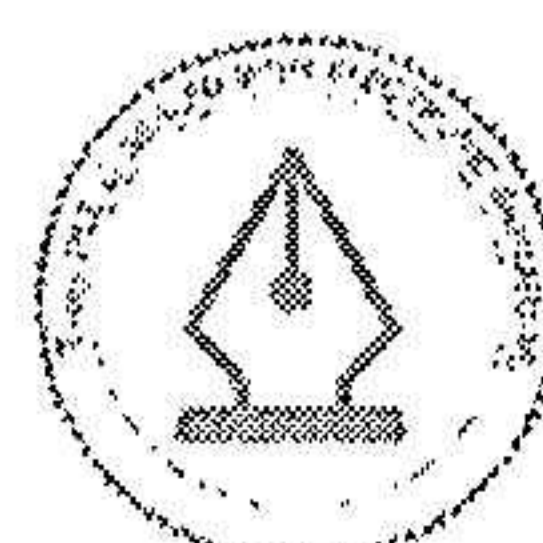


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1CDC4AB5FDB459C9E4419ADA979A016

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	82 450	82 450
Summa finansiella anläggningstillgångar		82 450	82 450
Summa anläggningstillgångar		82 450	82 450
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17	-
Fordringar hos koncernföretag		107 738	97 656
Övriga fordringar		312	275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14	15
Summa kortfristiga fordringar		108 081	97 946
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 632	62 876
Summa kassa och bank		14 632	62 876
Summa omsättningstillgångar		122 713	160 822
SUMMA TILLGÅNGAR		205 163	243 272



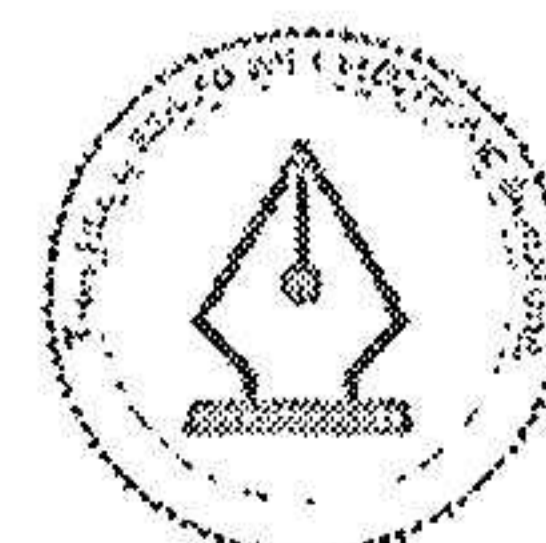
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1CDC4AB5FDB459C9E4419ADA979A016

2025053011878

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		177 840	220 476
Årets resultat		14 970	-2 636
Summa fritt eget kapital		192 810	217 840
Summa eget kapital		192 910	217 940
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 775	-
Summa obeskattade reserver		1 775	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		85	33
Skulder till koncernföretag		7 010	24 839
Skatteskulder		1 261	-
Övriga skulder		1 074	460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 048	-
Summa kortfristiga skulder		10 478	25 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 163	243 272



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

Document ID:
D1CDC4AB5FDB459C9E4419ADA979A016

2025053011879

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

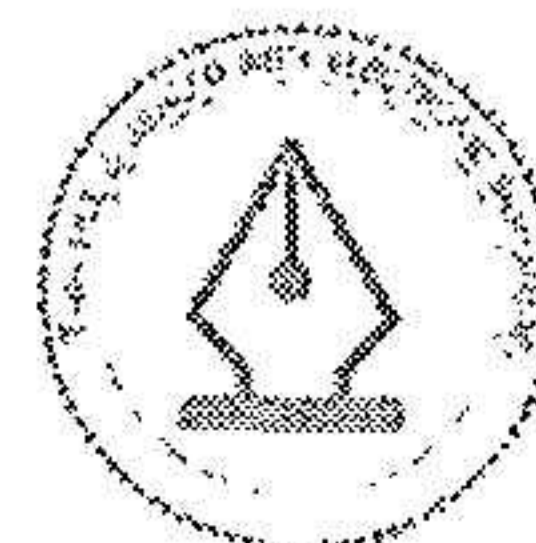
Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncernintern försäljning	3 000	1 667
Summa	3 000	1 667

Not 3 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda		
Bolaget	1	1
Summa	1	1



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

Document ID:
D1CDC4AB5FDB459C9E4419ADA979A016

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	4 705	6 121
Övriga ränteintäkter	1 557	1 888
Summa	6 262	8 009

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-223	-852
Summa	-223	-852

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncernbidrag	12 350	-9 654
Avsättning till periodiseringsfond	-1 775	-
Totalt	10 575	-9 654

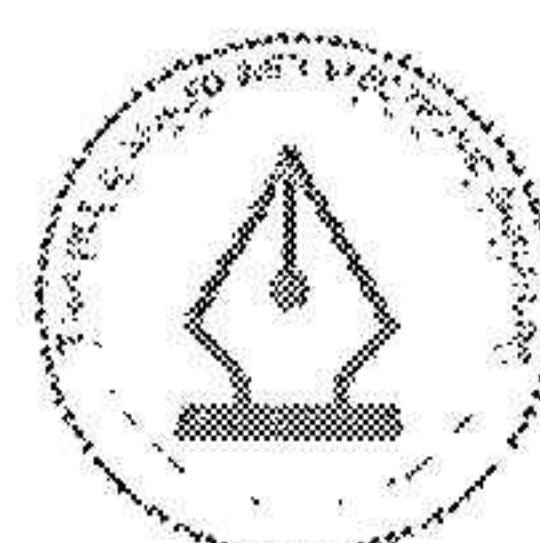
Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	82 450	146 439
-Förvärv	-	68 739
-Avyttring	-	-132 728
Redovisat värde vid årets slut	82 450	82 450

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.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 1, 559085-9418 Säte Stockholm	1 000	100	7 623
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2, 559085-9442 Säte Stockholm	1 000	100	13 905
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 5, 559085-9475 Säte Stockholm	1 000	100	4 467
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8, 559085-9517 Säte Stockholm	1 000	100	56 255
Beridarebanan 65, 556602-0557 Säte Stockholm	1 000	100	100
Förvaltnings AB Lönnporten, 556955-3455 Säte Stockholm	1 000	100	100
			82 450



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

Document ID:
D1CDC4AB5FDB459C9E4419ADA979A016

2025053011881

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.

Not 9 Koncernuppgifter

Pensan AB, org.nr 559212-2625 med säte i Stockholm är koncernmoderbolag. Bolaget äger 100% av aktierna i Fastighets AB Virtuosen

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

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Eskils
Styrelseordförande

Malin Lövemark
Styrelseledamot

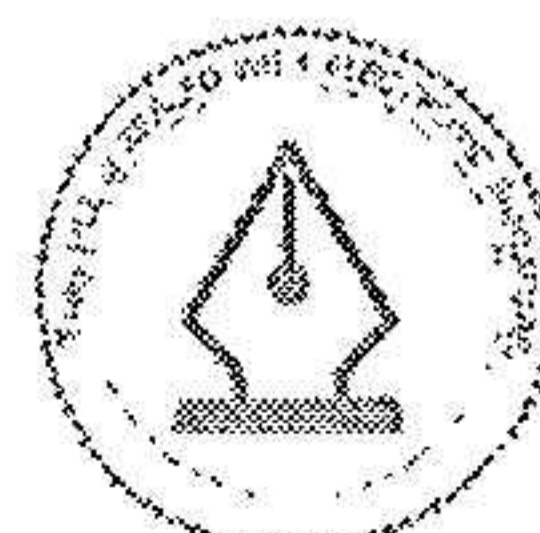
Anna Rosenqvist
Styrelseledamot

Lars Olof Larsson
Styrelseledamot

Patrik Lindqvist
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:
D1CDC4AB5FDB459C9E4419ADA979A016

List of Signatures

Page 1/1

2025053011883



5760 Virtuosen AB, ÅRSRED 2024 v250414.pdf

Name	Method	Signed at
Anna Margareta Rosenqvist	BANKID	2025-04-14 17:25 GMT+02
MIKAEL ESKILS	BANKID	2025-04-14 16:46 GMT+02
MALIN LÖVEMARK	BANKID	2025-04-14 16:45 GMT+02
Lars Olof Larsson	BANKID	2025-04-14 16:45 GMT+02
Johan Patrik Lindqvist	BANKID	2025-04-14 16:41 GMT+02
LINNEA NYSTRÖM	BANKID	2025-04-15 10:48 GMT+02



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

External reference: D1CDC4AB5FDB459C9E4419ADA979A016



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 räkenskapsåret 2024.

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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Virtuosen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Allians

REVISION & REDOVISNING

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 Virtuosen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Virtuosen 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:

- 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 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.

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

Fastighets AB Virtuosen, Org.nr 559066-6995

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 - Fastighets AB Virtuosen - ÅR 2024.pdf
Checksumma: 2a0a9c118a2abc973494080fba3a2e38222ca403f4c59ea308b284577183bc5b
Skickad: 2025-04-15 kl 10:45

Signaturer



Digitalt signerad av: LINNEA NYSTRÖM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-15 kl 10:45

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>