

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET VIRTUOSEN 4

Org.nr 559085-9467

2023050403465

ÅRSREDOVISNING 2022

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, och dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 27 april 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna vinsten.

Stockholm 2023-05-03

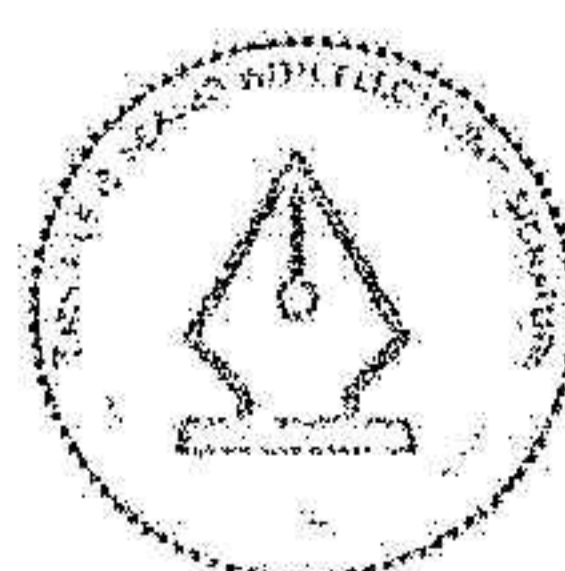


Lars Olof Larson

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4
559085-9467

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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:
19936A6084C846CD96D3D24F2A08AB8A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4, 559085-9467, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Hjorten 16 med adressen Sturegatan 50 och Östermalmsgatan 56 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 2022 har kriget i Ukraina samt en tilltagande inflation och stigande räntor i västvärlden förändrat omvärlden.

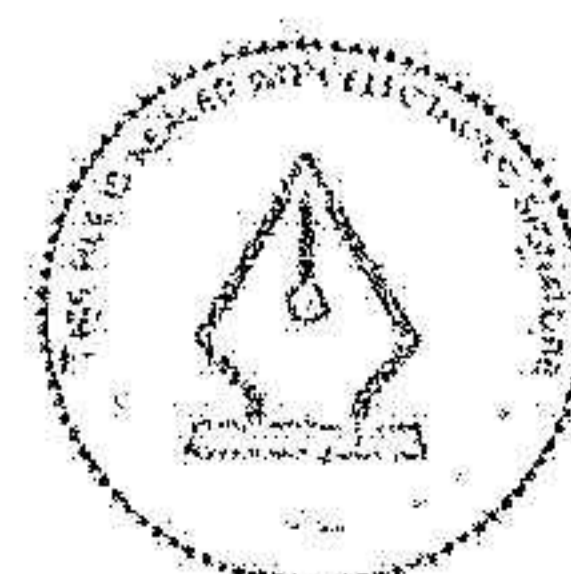
Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade, är bolagets verksamhet i huvudsak opåverkat av dessa omständigheter.

Flerårsöversikt

	Belopp i Tkr			
	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 313	6 230	5 032	3 393
Resultat efter finansiella poster	3 907	4 335	1 338	-47 851
Soliditet, %	4,2	4,2	4,1	32,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	100	370
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Utdelning		-170
Årets resultat		173
Vid årets slut	100	373



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

Document ID:
19936A6084C846CD96D3D24F2A08AB8A

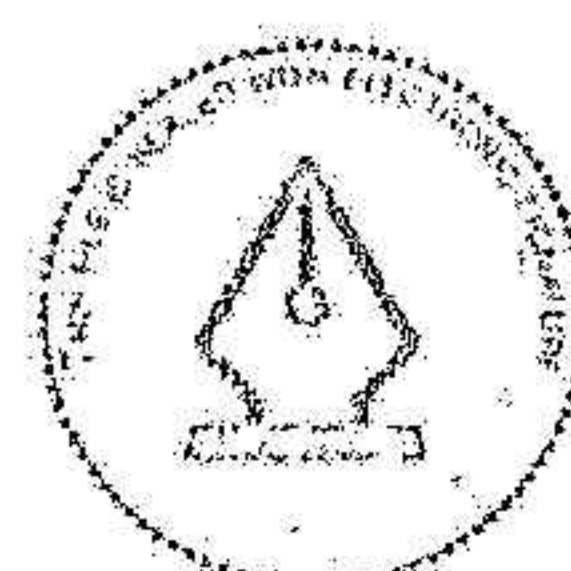
Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 373 110, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	200 426
Årets resultat	172 684
Totalt	<hr/> 373 110
Disponeras för	
Utdelning (170 kronor per aktie)	170 000
Balanseras i ny räkning	<hr/> 203 110
Summa	373 110

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.



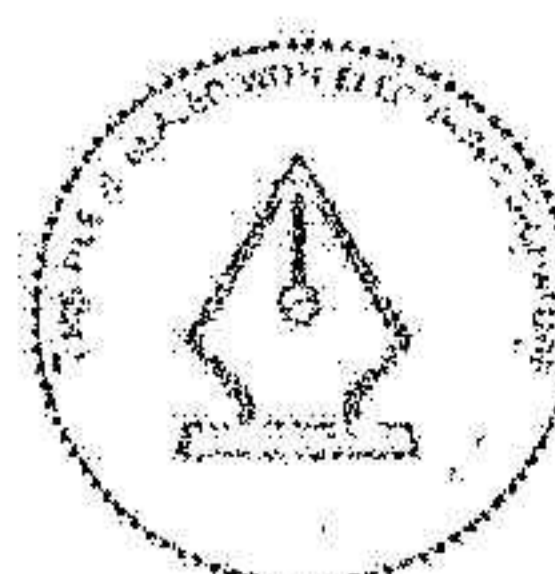
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
19936A6084C846CD96D3D24F2A08AB8A

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	6 313	6 230
Övriga rörelseintäkter		18	-53
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 331	6 177
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 329	-1 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98	-98
Summa rörelsekostnader		-2 427	-1 846
Rörelseresultat		3 904	4 331
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	81	77
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-78	-73
Summa finansiella poster		3	4
Resultat efter finansiella poster		3 907	4 335
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag	5	-3 734	-4 165
Summa bokslutsdispositioner		-3 734	-4 165
Resultat före skatt		173	170
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		173	170

2023050403458



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

Document ID:
19936A6084C846CD96D3D24F2A08AB8A

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	11 056	11 153
Summa materiella anläggningstillgångar		11 056	11 153
Summa anläggningstillgångar		11 056	11 153
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		195	-
Övriga fordringar		40	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80	34
Summa kortfristiga fordringar		315	86
Summa omsättningstillgångar		315	86
SUMMA TILLGÅNGAR		11 371	11 239



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

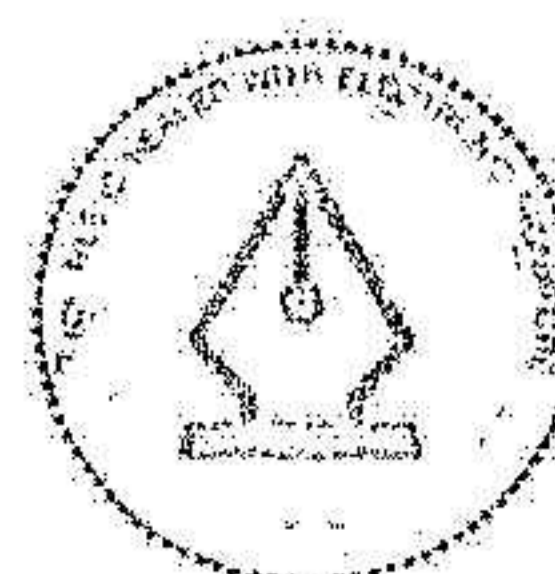
Document ID:
19936A6084C846CD96D3D24F2A08AB8A

2023050403459

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		200	201
Årets resultat		173	170
Summa fritt eget kapital		373	371
Summa eget kapital		473	471
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	7	1 150	800
Summa långfristiga skulder		1 150	800
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		336	56
Skulder till koncernföretag		7 781	9 502
Skatteskulder		63	59
Övriga skulder		227	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 341	351
Summa kortfristiga skulder		9 748	9 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 371	11 239

2023050403460



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

Document ID:
19936A6084C846CD96D3D24F2A08AB8A

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

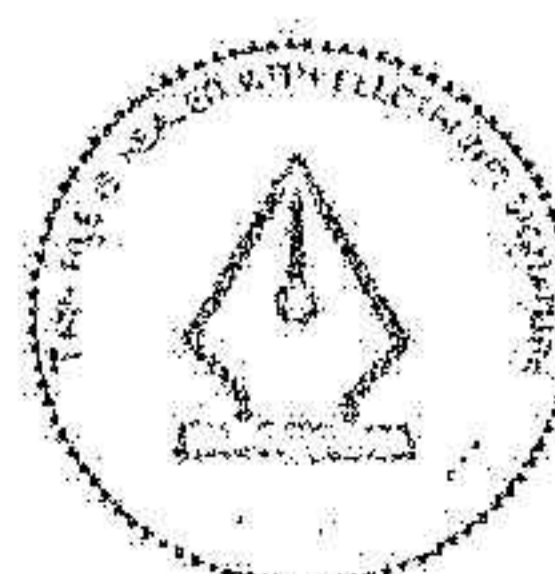
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	6 313	6 230
Summa	6 313	6 230



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

Document ID:
19936A6084C846CD96D3D24F2A08AB8A

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	81	77
Summa	81	77

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-78	-73
Summa	-78	-73

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncernbidrag	-3 734	-4 165
Totalt	-3 734	-4 165

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 586	11 586
Vid årets slut	11 586	11 586
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-432	-335
-Årets avskrivning enligt plan	-98	-98
Vid årets slut	-530	-433
Redovisat värde vid årets slut	11 056	11 153
Taxeringsvärden byggnader	91 800	20 250
Taxeringsvärden mark	69 400	48 000
	161 200	68 250

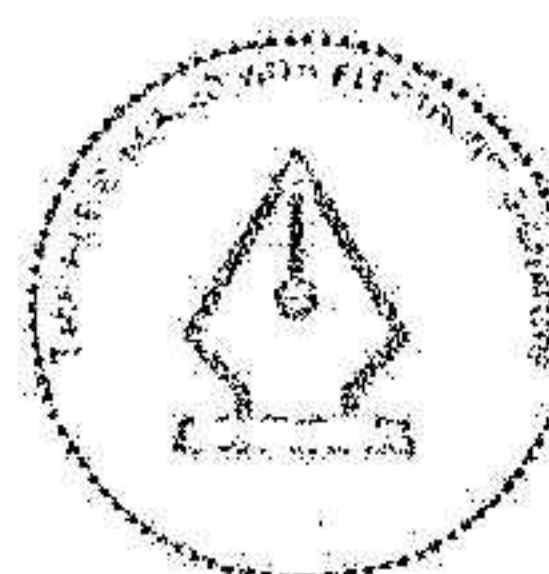
Not 7 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesdeposition	1 150	800
	1 150	800

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den svenska fastighetsmarknaden är avvaktande och allt högre finansieringskostnader 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 många 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 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:
19936A6084C846CD96D3D24F2A08AB8A

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 4.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

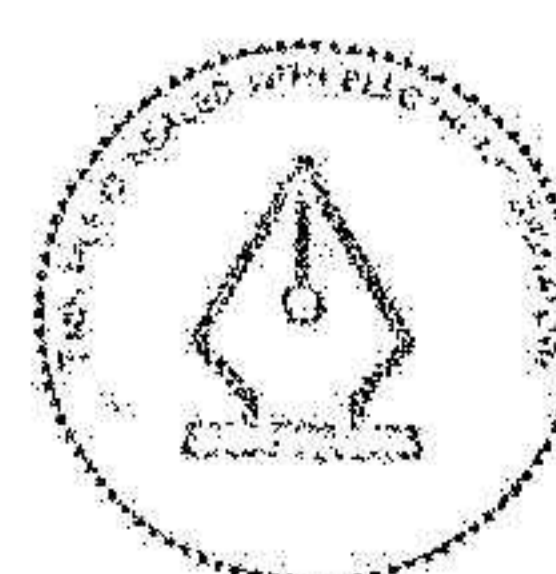
Bo Ennerberg
Styrelseordförande

Lars Olof Larson
Styrelseledamot

Gunilla Högbom
Verkställande direktör

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

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

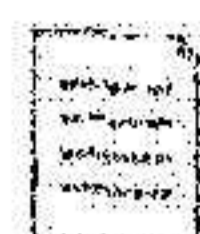


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
19936A6084C846CD96D3D24F2A08AB8A

List of Signatures

Page 1/1



ÅR 2022 Virtuosen 4.pdf

Name	Method	Signed at
JONAS SVENSSON	BANKID	2023-04-26 18:32 GMT+02
BO ENNERBERG	BANKID	2023-04-26 18:14 GMT+02
Lars Olof Larsson	BANKID	2023-04-26 14:29 GMT+02
Gunilla Högbom	BANKID	2023-04-26 14:23 GMT+02



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

External reference: 19936A6084C846CD96D3D24F2A08AB8A

2023050403464



Building a better
working world

2023050403466

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4, org.nr 559085-9467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 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 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, förfalskning, 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 räkenskaperna. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

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."

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 92.34.xxx.xxx

2023-04-26 16:33:09 UTC



2023050403468

Penneo - Digitalt signeringstjänst. Penneo AB, Box 101, 161 10, Stockholm, Sverige. Penneo.com

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>