

# Årsredovisning

## Fastighets AB Whitlockska huset

Org.nr 556670-5785

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

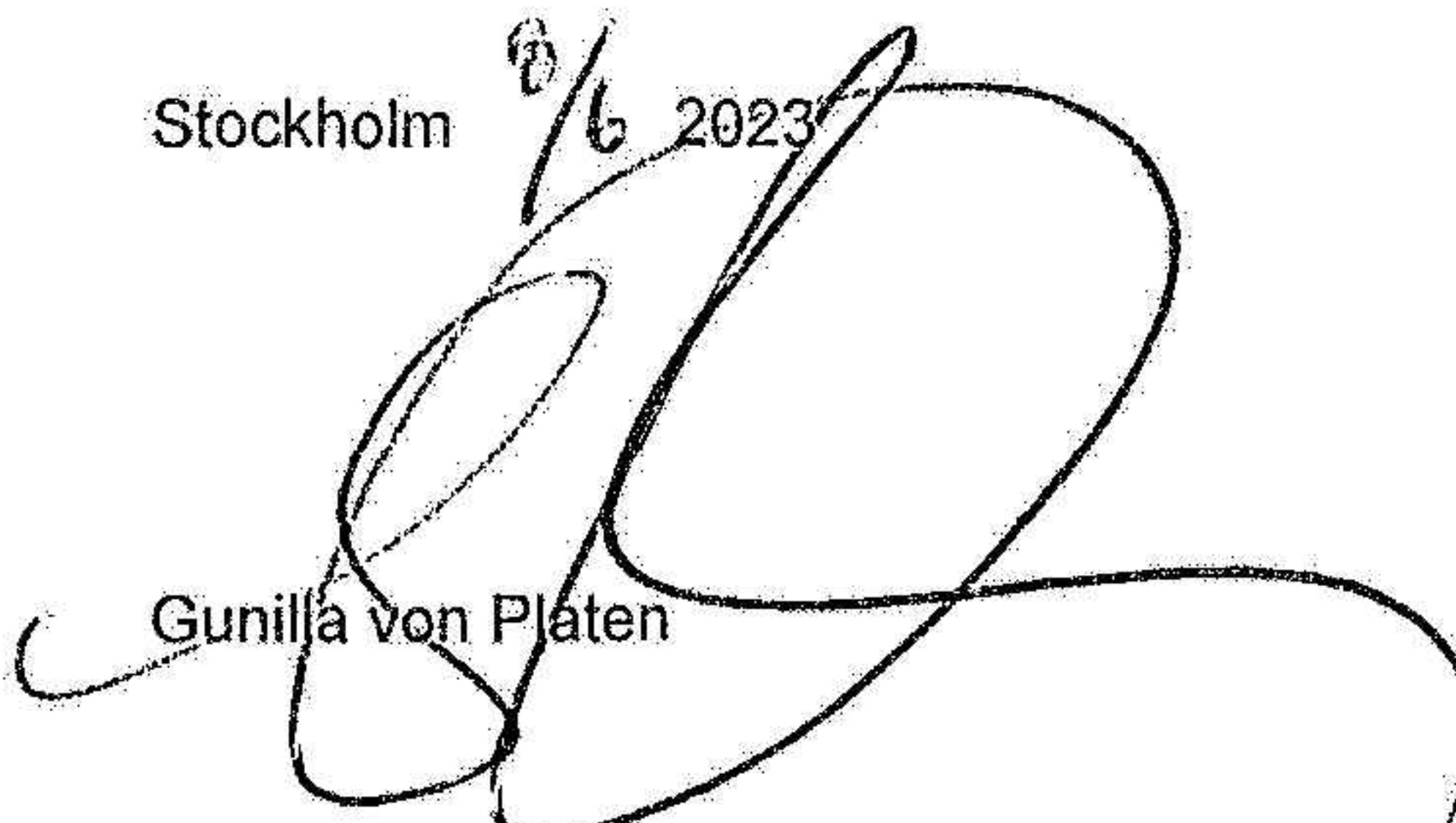
Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 9/6 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Stockholm 9/6 2023

Gunilla von Platen



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Whitlockska huset avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget ägs till 50 % av GS Real Estate och 50% av Silvia Samuelsson Förvaltning AB.  
Båda med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	22 753	17 706	18 943	17 582
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13 292	8 099	11 769	6 232
Soliditet (%)	5%	3%	6%	2%

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	100 000	811 902	7 070 216
resultat		7 070 216	-7 070 216
Lämnad utdelning		-7 800 000	0
Årets resultat			11 079 037
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>82 118</b>	<b>11 079 037</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	82 118
Årets vinst	11 079 037
	<b>11 161 156</b>

disponeras så att

Till aktieägarna utdelas 21 600 kr per aktie	10 800 000
I ny räkning överföres	361 156
	<b>11 161 156</b>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, likviditet och ställning i övrigt.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		22 753 444	17 706 373
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>22 753 444</b>	<b>17 706 373</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 657 146	-4 884 047
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388 610	-1 388 609
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 045 756</b>	<b>-6 272 656</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 707 688</b>	<b>11 433 718</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		455 072	16 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 871 003	-3 351 486
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 415 931</b>	<b>-3 334 986</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 291 757</b>	<b>8 098 732</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 291 757</b>	<b>8 098 732</b>
Skatt på årets resultat		-2 212 720	-1 028 516
<b>Årets resultat</b>		<b>11 079 037</b>	<b>7 070 216</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	168 504 320	169 788 114
Inventarier, verktyg och installationer	3	139 754	244 570
		<b>168 644 074</b>	<b>170 032 684</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 030 927	0
		<b>6 030 927</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 675 001</b>	<b>170 032 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 293 377	7 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 429	24 924
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>3 316 806</b>	<b>7 024 924</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		50 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>		13 421 461	56 529 447
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>66 738 268</b>	<b>63 554 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>241 413 268</b>	<b>233 587 055</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		82 118	811 902
Årets resultat		11 079 037	7 070 216
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 161 156</b>	<b>7 882 118</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 261 156</b>	<b>7 982 118</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		218 000 000	218 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>218 000 000</b>	<b>218 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		134 910	336 252
Skatteskulder		3 481 032	2 248 718
Övriga skulder		5 124 946	2 953 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 411 225	2 066 563
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 152 113</b>	<b>7 604 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>241 413 268</b>	<b>233 587 055</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2).

#### *Fordringar, skulder och avsättningar*

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

**Not 2. Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 529 397	179 529 397
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>179 529 397</b>	<b>179 529 397</b>
Ingående avskrivningar	-9 741 282	-8 457 488
Årets avskrivningar	-1 283 793	-1 283 793
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 025 075</b>	<b>-9 741 281</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>168 504 320</b>	<b>169 788 115</b>

**Not 3. Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	524 078	524 078
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>524 078</b>	<b>524 078</b>
Ingående avskrivningar	-279 508	-174 692
Årets avskrivningar	-104 815	-104 815
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-384 323</b>	<b>-279 507</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>139 754</b>	<b>244 570</b>

**Not 4. Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	218 000 000	218 000 000
	<b>218 000 000</b>	<b>218 000 000</b>

**Not 5. Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	218 000 000	218 000 000
Summa ställda säkerheter	<b>218 000 000</b>	<b>218 000 000</b>

**Not 6. Väsentliga händelser efter balansdagen**

Vid tidpunkten för avlämnandet av årsredovisningen har kriget i Ukraina väsentligt påverkat de allmänna marknadsförutsättningarna vad gäller osäkerhet och risk. För närvarande är det osäkert när samhället återgår till det normala, men redan nu står det klart att effekterna på världsekonomin blir påtagliga. Ännu är det för tidigt att se exakt vilka effekterna blir på bolagets verksamhet, men i nuläget har vi inte noterat några vikande trender i försäljning och vi bedömer att det finns god beredskap för att hantera de utmaningar som kan komma att uppstå.

Fastighets AB Whitlockska huset  
556670-5785

2023072008504

Stockholm den 2023

Silvia Samuelsson Waak  
Verkställande direktör

Gunilla von Platen  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023  
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson  
Auktoriserad Revisor

Penneo dokumentnyckel: DPPHJ-DWED8-CFAUF-6MHAJ-EIECV-ZQ765

2023072008505

# 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."

## SILVIA SAMUELSSON WAAK

Verkställande direktör

Serienummer: 19740315xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2023-06-07 06:08:34 UTC



## GUNILLA VON PLATEN

Ordförande

Serienummer: 19720103xxxx

IP: 193.12.xxx.xxx

2023-06-08 13:37:20 UTC



## Gunilla Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19620903xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2023-06-08 14:42:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: DPPHJ-DWED8-CFAUF-6MHJ-EIECV-ZQ765

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst 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>



2023072008506

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Whitlockska huset, org.nr 556670-5785

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Whitlockska huset för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Whitlockska huset enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Renneo dokumentnyckel: FD363-HB5LP-63J8G-C8UGY-7H7PC-FYQNS



2023072008507

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighets AB Whitlockska huset för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Whitlockska huset enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson

Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: FD363-HB5LP-63J8G-CB0GY-7H7PC-FYQNS

2023072008508

# 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."

**Gunilla Andersson (SSN-validerad)**

Signing Partner

Serienummer: 19620903xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2023-06-08 14:50:14 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst 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>

Penneo dokumentnyckel: FD363-H85LP-63J8G-CB0GY-7H7PC-FYQNS