

## FASTIGHETS AB VIRTUOSEN

### ÅRSREDOVISNING 2023

#### Redovisningens innehåll Sid

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6-9

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 2024-05-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-05-21

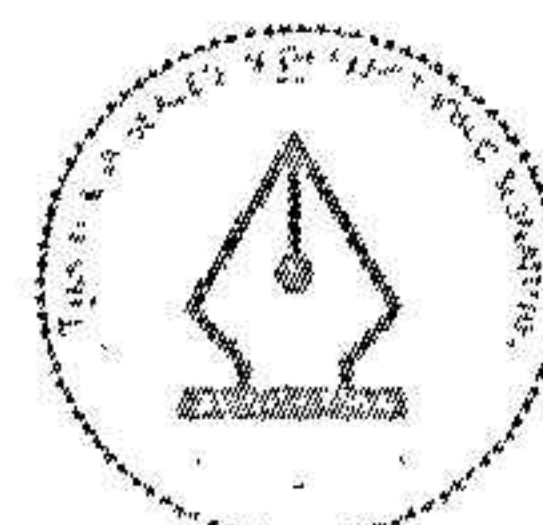
  
Gunilla Högbom  
Verkställande direktör

# FASTIGHETS AB VIRTUOSEN

## ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Virtuosen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Redovisningens innehåll	Sid
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6-9



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

Document ID:  
6765B92B009E4F3DB6893D5F7FF73465

# Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Virtuosen, org.nr 559066-6995, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, bolagets åttonde verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, tkr.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### 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

#### Information 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.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En omstrukturering har skett under räkenskapsåret vilken innebar att Bolaget under hösten 2023 avyttrade fem fastighetsbolag till det dåvarande systerbolaget Fastighets AB Eminenten, org nr 559411-5957. Bolaget äger därefter fem dotterbolag vilka vardera äger en fastighet samt ett sjätte dotterbolag vilket bedriver garageverksamhet. Bolaget och systerbolaget Fastighets AB Eminenten hade vid tidpunkten för omstruktureringen samma verkliga huvudman. Därefter har Fastighets AB Eminenten överlåtits till nytt koncernbolag. Omstruktureringen ledde inte till någon resultatpåverkan.

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

Då bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheterna, ägda av dotterbolagen, är väsentligt högre än de redovisade, är bolagets verksamhet i huvudsak opåverkad av dessa omständigheter.

#### *Bolagets förväntade framtida utveckling*

Bolaget kommer under 2024 att fortsätta med en aktiv långsiktig utveckling och förvaltning av fastigheterna ägda av dotterbolagen.



# Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 795	3 500	3 500	3 000
Resultat efter finansiella poster	-2 636	3 700	8 033	8 529
Soliditet (%)	90	94	93	90

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper

## Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	S:a eget kapital
Eget kapital vid årets ingång	100	337 571	27 749	365 420
Lämnad utdelning		-144 844		-144 844
Balansering av resultat	-	27 749	-27 749	0
Årets resultat	-	-	-2 636	-2 636
Eget kapital vid årets utgång	<u>100</u>	<u>220 476</u>	<u>-2 636</u>	<u>217 940</u>

## Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen, kr

Balanserade vinstmedel kr	220 475 815
Årets resultat kr	-2 635 977
	<u>217 839 838</u>

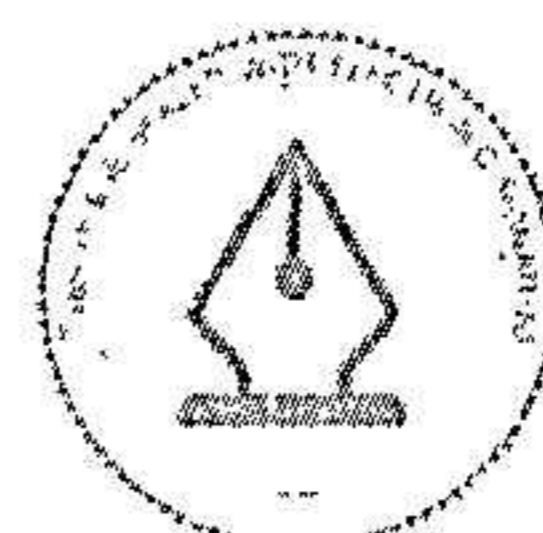
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I utdelning lämnas, kr	3 000 000
I ny räkning överförs, kr	214 839 838
	<u>217 839 838</u>

Styrelsen föreslås bemyndigas att beslutas 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.

Beträffande bolagets ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.



# Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

## RESULTATRÄKNING (tkr)

		2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 667	3 500
Övriga intäkter		129	113
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 796</b>	<b>3 613</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 514	-1 483
Personalkostnader	Not 3	-2 889	-3 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 403</b>	<b>-4 624</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 607</b>	<b>-1 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 468	2 431
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	8 009	2 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-852	-322
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>9 625</b>	<b>4 711</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 018</b>	<b>3 700</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		14 865	35 132
Lämnade koncernbidrag		-24 519	-11 083
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-9 654</b>	<b>24 049</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 636</b>	<b>27 749</b>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 636</b>	<b>27 749</b>

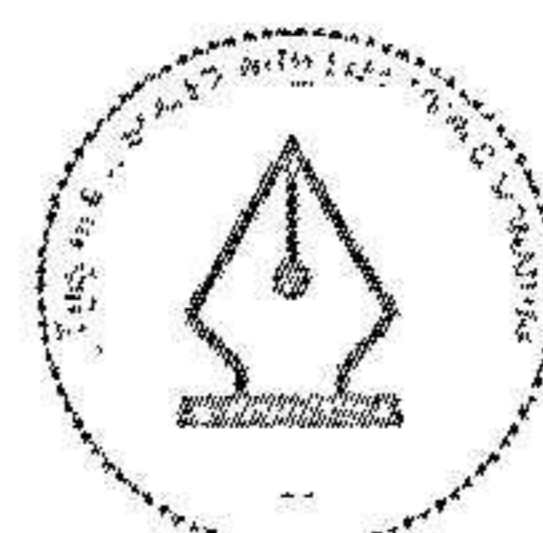


# Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

## BALANSRÄKNING (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andelar i koncernföretag	Not 6	
	82 450	146 439
	82 450	146 439
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>82 450</b>	<b>146 439</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Fordringar hos koncernföretag	97 656	180 905
Övriga fordringar	275	267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	-
	97 946	181 172
<u>Likvida medel</u>	62 876	59 669
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>160 822</b>	<b>240 841</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>243 272</b>	<b>387 280</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (1 000 aktier)	100	100
	100	100
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	220 476	337 571
Årets resultat	-2 636	27 749
	217 840	365 320
<b>Summa eget kapital</b>	<b>217 940</b>	<b>365 420</b>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skuld till moderbolag	-	21 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>21 000</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	24 839	63
Leverantörsskulder	33	-
Övriga skulder	460	777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>25 332</b>	<b>860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>243 272</b>	<b>387 280</b>



# Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

NOTER

## Not 1

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, rekommendationer och uttalanden enligt BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Koncernredovisning upprättas inte med hänvisning till 7 kap 3§ ÅRL

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Koncernmoderbolag

Pensan AB, org nr 559212-2625

Bolaget äger 100 procent av aktierna i Fastighets AB Virtuosen

Säte: Stockholm

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### *Nettoomsättning*

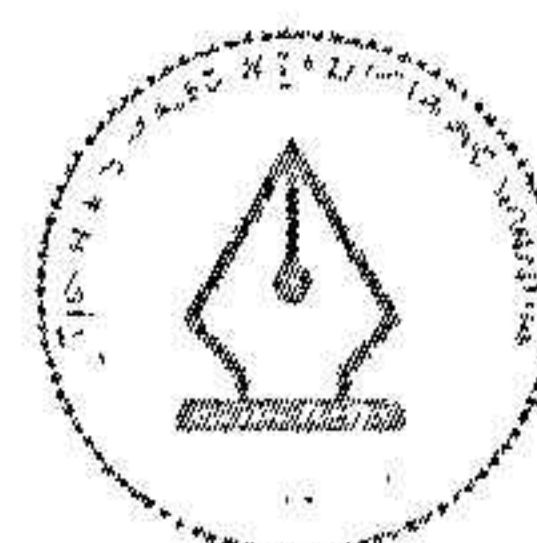
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen



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

Document ID  
6765B92B009E4F3DB6893D5F7FF73465

# Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

## Not 2 - Koncerninterna mellanhanden

Försäljning till koncernen uppgår till 100 (100) procent av intäkterna. Av årets övriga kostnader avser 0 (0) procent koncernföretag.

## Not 3 - Medeltalet anställda

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Medeltalet anställda</u>		
Kvinnor	1	1
Män	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

## Not 4 - Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter från dotterbolag	6 121	2 284
Övriga ränteintäkter	1 887	318
	<u>8 008</u>	<u>2 602</u>

## Not 5 - Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader till koncernbolag	-852	322
Övriga räntekostnader	-	-
	<u>-852</u>	<u>322</u>



# Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

Not 6 - Andelar i koncernföretag

2024052418646

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	146 439	146 439
Årets anskaffningar	68 739	-
Årets avyttringar	-132 728	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 450	146 439
Utgående redovisat värde	82 450	146 439

Aktier i dotterbolag	<u>Kapitalandel</u> 2023-12-31	<u>Rösträttsande</u>	<u>Antal</u>	<u>Bokfört värde</u>
Fastighets AB Virtuosen 1 Org. nr 559085-9418 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	7 623
Fastighets AB Virtuosen 2 Org. nr 559085-9442 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	13 905
Fastighets AB Virtuosen 5 Org. nr 559085-9475 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	4 467
Fastighets AB Virtuosen 8 Org. nr 559085-9517 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	56 255
AB Beridarebanan 65 Org.nr 556602-0557 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	100
Förvaltnings AB Lönnporten Org.nr 556955-3455 Säte Stockholm	100%	100%	1 000	100
			<b>Summa:</b>	<b>82 450</b>



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

Document ID:  
6765B92B009E4F3DB6893D5F7FF73465

# Fastighets AB Virtuosen

Org.nr 559066-6995

2024052418647

## Not 7 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 externa 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.

Stockholm, den dag som framgår i vår elektroniska signatur

Bo Ennerberg  
Styrelseordförande

Malin Lövemark

Bengt Hellström

Lars Olof Larson

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:  
6765B92B009E4F3DB6893D5F7FF73465

# List of Signatures

Page 1/1

2024052418648



ÅR\_AB Virtuosen 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
Gunilla Högbom	BANKID	2024-04-23 10:09 GMT+02
MALIN LÖVEMARK	BANKID	2024-04-23 10:07 GMT+02
BENGT HELLSTRÖM	BANKID	2024-04-23 07:59 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: 6765B92B009E4F3DB6893D5F7FF73465

## 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 2023.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 revisions sed 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 Virtuosen för räkenskapsåret 2023 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 Virtuosen 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

2024052418651



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.04.2024 09:02  
SENT BY OWNER:  
Linnea Nyström • 24.04.2024 09:00  
DOCUMENT ID:  
B1n7AmIZA  
ENVELOPE ID:  
ryQ7RQL-0-B1n7AmIZA

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse - Fastighets AB Virtuosen - 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 09:02 24.04.2024 09:01	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