

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2
559085-9442

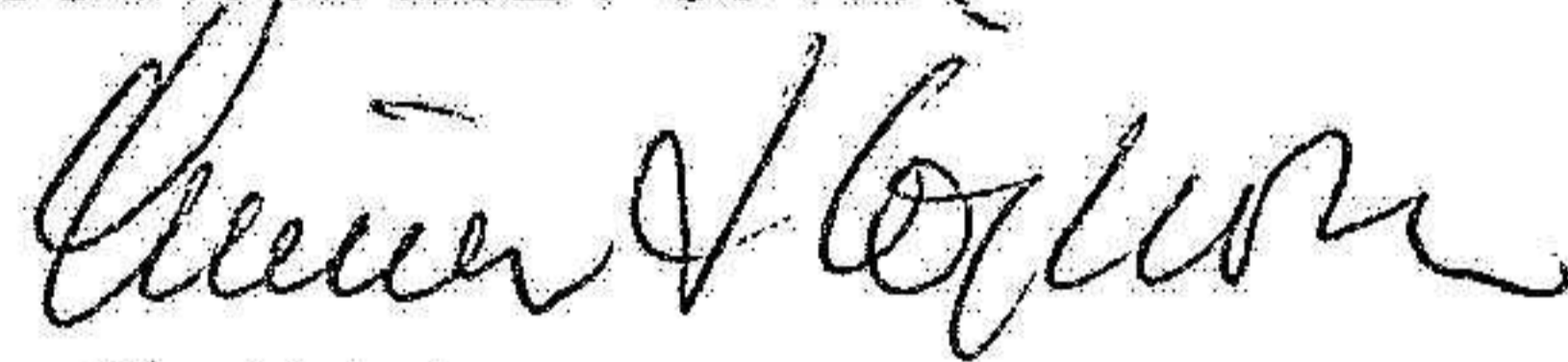
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 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

Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2

559085-9442

Räkenskapsåret

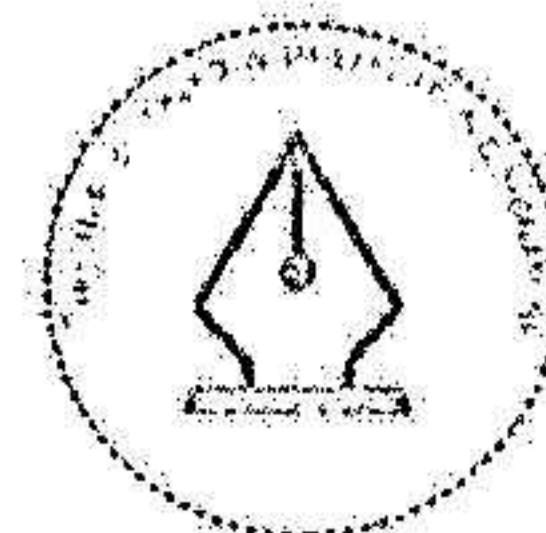
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-2
3
4-5
6-8
8



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

Document ID
F1AFAF4C766A45E0B44F21B55C773D7C

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2, 559085-9442, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Brännaren 8 med adresserna Karlavägen 64 och Artillerigatan 55 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

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

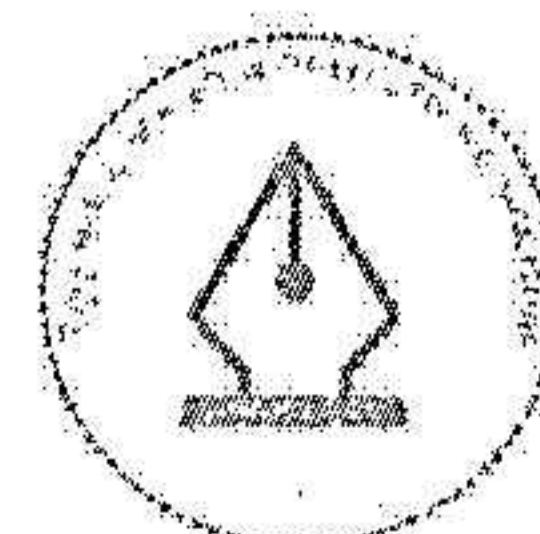
Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade, är bolagets verksamhet i huvudsak opåverkat av dessa omständigheter.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	10 367	9 587	9 100	9 040
Resultat efter finansiella poster	7 198	6 917	6 042	6 234
Soliditet, %	5,5	5,8	5,7	5,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	100	659
Disposition enl årsstämmobeslut		
Utdelning		-458
Årets resultat		422
Vid årets slut	100	623



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

Document ID:
F1AFAF4C766A45E0B44F21B55C773D7C

2024052722225

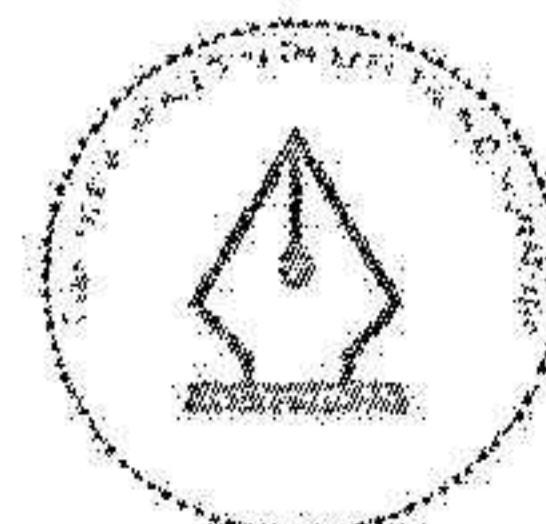
Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 622 679, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	200 963
Årets resultat	421 716
Totalt	<u>622 679</u>
Disponeras för	
Utdelning (420 kronor per aktie)	420 000
Balanseras i ny räkning	202 679
Summa	<u>622 679</u>

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.

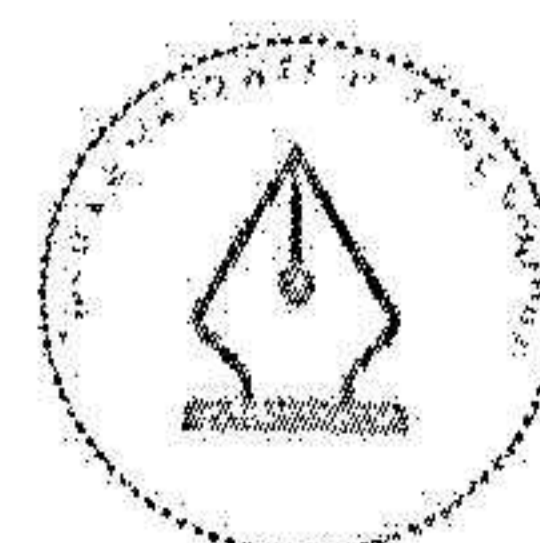
Document ID:
F1AFAF4C766A45E0B44F21B55C773D7C

2024052722226

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	10 367	9 587
Övriga rörelseintäkter		487	144
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		10 854	9 731
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 705	-3 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107	-107
Summa rörelsekostnader		-3 812	-3 117
Rörelseresultat		7 042	6 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	324	372
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-168	-68
Summa finansiella poster		156	304
Resultat efter finansiella poster		7 198	6 918
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag	5	-6 775	-6 459
Summa bokslutsdispositioner		-6 775	-6 459
Resultat före skatt		423	459
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1	-
Årets resultat		422	459

2024052722227



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

Document ID
F1AFAF4C766A45E0B44F21B55C773D7C

Balansräkning

Belopp i Tkr Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	12 848	12 955
Summa materiella anläggningstillgångar		12 848	12 955

Summa anläggningstillgångar

		12 848	12 955
--	--	--------	--------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		145	69
Övriga fordringar		2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26	75
Summa kortfristiga fordringar		173	145

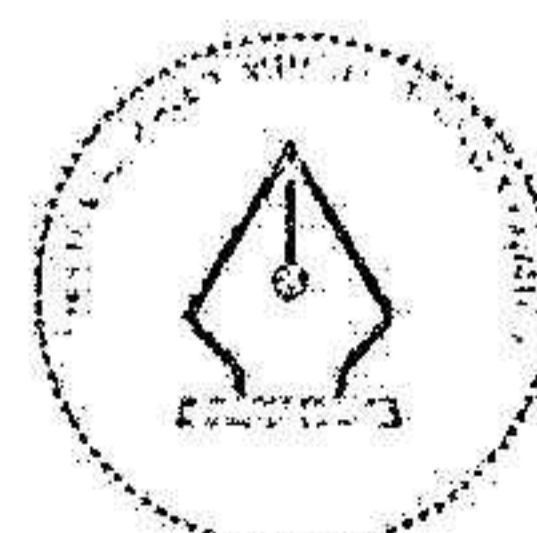
Summa omsättningstillgångar

		173	145
--	--	-----	-----

SUMMA TILLGÅNGAR

		13 021	13 100
--	--	--------	--------

2024052722228

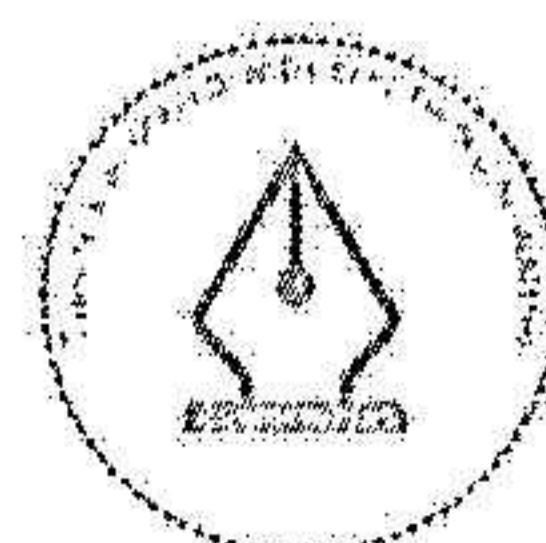


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F1AFAF4C766A45E0B44F21B55C773D7C

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		201	200
Årets resultat		422	459
Summa fritt eget kapital		623	659
Summa eget kapital		723	759
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	7	1 218	1 218
Summa långfristiga skulder		1 218	1 218
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		510	441
Skulder till koncernföretag		8 612	8 681
Skatteskulder		33	32
Övriga skulder		258	201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 667	1 768
Summa kortfristiga skulder		11 080	11 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 021	13 100



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

Document ID:
F1AFAF4C765A45E0B44F21B55C773D7C

2024052722229

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	10 367	9 587
Summa	10 367	9 587



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

Document ID:
F1AFAF4C766A45E0B44F21B55C773D7C

2024052722230

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	324	372
Summa	324	372

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-168	-68
Summa	-168	-68

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncernbidrag	-6 775	-6 459
Totalt	-6 775	-6 459

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 213	14 213
Vid årets slut	14 213	14 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 258	-1 150
-Årets avskrivning enligt plan	-107	-108
Vid årets slut	-1 365	-1 258
Redovisat värde vid årets slut	12 848	12 955
Taxeringsvärden byggnader	81 600	81 600
Taxeringsvärden mark	146 000	146 000
Totalt	227 600	227 600

Not 7 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdeposition	1 218	1 218
Totalt	1 218	1 218

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 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
F1AFAF4C766A45E0B44F21B55C773D7C

2024052722231

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 2.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

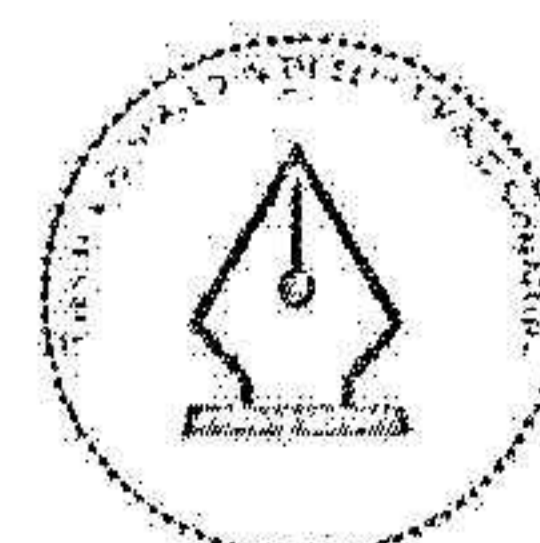
Bo Ennerberg
Styrelseordförande

Lars Olof Larson
Styrelseledamot

Gunilla Högbom
Verkställande direktör

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

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:
F1AFAF4C766A45E0B44F21B55C773D7C

2024052722232

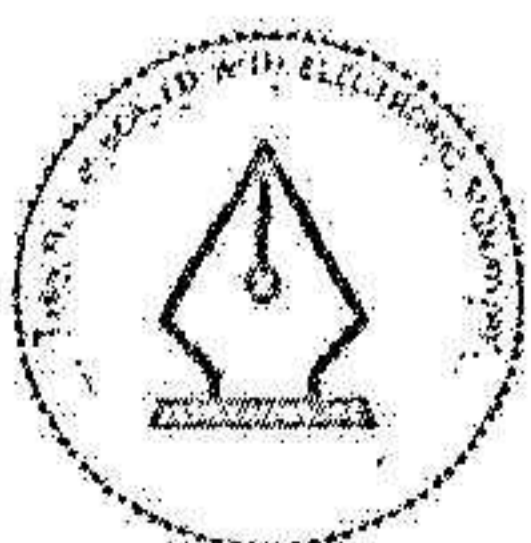
List of Signatures

Page 1/1

2024052722223

Fast. AB Virtuosen 2 ÅR 2023.pdf

Name	Method	Signed at
LINNEA NYSTRÖM	BANKID	2024-04-17 17:25 GMT+02
BO ENNERBERG	BANKID	2024-04-14 10:04 GMT+02
Lars Olof Larsson	BANKID	2024-04-09 12:52 GMT+02
Gunilla Högbom	BANKID	2024-04-09 09:14 GMT+02



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

External reference: F1AF4F4C766A45E0B44F21B55C773D7C

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2
Org.nr 559085-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2s 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 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.

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 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. 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor

2024052722235



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2024 18:39
SENT BY OWNER:
Emma Vinberg • 17.04.2024 18:08
DOCUMENT ID:
SyVMNOPxA
ENVELOPE ID:
BJJM4uTI0-SyVMNOPxA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse - Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 AB - ÅR 2
023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINNEA NYSTRÖM	Signed	17.04.2024 18:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/03/16)
linnea.nystrom@re-allians.se	Authenticated	17.04.2024 18:38	High	Swedish BankID (SSN: 198903168949)

* 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