

Årsredovisning för
Mandel Invest AB

556040-7958

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-14. 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

Peter Mandel
Verkställande direktör

2024-05-14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Mandel Invest AB, 556040-7958, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mandel Förvaltnings AB, 556809-8130.

Bolaget har under året bedrivit konsultverksamhet inom fastighetsekonomisk rådgivning. Det långsiktiga samarbetet fortsätter med Keyser Fastigheter AB där Peter Mandel agerar inhyrd fastighetschef / VD.

Bolaget har under året haft en heltidsanställd VD, en heltidsanställd förvaltare och en deltidanställd fastighetsskötare.

Bolaget administrerar verksamheten i det fastighetsförvaltande dotterbolaget.

Bolaget har under året dessutom bedrivit kapitalförvaltning.

Under året har dotterbolaget, Mandel Fastigheter Slakthusområdet AB, tillsammans med fyra andra företag slutfört arbetet med systemhandlingar för byggnation av hyresbostäder som vanns i upphandlingen av Slakthusområdet 2017.

Arbetet med att upphandla en totalentreprenad har startat och ett föravtal med Åke Sundvall Byggnads AB har skrivits.

Byggnadsarbetena beräknas påbörjas Q2 2024 med inflyttning Q1/Q2 2026.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 895 297	3 572 740	1 765 023	1 863 211
Rörelseresultat	-769 685	-325 019	-300 548	-424 607
Resultat efter finansiella poster	-502 561	77 807	1 565 959	4 769 077
Balansomslutning	58 336 342	59 281 082	60 447 577	63 672 671
Soliditet %	94,5	93	91	86
Medelantalet anställda	3	3	3	3

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning
Totala tillgångar.

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

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Ingående balans	100 040	40 000 000	46 498	14 801 441
Balanseras i ny räkning				-108 093
Utgående balans	100 040	40 000 000	46 498	14 693 348
				<i>Årets resultat</i>
Ingående balans				-108 093
Balanseras i ny räkning				108 093
Årets resultat				-49 630
Utgående balans				-49 630

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	14 693 348
Årets resultat	-49 630
Medel att disponera	14 643 718
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	14 643 718
Summa	14 643 718

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 895 297	3 572 740
Övriga rörelseintäkter		97 418	184 230
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		1 992 715	3 756 970
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-85 725	-64 599
Övriga externa kostnader		-1 198 907	-1 364 673
Personalkostnader	2	-1 080 078	-2 558 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-82 571	-93 802
Övriga rörelsekostnader		-315 119	0
Summa rörelsens kostnader		-2 762 400	-4 081 989
Rörelseresultat		-769 685	-325 019
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	250 646	402 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	16 478	298
Summa resultat från finansiella poster		267 124	402 826
Resultat efter finansiella poster		-502 561	77 807
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		454 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-185 900
Summa bokslutsdispositioner	5	454 000	-185 900
Resultat före skatt		-48 561	-108 093
Skatter			
Skatt på årets resultat	6	-1 069	0
Summa skatter		-1 069	0
Årets resultat		-49 630	-108 093

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 233 222	1 315 793
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	478 995	478 995
Summa materiella anläggningstillgångar		1 712 217	1 794 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9,13	43 648 075	43 648 075
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 212 632	7 156 102
Andra långfristiga fordringar	11	4 816 852	4 925 574
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 677 559	55 729 751
Summa anläggningstillgångar		53 389 776	57 524 539
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 298	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 545	162 819
Summa kortfristiga fordringar		105 843	162 819
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 840 723	1 593 724
Summa kassa och bank		4 840 723	1 593 724
Summa omsättningstillgångar		4 946 566	1 756 543
SUMMA TILLGÅNGAR		58 336 342	59 281 082

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 040	100 040
Uppskrivningsfond	12	40 000 000	40 000 000
Reservfond		46 498	46 498
Summa bundet eget kapital		40 146 538	40 146 538
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 693 348	14 801 441
Årets resultat		-49 630	-108 093
Summa fritt eget kapital		14 643 718	14 693 348
Summa eget kapital		54 790 256	54 839 886
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		400 000	400 000
Summa obeskattade reserver		400 000	400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		123 578	101 318
Skulder till koncernföretag		2 734 937	3 688 937
Aktuella skatteskulder		1 069	0
Övriga skulder		88 933	49 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 569	201 194
Summa kortfristiga skulder		3 146 086	4 041 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 336 342	59 281 082

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2 Personal

Medelantalet anställda

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Kvinnor	1	1
Män	2	2
Medelantalet anställda	3	3

Löner och andra ersättningar

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Styrelsen och verkställande direktören	888 830	2 221 727
Övriga anställda	42 824	36 852
Summa	931 654	2 258 579

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	134 393	307 292
Summa	134 393	307 292

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Utdelning	56 014	93 088
Ränteintäkter		
Övriga företag		121
Summa		121
Realisationsresultat vid försäljning	194 632	309 319
Summa	250 646	402 528

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter		
Övriga företag	16 478	298
Summa	16 478	298
Summa	16 478	298

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Specifikation av koncernbidrag		
Erhållna koncernbidrag	454 000	
Lämnade koncernbidrag		-185 900
Summa	454 000	-185 900
Summa bokslutsdispositioner	454 000	-185 900

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt	-1 069	0
Summa	-1 069	0
Summa	-1 069	0
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-48 561	-108 093
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-10 005	-22 267

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

Typ av väsentlig post	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ej avdragsgilla intäkter	0	-25
Ej avdragsgilla kostnader	5 740	13 696
Schablon periodiseringsfond	1 599	412
Schablonintäkt fonder	3 735	8 184
Skatt enligt gällande skattesats	-10 005	-22 267
Summa	1 069	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 077 298	2 077 298
Utgående anskaffningsvärden	2 077 298	2 077 298
Ingående avskrivningar	-761 505	-667 703
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-82 571	-93 802
Utgående avskrivningar	-844 076	-761 505
Redovisat värde	1 233 222	1 315 793

Not 8 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	478 995	478 995
Utgående anskaffningsvärden	478 995	478 995
Redovisat värde	478 995	478 995

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 648 075	43 648 075
Utgående anskaffningsvärden	43 648 075	43 648 075
Redovisat värde	43 648 075	43 648 075

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat	Rösträttsandel %	Redovisat värde
Mandel Fastigheter AB	556566-2300	Nacka	2 000	61 627 445	853 243	100	40 500 000
Fryksås Fäbodfastigheter AB	559039-5561	Nacka	500	1 606 009	-3 901	100	3 048 075
Mandel Projektutveckling AB	559206-4959	Nacka	500	50 005	5	100	50 000
Mandel Fastigheter Stockholm AB	559206-3936	Nacka	500	50 000	0	100	50 000

Kommentar till not

Eget kapital i Fryksås Fäbodfastigheter AB - det redovisade värdet motsvaras väl av Justerat Eget Kapital i bolaget. som är 3 447 508 kr.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 156 102	11 234 889
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	512 393	3 455 748
Försäljningar	-4 455 863	-7 534 535
Utgående anskaffningsvärden	3 212 632	7 156 102
Redovisat värde	3 212 632	7 156 102

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 925 574	73 874
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	171 000	5 073 366
Reglerade fordringar	-279 722	-221 666
Utgående anskaffningsvärden	4 816 852	4 925 574
Redovisat värde	4 816 852	4 925 574

Not 12 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	40 000 000	40 000 000
Utgående balans	40 000 000	40 000 000

Not 13 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Moderföretag i den största koncernen	Mandel Förvaltnings AB	556809-8130	Nacka

Underskrifter

Nacka 2024-05-14

Peter Mandel 2024-05-14
Peter Mandel Datum
Verkställande direktör

Viktor Mandel 2024-05-14
Viktor Mandel Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-14

Birger Nordmark
Birger Nordmark
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mandel Invest AB, org.nr 556040-7958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Mandel Invest AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mandel Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Mandel Invest AB enligt god revisorsred 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Mandel Invest AB för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Mandel Invest AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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
2024-05-14

Birger Nordmark

Birger Nordmark

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR