

Årsredovisning
för
Conventor Invest Aktiebolag
556158-7246

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-28.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Marie Lundberg, Styrelseledamot
2023-06-28

Styrelsen för Conventor Invest Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt utför koncerngemensamma tjänster. Fastigheten Mejseln 1 som utgör huvudelen av bolagets verksamhet är uthyrd till nästan full beläggning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förbättringsarbeten på fastigheten Mejseln 1 görs kontinuerligt. En ny medarbetare har anställts. Kontorshotellet har utökats med ytterligare ett rum. Ny ventilations- och värmeanläggning och AC har tagits i bruk. Arbetet med att stycka södra delen av Mejseln 1 har på grund av det rådande marknadsläget bromsats in. Arbetet planeras återupptas när förutsättningarna förbättras igen. Kontrakt har skrivits med en av grannfastigheterna avseende deras snöröjning. Bolaget äger totalt två bostadsrätter i Brf Bokö Park. Dessa hyrs ut tills vidare

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En av de större hyresgästerna har under början av 2023 flyttat ur de ca 400 kvm kontor. Bolaget har under början av 2023 förvärvat villafastigheten Långnäs 3:4.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 544	5 580	5 463	4 847	3 449
Resultat efter finansiella poster	1 149	1 278	-139	-3 724	-1 265
Soliditet (%)	46,9	44,5	53,8	53,1	36,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	9 578 037	2 163 105	15 341 142
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 163 105	-2 163 105	0
Årets resultat				1 898 676	1 898 676
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	11 741 142	1 898 676	17 239 818

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 741 142
årets vinst	1 898 676
	13 639 818
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 639 818
	13 639 818

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 543 667	5 580 394
Övriga rörelseintäkter		2 139 088	1 203 304
		7 682 755	6 783 698
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 457 410	-3 464 273
Personalkostnader	4	-2 258 907	-1 459 171
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-681 882	-433 763
		-6 398 199	-5 357 207
Rörelseresultat	2	1 284 556	1 426 491
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123 632	107 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 512	-255 563
		-135 880	-148 386
Resultat efter finansiella poster		1 148 676	1 278 105
Bokslutsdispositioner		750 000	885 000
Resultat före skatt		1 898 676	2 163 105
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		1 898 676	2 163 105

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	6	4 753 000	12 959 000
		4 753 000	12 959 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 211 415	3 386 341
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 912 642	1 170 892
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 488 724	3 380 442
		9 612 781	7 937 675
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	797 001	797 001
Fordringar hos koncernföretag	12	2 231 014	2 493 514
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	504 000	4 000
Andra långfristiga fordringar	14	1 000 000	174 643
		4 532 015	3 469 158
Summa anläggningstillgångar		18 897 796	24 365 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		336 435	47 800
Fordringar hos koncernföretag		1 985 550	1 235 100
Aktuella skattefordringar		27 058	0
Övriga fordringar		84 722	45 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		442 814	335 215
		2 876 579	1 663 876
<i>Kassa och bank</i>		14 989 681	8 412 983
Summa omsättningstillgångar		17 866 260	10 076 859
SUMMA TILLGÅNGAR		36 764 056	34 442 692

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Reservfond		600 000	600 000
		3 600 000	3 600 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 741 142	9 578 037
Årets resultat		1 898 676	2 163 105
		13 639 818	11 741 142
Summa eget kapital		17 239 818	15 341 142
Långfristiga skulder			
	15		
Skulder till kreditinstitut		12 565 000	12 950 000
Summa långfristiga skulder		12 565 000	12 950 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		420 000	420 000
Leverantörsskulder		629 630	437 951
Aktuella skatteskulder		42 350	6 713
Övriga skulder		4 570 463	4 444 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 296 795	842 472
Summa kortfristiga skulder		6 959 238	6 151 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 764 056	34 442 692

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 3 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 273 911 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	125 020	301 281
Senare än ett år men inom fem år	71 424	495 267
	196 444	796 548

Not 4 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	3	2

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	0	0

Not 6 Bostadsrätter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 959 000	17 051 000
Försäljningar/utrangeringar	-8 206 000	-4 092 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 753 000	12 959 000
Utgående redovisat värde	4 753 000	12 959 000

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 363 506	20 363 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 363 506	20 363 506
Ingående avskrivningar	-16 977 165	-16 802 239
Årets avskrivningar	-174 926	-174 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 152 091	-16 977 165
Utgående redovisat värde	3 211 415	3 386 341

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde 3 073 907 3 239 012

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 161 535	2 180 899
Inköp	2 248 706	205 092
Försäljningar/utrangeringar		-224 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 410 241	2 161 535
Ingående avskrivningar	-990 643	-956 262
Försäljningar/utrangeringar		224 456
Årets avskrivningar	-506 956	-258 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 497 599	-990 643
Utgående redovisat värde	2 912 642	1 170 892

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 380 442	647 923
Inköp	108 282	2 732 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 488 724	3 380 442
Utgående redovisat värde	3 488 724	3 380 442

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	797 001	797 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	797 001	797 001
Utgående redovisat värde	797 001	797 001

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Conventor Fastighet	100%	100%	1 000	100 000
Conventor Landsort	100%	100%	100	697 000
Mejseln 2 ek förening	98%	98%	98	1
				797 001

	Org.nr	Säte
Conventor Fastighet	556712-7534	Trosa
Conventor Landsort	556894-1040	Trosa

Mejseln 2 ek förening 769610-5886

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 493 514	2 493 514
Avgående fordringar	-262 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 231 014	2 493 514
Utgående redovisat värde	2 231 014	2 493 514

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000	4 000
Utgående redovisat värde	4 000	4 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	1 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	0
Utgående redovisat värde	1 500 000	0

Not 15 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 885 000	11 270 000
	10 885 000	11 270 000

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	43 450 000	43 450 000
	43 450 000	43 450 000

Not 17 Ansvarsförbindelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande till förmån för dotterföretag	63 437 500	64 235 000
	63 437 500	64 235 000

Stockholm 2023-06-28

Marie Lundberg
Marie Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Joakim Söderin
Joakim Söderin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Conventor Invest Aktiebolag, org.nr 5561587246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Conventor Invest Aktiebolag för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Conventor Invest Aktiebolags 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 Conventor Invest Aktiebolag 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Conventor Invest Aktiebolag 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 ledamot 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 Conventor Invest Aktiebolag 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 juni 2023

Joakim Söderin
Joakim Söderin

Auktoriserad revisor