

Årsredovisning
för
Convendum Stockholm City AB
559005-7716

Räkenskapsåret
2022

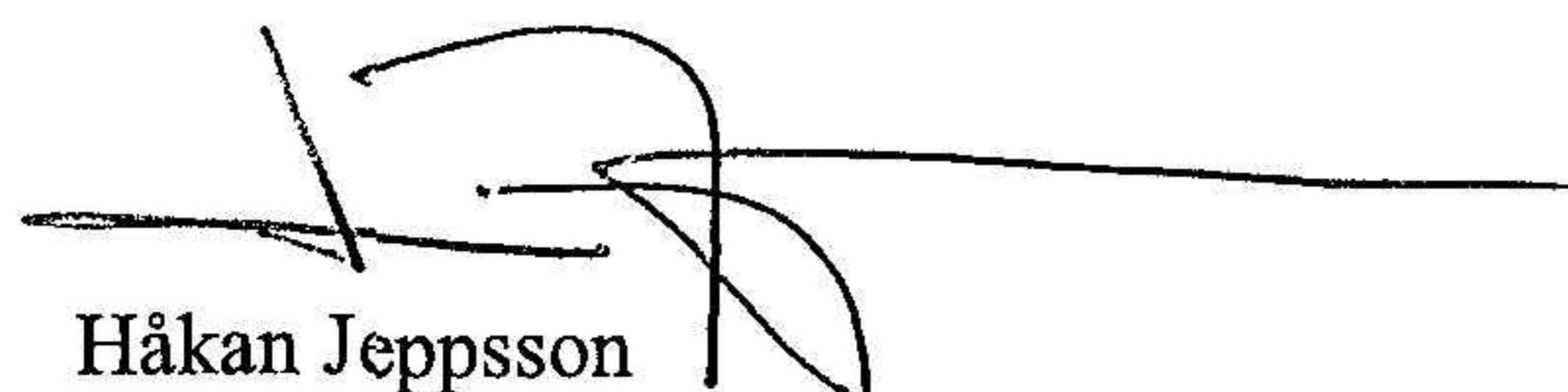
Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Convendum Stockholm City AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 25 maj 2023

Håkan Jeppsson



Årsredovisning

för

Convendum Stockholm City AB

559005-7716

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Noter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Convendum Stockholm City AB 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 parantes avser uppgifter föregående år.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om CONVENDUM

Convendum Stockholm City AB grundades 2015 och öppnade sin första coworking-enhet i början av 2016. Bolaget har sedan dess befunnit sig i en expansionsfas med fokus på Stockholm. Under 2022 har en Filial startats i Palma de Mallorca.

CONVENDUMS verksamhet

Bolaget möter upp behovet av aktivitetsbaserade arbetssätt genom att utveckla och etablera coworking-enheter av premiumstandard i bästa affärläge. Bolaget erbjuder Private Office, Big Office, Konferensarrangemang, Coworking-medlemskap samt företagsbostäder. Verksamheten i bolaget bedrivs på 15 adresser (12 adresser)

CONVENDUMS aktiva etableringar*

<i>Stockholm</i>	<i>Öppning</i>
Vasagatan 16	2016-04
Regeringsgatan 52	2016-11
Jakobsbergsgatan 16	2018-07
Västra Järnvägsgatan 3	2018-08
Strandvägen 1	2019-02
Katarinavägen 15	2019-03
Gävlegatan 16	2019-12
Biblioteksgatan 29	2020-01
Fleminggatan 18	2020-02
Nybrogatan 17	2020-07
Värtavägen 68	2021-01
Vegagatan 14	2022-03
Rissneleden 10	2022-07
Kungsgatan 9	2022-08

Palma de Mallorca

Carrer del Apuntadors 4 2022-09

*Med aktiva etableringar menas enheter som varit öppna under räkenskapsåret 2022.

CONVENDUMS kommande etableringar

<i>Stockholm</i>	<i>Öppning</i>
Sveavägen 38	2023-03
Birger Jarlsgatan 57	2023-03
Brahegatan 10	2023-04
Drottninggatan 29	2023-07
Löfströms Allé	2023-11

*Med kommande etableringar menas enheter som inte varit öppna under räkenskapsåret 2022, men som per 2022-12-31 är kontrakterade.

Aktiva enheter klassificeras inom CONVENDUM antingen som mogna eller omogna enheter beroende

på hur länge enheterna varit öppnade. För mer information kring detta, läs mer under Beläggningsplan och lönsamhet på nästa sida.

CONVENDUMS organisation

Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm.

Convendum Stockholm City AB, är helägt dotterbolag i CONVENDUM-koncernen med moderbolag Convendum Corporation AB (publ), org.nr. 559020-5182 samt systerbolag Convendum Göteborg City AB org.nr. 559066-8231.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 24 februari 2022 invaderade Ryssland grannlandet Ukraina. Sanktionspaketet har till följd av attackerna riktats mot Ryssland samtidigt som flertalet företag valt att avsluta sina samarbeten med Ryssland. CONVENDUM har ingen affärsrelation med vare sig ryska eller ukrainska företag.

Kriget i Ukraina har däremot skapat en ekonomisk osäkerhet, vilket resulterat i kraftigt ökad inflation samt brist på vissa råvaror. Detta har för Bolaget främst visat sig i form av högre priser på varor och tjänster samt vissa förseningar i färdigställandet av nyetableringar. Oktoberindex 2022 visade på rekordinflation, vilket påverkar huvuddelen av Bolagets hyresavtal som indexeras med 10,9% från 1 januari 2023.

Den världsomfattande virusmittan SARS-CoV-2 fortsatte att påverka Bolagets verksamhet under första delen av räkenskapsåret 2022. Den 9e februari 2022 lyftes de flesta restriktioner vilket har varit gynnsamt för verksamheten och i synnerhet konferensverksamheten visade därefter en snabb återhämtning.

Convendum Stockholm City AB har 2022-09 öppnat CONVENDUMS första etablering utomlands i Spanien samt frånträtt Regeringsgatan 52 vars hyresavtal löpte ut per 2022-12-31. Bolaget har under 2022 därutöver tillträtt kontorslokaler på Vegagatan 14, Rissneleden 10, och Kungsgatan 9. Se öppningsmånader i avsnittet CONVENDUMS verksamhet. Bolaget har även tecknat avtal om kontorslokal på Brahegatan 10 med preliminärt tillträde 2023-03 samt avtal om kontorslokal på Birger Jarlsgatan 57 med preliminärt tillträde 2023-02.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Verksamheten ur ett finansiellt perspektiv

Beläggningsplan och lönsamhet

CONVENDUM beräknar en väsentligt högre beläggning och lönsamhet för en enhet desto längre enheten varit öppen. Beläggningsplanen beräknas trappas upp från enhetens öppningsmånad (som standard 1 månad efter CONVENDUM själva tillträder enheten), till och med att enheten beräknas vara mogen efter sitt andra verksamhetsår. Då ca 80% av CONVENDUMS kostnader kan hänföras till fasta kostnader i form av lokalhyreskostnader för enheten påverkar beläggningsplanen i hög grad enhetens lönsamhet. Detta innebär att kostnaderna på enheten inte beräknas öka i samma utsträckning som enhetens intäkter vilket innebär en ökad marginal på enhetsnivå. Andelen omogna enheter under ett räkenskapsår kan därav i hög utsträckning påverka koncernens resultat.

Nedan kommenteras förändringar mellan det aktuella räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår som anses varit väsentliga för året och som inte förklaras i not.

Resultaträkning

Nettoomsättning

Bolagets nettoomsättning har ökat med 46% och uppgår för räkenskapsåret till 306 MSEK (210 MSEK). Tillväxt har skett inom samtliga rörelsegrenar tack vare fyra nyöppnade enheter och att samhället återgått till det normala efter pandemin.

Övriga rörelseintäkter

De övriga rörelseintäkterna har ökat markant under året, vilket förklaras av att CONVENDUM erhållit ett investeringsbidrag från fastighetsägaren Fabege rörande enheten på Kungsgatan 9. Detta bidrag har använts för investeringar i inventarier samt förbättringsutgifter.

Handelsvaror

Kostnaden för handelsvaror har ökat med 73% jämfört med föregående räkenskapsåret. Handelsvaror består delvis av inköpskostnad för medlemsfrukost och AW tillsammans med inköpskostnader för förtäring till konferensarrangemang. Normaliseringen i samhället efter pandemin har inneburit att andelen medlemmar som varit på plats på enheterna ökat tillsammans med en ökad konferensverksamhet vilket inneburit högre kostnader för handelsvaror.

Övriga externa kostnader

De övriga externa kostnaderna har ökat under året, vilket främst är hänförligt till öppningen av fyra nya enheter. Därutöver har omtaxering genomförts under 2022, vilket har inneburit höjda taxeringsvärden för flera av fastigheterna där CONVENDUM bedriver verksamhet.

Årets resultat

Trots fortsatt tillväxt under 2022 med nyöppning av 4 enheter är resultatet för 2022 något mindre negativt än 2021. Avvecklade pandemirestriktionerna i början av 2022, vilket inneburit att bolagets verksamhet har kunnat återgå till det normala, förklarar utvecklingen.

Balansräkning

Aktuella skatteskulder

Bolagets aktuella skatteskulder har minskat med 43% jämfört med föregående år till följd av att återbetalning av det tillfälliga betalningsansånd som infördes under pandemin har påbörjats. Slutlig återbetalning av skulden kommer att ske under 2023.

Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 21)

Bolagets negativa resultateffekt av hyresrabattsperiodiseringar har tack vare fyra nyöppnade enheter ökat 2022 jämfört med föregående år. Resultateffekten 2022 uppgår till -40,9 MSEK jämfört med -7,0 MSEK 2021.

Förväntad framtida utveckling och risker

Pandemin hade kortsiktigt en negativ påverkan på verksamheten men har i efterhand skapat ett ökat behov på marknaden avseende flexibla hyresavtal för företagen. Den ekonomiska osäkerheten i samhället under 2022 har ytterligare förstärkt den trenden.

Bolagets hyresavtal är i regel längre än de bolaget erbjuder sina kunder vilket kan skapa en negativ diskrepans i form av lägre uthyrningsgrad om hyreskostnadsnivåerna på marknaden sjunker. Risken avseende avtalad hyresnivå är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror samt lokalutbud. För att minimera denna risk måste CONVENDUM vara selektiva avseende nyetableringar och säkerställa rätt geografiskt läge, godtagbara avtalsvillkor och effektiv disponering av lokalyta för att möjliggöra bra kassaflöden till en adekvat finansiell och kommersiell risk.

Utländska filialer

Bolaget har under 2022 etablerat en filial i Spanien

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till företaget Convendum Corporation AB (publ), org.nr: 559020-5182.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	306 013	210 302	164 986	142 031	77 699
Resultat efter finansiella poster	-71 551	-73 828	-85 939	-7 585	-9 171
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning	374 998	299 159	247 589	166 529	90 922
Soliditet (%)	7,2	1,0	1,0	1,7	3,5
Antal anställda	57	37	33	29	17

För kommentar avseende omsättningsökning se avsnittet om verksamheten ur ett finansiellt perspektiv i förvaltningsberättelsen.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Utvecklings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	6 593	62 060 368	-59 047 088	3 069 873
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-59 047 088	59 047 088	0
Erhållna aktieägartillskott			80 000 000		80 000 000
Utvecklingsutgifter		-6 593	6 593		0
Årets resultat				-56 250 967	-56 250 967
Belopp vid årets utgång	50 000	0	83 019 873	-56 250 967	26 818 906

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 (0).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	83 019 873
årets förlust	-56 250 967
	26 768 906
disponeras så att i ny räkning överföres	26 768 906
	26 768 906

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 5	306 012 810	210 301 549
Övriga rörelseintäkter	1	15 089 522	101 192
Summa rörelseintäkter		321 102 332	210 402 741
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror	5	-18 155 142	-10 518 695
Övriga externa kostnader	2, 3, 5	-328 056 121	-243 671 364
Personalkostnader	4	-30 967 166	-18 448 493
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9, 10, 11	-14 420 393	-10 497 422
Övriga rörelsekostnader		-381 242	-13 646
Summa rörelsekostnader		-391 980 064	-283 149 620
Rörelseresultat		-70 877 732	-72 746 879
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	89 589	54 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-762 890	-1 135 373
Summa finansiella poster		-673 301	-1 081 349
Resultat efter finansiella poster		-71 551 033	-73 828 228
Skatt på årets resultat	8	15 300 066	14 781 140
Årets resultat		-56 250 967	-59 047 088

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för programvaror	9	0	6 593
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	6 593
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	18 213 909	13 016 120
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	63 675 087	38 575 861
Summa materiella anläggningstillgångar		81 888 997	51 591 982
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	13	55 332 457	39 473 222
Andra långfristiga fordringar	14	7 700 000	7 700 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 032 457	47 173 222
Summa anläggningstillgångar		144 921 453	98 771 797
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Handelsvaror		610 281	380 170
Förskott till leverantörer		110 789	17 600
Summa varulager m.m.		721 070	397 770
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 701 736	10 103 294
Övriga fordringar		15 912 381	13 291 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65 180 458	52 546 863
Summa kortfristiga fordringar		102 794 574	75 941 794
<i>Kassa och bank</i>	16, 17	126 560 675	124 047 894
Summa omsättningstillgångar		230 076 319	200 387 457
SUMMA TILLGÅNGAR		374 997 772	299 159 254

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
Fond för utvecklingsutgifter		0	6 593
Summa bundet eget kapital		50 000	56 593
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		83 019 872	62 060 368
Årets resultat		-56 250 967	-59 047 088
Summa fritt eget kapital		26 768 906	3 013 279
Summa eget kapital		26 818 906	3 069 872
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	1 943 421	1 389 860
Summa avsättningar		1 943 421	1 389 860
Långfristiga skulder			
Långfristig del av upplupna hyresrabatter	19	126 225 222	87 943 702
Skulder avseende finansiell leasing		1 722 985	5 622 136
Erhållna depositioner från kund		58 406 738	44 847 577
Summa långfristiga skulder		186 354 944	138 413 415
Kortfristiga skulder			
Skulder avseende finansiell leasing		3 798 698	6 662 608
Leverantörsskulder		87 315 011	68 982 892
Förskott från kunder		239 162	685 483
Skulder till koncernföretag		9 664 602	14 459 068
Aktuella skatteskulder		7 475 537	13 090 066
Övriga skulder		6 760 146	6 978 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	44 627 345	45 427 192
Summa kortfristiga skulder		159 880 501	156 286 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		374 997 772	299 159 254

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-71 551 033	-73 828 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	55 343 908	17 493 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-16 207 125	-56 334 766
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-323 299	-122 423
Förändring av kundfordringar		-11 598 442	2 192 132
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 254 339	-13 365 553
Förändring av leverantörsskulder		18 332 118	16 858 270
Förändring av kortfristiga skulder		-14 521 417	18 510 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 572 503	-32 261 369
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 447 382	-2 856 623
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 447 382	-2 856 623
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-7 026 493	-6 406 523
Förändring depositioner från kund		13 559 161	12 988 341
Erhållna aktieägartillskott		80 000 000	59 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		86 532 667	66 281 818
Årets kassaflöde		2 512 782	31 163 826
Likvida medel vid årets början	16	124 047 894	92 884 068
Likvida medel vid årets slut	16	126 560 675	124 047 894

Tilläggsupplysningar

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.

Intäkter från uthyrning av private office, coworking medlemskap, konferensarrangemang och living
Inkomster avseende uthyrning av private office, coworking medlemskap, konferensarrangemang och living intäktsredovisas under den period som uthyrning hänför sig till. Rabatter minskar i förekommande fall intäkterna under perioden.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Redovisning av ränteintäkter

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

Redovisning av hyresrabatter

Företaget ingår i regel långa hyresavtal med sina hyresvärdar, vanligen 5-15 år. I dessa avtal förekommer ofta större hyresrabatter som erhålls i inledningen av hyresperioden och som redovisningsmässigt fördelas linjärt över hela kontraktstiden. Linjär hyreskostnad uppnås genom periodisering av avtalad hyresrabatt vilken skapar en diskrepans mellan koncernens redovisade resultat och kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.

Leasingavtal

Företaget redovisar tillgångar som leasas genom ett finansiellt leasingavtal som materiella anläggningstillgångar samtidigt som framtida leasingavgifter redovisas som skuld. Vid det första redovisningstillfället redovisas tillgången och skulden till nuvärdet av framtida minimileasingavgifter. Vid beräkningen av nuvärdet av minileasingavgifterna används avtalets implicita ränta.

Företaget är även leasetagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till företaget. Leasingavgifterna inklusive en eventuell första förhöjd hyra, redovisas som kostnad över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättning innefattar bland annat löner, betald semester och betald frånvaro. Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras planer där fastställda avgifter betalats och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare än dessa avgifter.

Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Inkomstskatter

Redovisad skatt innefattar samtliga inhemska och utländska skatter och utgörs av såväl aktuell som uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

5 år

Materiella anläggningstillgångar

Förbättringsutgifter på annans fastighet	5-15 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet bestäms efter hur lång tid som är kvarstående på respektive hyreskontrakt.

Internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar

Företaget tillämpar den s.k. "aktiveringsmodellen" avseende internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar. Metoden innebär att samtliga utgifter som uppfyller kriterierna i K3 aktiveras som immateriell anläggningstillgång och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att *eventuell* inkurans i varulagret har beaktats.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:		
Private office och coworkingmembership	263 319 701	187 472 044
Konferensförsäljning	33 935 495	15 385 469
Living	4 312 955	3 618 172
Övrigt	4 444 659	3 825 864
	306 012 810	210 301 549
Övriga rörelseintäkter		
Valutakursvinst	16 242	2 196
Erhållna investeringsbidrag	15 000 000	687
Övriga ersättningar och intäkter	0	9 850
Sjuklönersättning	73 280	88 459
	15 089 522	101 192
Nettoomsättningen fördelar sig på geografisk marknad enligt följande:		
Stockholm	305 804 876	210 301 549
Palma	207 934	0
	306 012 810	210 301 549

Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	281 003	104 000
	281 003	104 000

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till -240 672 486 kronor (-177 454 517 kronor år 2021). Framtida minimileasingavgifter, för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	-294 068 092	-190 746 498
Senare än ett år men inom fem år	-1 761 690 743	-1 260 608 530
Senare än fem år	-2 404 676 342	-1 982 092 142
	-4 460 435 177	-3 433 447 170

Operationella leasingavtal utgörs i all väsentlighet av kontrakt avseende de lokaler som Convendum hyr avseende befintliga och kommande etableringar. Orsaken till den stora omfattningen av minimileaseavgifter är att lokalerna som kontrakterats är stora, samt att kontraktperioden i regel löper över en period mellan 5 och 15 år.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	42	25
Män	15	12
	57	37
Löner och andra ersättningar		
Övriga ledande befattningshavare	-881 148	0
Övriga anställda	-21 766 071	-13 479 360
	-22 647 219	-13 479 360
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 225 828	-645 581
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-6 466 122	-4 020 414
	-7 691 950	-4 665 995
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-30 339 169	-18 145 355
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	36 %	22 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	64 %	78 %

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	10,00 %	10,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	1,00 %

Under innevarande räkenskapsår har koncerngemensamma kostnader debiterats bolaget motsvarande 27 198 515 kronor (21 552 983 kronor år 2021).

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	89 589	54 025
	89 589	54 025

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-762 890	-1 135 373
	-762 890	-1 135 373

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	15 305 673	14 781 139
Aktuell skatt	-5 607	0
Totalt redovisad skatt	15 300 066	14 781 139

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-71 551 033		-73 828 228
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	14 739 513	20,60	15 208 615
Ej avdragsgilla kostnader		-330 518		-645 877
Ej skattepliktiga intäkter		826 036		1 376 566
Justering avseende skatt för föregående år		619 950		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-553 561		-1 158 165
Effekt av utländska skattesatser		-1 354		0
Redovisad effektiv skatt	21,38	15 300 066	20,02	14 781 139

Per 2022-12-31 uppgår det ackumulerade skattemässiga underskottet till -268 604 159 kronor (-191 617 582 kronor år 2021).

Not 9 Balanserade utgifter för programvaror

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	98 918	98 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 918	98 918
Ingående avskrivningar	-92 325	-72 541
Årets avskrivningar	-6 593	-19 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 918	-92 325
Utgående redovisat värde	0	6 593

De balanserade utgifterna för programvaror anses vara internt upparbetade immateriella tillgångar. Således har ett belopp motsvarande det bokförda värdet av de immateriella tillgångarna reserverats i fond för utvecklingsutgifter (se rapport avseende förändringar i eget kapital för detta).

Not 10 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	18 811 331	17 526 023
Inköp	7 948 651	1 285 308
Försäljningar/utrangeringar	-819 993	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 939 989	18 811 331
Ingående avskrivningar	-5 795 211	-3 904 070
Försäljningar/utrangeringar	442 069	0
Årets avskrivningar	-2 372 938	-1 891 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 726 080	-5 795 211
Utgående redovisat värde	18 213 909	13 016 120

Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet anpassas efter hyreskontraktets längd.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	60 580 300	57 596 953
Inköp	37 166 582	2 983 347
Försäljningar/utrangeringar	-135 917	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 610 965	60 580 300
Ingående avskrivningar	-22 004 439	-13 417 942
Försäljningar/utrangeringar	20 719	0
Årets avskrivningar	-11 952 158	-8 586 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 935 878	-22 004 439
Utgående redovisat värde	63 675 087	38 575 861

Not 12 Finansiella leasingavtal

Bolaget har ingått finansiella leasingavtal avseende de inventarier och den utrustning som används för att kunna driva ett fungerande coworking space.

Tillgångar från finansiella leasingavtal ingår i inventarier, verktyg och installationer enligt nedan:

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 770 955	31 358 922
Inköp	263 432	1 412 033
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 034 387	32 770 955
Ingående avskrivningar	-9 973 696	-6 780 458
Årets avskrivningar	-3 406 429	-3 193 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 380 125	-9 973 696
Utgående redovisat värde	19 654 262	22 797 259

Ovanstående aktiverade anläggningar har inte föranlett något kassaflöde. Under året har 7 026 493 kronor av skulden till finansieringsföretagen amorterats (6 406 524 kronor år 2021).

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	39 473 222	23 533 917
Tillkommande aktiverade underskottsavdrag	15 859 235	15 939 305
Belopp vid årets utgång	55 332 457	39 473 222

Se även not 8 Aktuell och uppskjuten skatt.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 700 000	8 300 000
Avgående fordringar	0	-600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 700 000	7 700 000
Utgående redovisat värde	7 700 000	7 700 000

Andra långfristiga fordringar avser i sin helhet avgivna depositioner avseende de hyreskontrakt företaget tecknat med hyresvärdar.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	157 900	1 133 159
Förutbetalda hyreskostnad	63 691 644	49 268 703
Övriga förutbetalda kostnader	1 330 914	2 145 001
65 180 458	52 546 863	

Not 16 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	126 560 675	124 047 894
126 560 675	124 047 894	

Not 17 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 18 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	1 389 860	231 695
Årets avsättningar	553 561	1 158 165
1 943 421	1 389 860	

Se även not 8 Aktuell och uppskjuten skatt.

Not 19 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen:		
Skulder avseende finansiell leasing	1 722 985	5 622 136
Mottagna depositioner	58 406 738	44 847 577
Upplupna hyresrabatter långfristig del	74 033 656	42 061 688
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen:		
Upplupna hyresrabatter långfristig del	52 191 565	45 882 014
	186 354 944	138 413 415

Genomsnittlig kund beräknas stanna i 4 år hos Convendum. Med detta i åtanke har samtliga depositioner placerats bland skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	306 614	335 014
Upplupna semesterlöner	1 950 616	1 369 915
Upplupna sociala avgifter	709 222	535 689
Upplupna hyresrabatter kortfristig del	13 995 097	11 353 102
Övriga upplupna kostnader	1 473 955	2 633 566
Förutbetalda hyresintäkter	26 191 841	29 199 906
	44 627 345	45 427 192

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	14 420 392	10 497 422
Resultateffekt av hyresrabattsperiodiseringar	40 923 516	6 996 040
	55 343 908	17 493 462

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckning	18 780 000	18 780 000
	18 780 000	18 780 000
Säkerheter ställda för annat		
Spärrmedel för bankgaranti	44 939 601	34 869 645
Betald deposition	7 700 000	7 700 000
	52 639 601	42 569 645

Convendum Stockholm City AB
Org.nr 559005-7716

19 (19)

Stockholm den 24 mars 2023

Håkan Jeppsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 mars 2023

KPMG AB

Henrik Lind
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Convendum Stockholm City AB, org. nr 559005-7716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Convendum Stockholm City AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Convendum Stockholm City ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Convendum Stockholm City AB 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 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

Våra 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 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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Convendum Stockholm City AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Convendum Stockholm City AB enligt god revisorsred 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 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

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 styrelseledamoten 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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 mars 2023

KPMG AB

DocuSigned by:


377789C42CD8449...
Henrik Lind

Auktoriserad revisor

2023060711033

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning 2022 CSC

Unikt dokument-id:

c2905c40-6b66-4b66-8c5e-b3f65380b03c

Dokumentets fingeravtryck:

c6181586030399402e89d7f1594ea9169e95ba6e5aebfd1ba846d28500558789bfd99a6223e5a5ea11ae
0fa98ec6fe2d6daaad46848d2afe26cb29aa3d174623

Undertecknare



Håkan Jeppsson

CONVENDUM

E-post: hakan.jeppsson@convendum.se

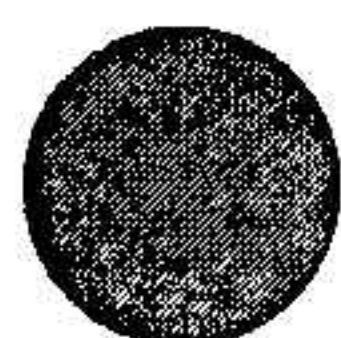
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 90.129.194.133

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Per Håkan
Jeppsson (196205024414)

Betrodd tidsstämpel:
2023-03-24 10:05:44 UTC



Henrik Lind

E-post: henrik.lind@kpmg.se

Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.44 on Windows 10
Unknown (desktop)

IP nummer: 195.84.56.2

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Per Henrik
Olof Lind (197910093017)

Betrodd tidsstämpel:
2023-03-24 15:09:27 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-03-24 15:09:27 UTC

