

559005-7716

CONVENDUM STOCKHOLM CITY AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Convendum Stockholm City AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-05-05. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm, 2025-05-30



Håkan Jeppsson

559005-7716

CONVENDUM STOCKHOLM CITY AB

ÅRSREDOVISNING 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	12

CONVENDUM[®]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Convendum Stockholm City AB, org. nr. 559005-7716, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Information om CONVENDUM

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

CONVENDUMs verksamhet

CONVENDUM möter upp behovet av aktivitetsbaserade arbetsätt genom att utveckla och etablera kontorsanläggningar med premiumstandard i bästa affärsläge. Bolaget erbjuder Private Office, Big Office, Office Management, Konferensarrangemang, Coworking-medlemskap samt företagsbostäder. Under året har Coworking-verksamhet bedrivits på 17 adresser, Office Management på en adress samt företagsbostäder på en adress.

CONVENDUMs aktiva etableringar*

Stockholm	Öppning
Vasagatan 16	2016-04
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
Sveavägen 38	2023-03
Birger Jarlsgatan 57	2023-03
Brahegatan 10	2023-04
Drottninggatan 29	2023-07
Vasagatan 14A	2023-11

Palma de Mallorca	Öppning
Carrer del Apuntadors 4	2022-09

*Med aktiva etableringar menas enheter som varit öppna under räkenskapsår 2024.

Aktiva enheter klassificeras inom CONVENDUM antingen som mogna eller omogna enheter beroende på hur länge enheterna varit öppna. 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 och Convendum Sweden AB org.nr. 559460-5569.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan Ryssland invaderade grannlandet Ukraina har en ekonomisk osäkerhet varit en verklighet för många företag, vilket resulterat i kraftigt ökad inflation samt brist på vissa råvaror. CONVENDUM har ingen affärsrelation med vare sig ryska eller ukrainska företag men det har för CONVENDUM visat sig i form av förseningar av färdigställanden av enheter pga. råvarubrist samt i form av högre priser på varor och tjänster. Oktoberindex 2022 visade på rekordinflation och oktoberindex 2023 låg fortsatt kvar på högre nivåer, vilket påverkar huvuddelen av CONVENDUMs hyresavtal. Hyreskostnaderna har till följd av detta indexerats med 10,9%

från 1 januari 2023 och med ytterligare 6,52% från 1 januari 2024.

Bolaget har i mars 2024 tecknat avtal om byte av kontorslokaler i Sundbyberg Rissneleden 10 frånträddes 28 februari 2025. Avtalet innefattar en kompensation gentemot fastighetsägaren motsvarande 63,3 MSEK om förtida upphörande av lokalhyresavtal. Efter tillgodoräknade av tidigare lämnade hyresdeposition återstår en skuld motsvarande 58,3 MSEK som kommer amorteras under år 2026 till och med år 2033.

Bolaget tillika moderbolaget Convendum Corporation AB (publ) har 2024-10-18 inlett företagsrekonstruktion.

Bolaget har sagt upp hyresavtalet avseende Vegagatan 14 (2024-11-15), Katarinavägen 15 (2024-11-15), Nybrogatan 17 (2024-12-10) samt Sveavägen 38 (2024-12-16). Uppsägningarna kommer att medföra skadestånd som blir föremål för ackord. Avsättning har redovisats motsvarande 78 MSEK per balansdagen 2024-12-31.

Bolaget har efter genomförda omförhandlingar av hyresnivåer tecknat tilläggsavtal avseende Brahegatan 10 (2024-11-20) samt Gävlegatan 16 (2024-12-04).

Bolaget har 2024-12-11 upprättat kontrollbalansräkning per 2024-10-31 som visade att det egna kapitalet var förbrukat med -157 988 389 SEK. Per balansdagen 2024-12-31 uppgår det egna kapitalet i bolaget till -223 618 759 SEK.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har som ett led i rekonstruktionen i mars 2025 sagt upp den ersättande lokalen i Sundbyberg (Odlingsgatan 7C). Tillträdde skedde till lokalen enligt avtalat i mars 2025 men frånträddes i slutet av månaden. Uppsägningen kommer att medföra skadestånd som blir föremål för ackord. Avsättning har redovisats motsvarande 13,8 MSEK per balansdagen 2025-03-31.

Bolaget har efter genomförda omförhandlingar av hyresnivåer tecknat tilläggsavtal avseende Biblioteksgatan 29 (2025-01-10), Västra Järnvägsgatan 3 (2025-02-04), Fleminggatan 18 (2025-02-13) samt Vasagatan 14A i Sundbyberg (2025-03-14).

Bolaget har efter genomförda omförhandlingar av hyresnivåer tecknat nya ersättande hyresavtal avseende Carrer del Apuntadors 4 (2025-02-05), Drottninggatan 29 (2025-02-07) samt Kungsgatan 9 (2025-02-09).

Några andra väsentliga händelser har inte skett efter räkenskapsårets utgång.

Fortsatt drift

De faktorer som beskrivs nedan visar på att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplat till bolagets förmåga att fortsätta verksamheten då de är beroende av utfallet av de pågående rekonstruktionerna. Styrelsens bedömning är att bolaget har förmåga att fortsätta verksamheten och att årsredovisningen därmed kan upprättas med tillämpning av antagandet om fortsatt drift även om det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer.

Bolaget har den 11 december 2024 upprättat en kontrollbalansräkning per den 31 oktober 2024 som visade att det egna kapitalet var förbrukat med 158 MSEK. Per den 31 december 2024 var det egna kapitalet förbrukat med -224 MSEK. Bolaget planerar att hålla en andra kontrollstämma i juni 2025.

Pågående rekonstruktion

Den 18 oktober 2024 har Convendum Stockholm City AB och Convendum Corporation AB inlett företagsrekonstruktion enligt lagen (2022:964) om företagsrekonstruktion. Expansionsstakten har under senare år varit kraftig och nya enheter har löpande

CONVENDUM®

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

tillkommit. Konjunkturläget har dock inneburit att såväl beläggning som hyresintäkter på flera av anläggningarna har blivit lägre än vad Bolaget haft anledning att räkna med. Samtidigt har bolagets hyreskostnader ökat långt utöver vad som rimligen kunnat prognosticeras till följd av den höga inflationen och de indexhöjningar som denna gett upphov till.

Ovan beskrivna faktorer tillsammans med de korta hyresavtal som Bolagets kunder tecknar har medfört att kostnadsökningarna till följd av indexhöjningarna inte kunnat föras vidare i förhållande till kunderna.

Rekonstruktionens syfte och åtgärder som vidtagits
Bolaget har omgående efter inledandet av företagsrekonstruktionen vidtagit omfattande rekonstruktionsåtgärder i syfte att anpassa verksamheten till rådande situation.

Convendum Stockholm City AB har varit hyresgäst till totalt 18 hyresenheter i Stockholm och en i Palma på Mallorca. Nedan kan begreppen "enheter" eller "anläggningar" förekomma och med det åsyftas samma sak, d.v.s. ett enskilt hyresavtal på en enskild adress i Stockholm med omnejd eller i ett fall på Mallorca.

Rekonstruktionen har i sin helhet kretsat kring förhandlingar med Bolagets hyresvärdar inför vilka djupa analyser ägt rum av respektive enhets kommersiella berättigande utifrån ett perspektiv att målet varit att varje enhet som utgångspunkt måste bära samtliga relaterade kostnader till enheten samt även bidra till Bolagets lönsamhet och positiva kassaflöde. Eftersom lokalhyreskostnader vid tidpunkten för rekonstruktionsbeslutet utgjorde ca 75 % av Bolagets totala kostnads massa har analysen kring respektive enhets lönsamhet varit helt avhängig enhetens lokalhyreskostnader. Därför har arbetet med rekonstruktion koncentrerats kring förhandlingar med hyresvärdarna. Parallellt med detta har en översyn skett av den operativa verksamheten för att minska overheadkostnader. Några uppsägningar har inte behövt ske under rekonstruktionen, utan de anpassningar av personalstyrkan som behövt göras med anledning av de enheter som stängts har kunnat hanteras genom egna uppsägningar.

Vid inledandet av rekonstruktionen bedrev Convendum Stockholm verksamheten från följande enheter:

Biblioteksgatan 29, Stockholm
Birger Jarlsgatan 57, Stockholm
Brahegatan 10, Stockholm
Carrer del Apuntadors 4, Palma
Drottninggatan 29, Stockholm
Fleminggatan 18, Stockholm
Gävlegatan 16, Stockholm
Katarinavägen 15, Stockholm
Kungsgatan 9, Stockholm
Nybrogatan 17, Stockholm
Rissneleden 10/Odlingsgatan 7C, Sundbyberg
Strandvägen 1, Stockholm
Sveavägen 38, Stockholm
Vasagatan 14A, Stockholm
Vasagatan 16, Stockholm
Vegagatan 14, Stockholm
Värtavägen 68
Västra Järnvägsgatan 3

Under rekonstruktionen har Bolaget frånträtt följande hyresavtal jämlikt 3 kap. 9 § lagen om företagsrekonstruktion:
- Nybrogatan 17, Stockholm
- Katarinavägen 15, Stockholm
- Rissneleden 10/Odlingsgatan 7C, Sundbyberg
- Sveavägen 38, Stockholm
- Vegagatan 14, Stockholm

Genom de uppsägningar som skett, tillsammans med omförhandlingar av hyresnivåer för kvarvarande enheter och de övriga kostnadsbesparande åtgärder som vidtagits, har

rörelsekostnaderna minskat från ca 58 miljoner kr per månad vid ingången av 2025 till ca 40 miljoner kr per månad. Även intäkterna har till viss del minskat till följd av de enheter som stängts. Dock har en betydande del av kunderna från de stängda enheterna kunnat flyttas över till kvarvarande enheter, vilket inneburit att minskningen på intäktsidan till följd av stängningarna blivit betydligt mindre än på kostnadssidan. Bolaget beräknas till följd av de vidtagna åtgärderna att redovisa ett positivt rörelseresultat och kassaflöde från september 2025, även om det rörelseresultatet för helåret 2025 beräknas bli negativt.

Convendum kommer under andra halvan av april 2025 att lämna in en begäran om planförhandling. Plansammanträde ska hållas inom tre till fem veckor efter att beslut om planförhandling fattats av tingsrätten. Plansammanträdet beräknas kunna hållas under maj månad 2025. Förutsatt att planen fastställs och vinner laga kraft beräknas rekonstruktionen kunna avslutas under juni månad 2025.

För att moderbolaget och Convendum Stockholm City AB ska kunna fortsätta verksamheterna behöver åtgärderna som återfinns i rekonstruktionsplanerna vinna laga kraft. Då rekonstruktionerna fortfarande är pågående föreligger det enligt bolagets bedömning en väsentlig osäkerhetsfaktor huruvida rekonstruktionerna kommer att vinna laga kraft.

Återställande av negativt eget kapital
Moderbolagets förmodade att kunna lämna aktieägartillskott som del i att återställa det egna kapitalet i bolaget är beroende på utfallet av de pågående rekonstruktionerna och utgör därmed en väsentlig osäkerhetsfaktor.

Fordran koncernbolag
Convendum Stockholm City AB redovisar en fordran på moderbolaget om 192 MSEK. Moderbolagets tillgångar per 31 december 2024 utgörs i all väsentlighet av aktier i Convendum Stockholm City AB. Värdet av dessa aktier är beroende på utfallet i de pågående rekonstruktionerna i moderbolaget och Convendum Stockholm City AB och därmed osäkert. Denna osäkerhet innebär att värdet av Convendum Stockholm City ABs fordran på moderbolaget är osäker.

Likviditet
Bolagets likviditetsprognos uppvisar att en likviditetsbrist kommer att uppstå i juni 2025. Moderbolaget planerar att genomföra en nyemission i maj 2025 varmed erforderlig likviditet kommer tillföras bolagen i koncernen varmed likviditetsbristen kommer att täckas. Då bolagets likviditet för att fullgöra sina åtaganden är beroende av den planerade och ännu ej genomförda nyemissionen är detta en väsentlig osäkerhetsfaktor.

Bolagets resultaträkning

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

Nettoomsättning

Bolagets nettoomsättning uppgår för räkenskapsåret till 442 MSEK (448 MSEK). Verksamhet har bedrivits på 19 adresser inklusive Office management (19 adresser 2023). Tillväxt har skett inom konferensverksamheten samt Office management.

Övriga rörelseintäkter

De övriga rörelseintäkterna har minskat jämfört med föregående räkenskapsåret hänförligt till att erhålla investeringsbidrag samt statliga bidrag minskat.

Handelsvaror

Kostnaden för handelsvaror har ökat med 13% jämfört med föregående räkenskapsåret. Handelsvaror består delvis av inköpskostnad för medlemsfrukost och AW tillsammans med inköpskostnader för förtäring till konferensarrangemang. Den ökade försäljningen inom konferensverksamheten bidrar till högre kostnader för handelsvaror.

CONVENDUM®

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Övriga externa kostnader

De övriga externa kostnaderna har ökat med 21% jämfört med föregående räkenskapsåret vilket främst är hänförligt till att de fem nya enheterna som öppnades 2023 har kostnader för hela räkenskapsåret 2024 jämfört med delar av året 2023. Detta ökar bland annat lokalhyreskostnaderna väsentligt vid jämförelse. Därutöver har Indexeringen av hyreskostnaderna fortsatt påverkat resultatposten. För mer detaljerad uppställning, se not 2.

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Till följd av de i rekonstruktionen uppsagda kontorslokalerna i bolaget har nedskrivningsbehov uppstått avseende aktiverade förbättringsutgifter på annans fastighet tillsammans med nedskrivningar av inventarier. Kostnader för avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar har ökat med 16 MSEK (70%) jämfört med föregående året i bolaget, varav nedskrivningarna står för 13 MSEK av ökningen.

Skatt på årets resultat

Till följd av osäkerhetsfaktorn huruvida rekonstruktionen kommer att vinna laga kraft har bolagets uppskjutna skattefordran skrivits ner till 0 SEK per balansdagen 2024-12-31.

Bolagets balansräkning

Långsiktiga fordringar på koncernföretag

Bolaget har under året erhållit aktieägarfällskott från moderbolaget motsvarande 217 MSEK.

Uppskjuten skattefordran

Till följd av osäkerhetsfaktorn huruvida rekonstruktionen kommer att vinna laga kraft har bolagets uppskjutna skattefordran skrivits ner till 0 SEK per balansdagen 2024-12-31.

Övriga långfristiga skulder

Bolagets skulder har ökat under året hänförligt till den hyreskompensation motsvarande 63,3 MSEK som avtalades avseende bytet av kontorslokaler i Sundbyberg. Per balansdagen 2024-12-31 uppgår den utgående skulden till 58,3 MSEK efter tillgodogörande av tidigare lämnad deposition.

Leverantörsskulder

Bolagets leverantörsskulder har ökat med 41% jämfört med föregående år vilket delvis kan hänföras till det ökade kostnader men påverkas även av att tjänster och leveranser som skett innan rekonstruktionsdagen blivit föremål för betalningsförbud under rekonstruktionen och därav inte reglerats i vanlig utsträckning. Per balansdagen 2024-12-31 uppgår leverantörsskulder under rekonstruktion till 102 MSEK.

Aktuella skatteskulder

Bolagets aktuella skatteskulder har ökat till följd av tillfälliga betalningsansånd för skatter hänförliga till tiden innan att rekonstruktionen inleddes tillsammans med skuld hänförlig till utnyttjade statliga lönegarantier motsvarande 1,3 MSEK.

Bolagets kassaflöde

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 23)

Bolagets hyresrabattperiodiseringar har minskat väsentligt 2024 jämfört med föregående år. Resultateffekten 2024 uppgår till -16 MSEK jämfört med 104 MSEK 2023.

Förändringen är hänförlig till att löptider på avtalade hyresrabatter till stor del löpte ut under 2023 vilket ökar återföringen av de upplupna hyresrabatterna och ger förändringar i periodiseringar motsvarande 66,9 MSEK. Vidare har upplupna hyresrabatter avseende de enheter som sagts upp under rekonstruktionen föranlett återläggning av tidigare hyresrabattperiodiseringar motsvarande 52,8 MSEK.

För detaljer kring hyresrabattperiodiseringen, se Redovisnings- och värderingsprinciper på sida 13.

Investeringsverksamheten

Bolagets negativa kassaflöde från Investeringsverksamheten har 2024 minskat jämfört med 2023 då bolaget inte öppnat någon ny enhet under året. Investeringarna för året är hänförliga till sedan tidigare tillträdde enheter som möblerats.

När CONVENDUM öppnar en enhet anskaffas en stor mängd inventarier och teknisk utrustning till enheten i form av materiella anläggningstillgångar.

Finansieringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten omfattar bland annat kassaflöde avseende ett lån motsvarande 10 MSEK gentemot systerbolaget Convendum Göteborg City AB samt erhållna aktieägarfällskott motsvarande 75,5 MSEK.

Utländska filialer

Bolaget har en utländsk filial i Spanien sedan 2022.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	442 262	447 955	306 013	210 302	164 986
Resultat efter finansiella poster	-381 802	-145 963	-71 551	-73 828	-85 939
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning	507 129	542 021	374 998	299 159	247 589
Sollditet (%)	-44,1	4,8	7,2	1,0	1,0
Antal anställda	84	71	57	37	33

För kommentar avseende resultatutvecklingen, se avsnittet om väsentliga händelser under räkenskapsåret i förvaltningsberättelsen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets Ingång	50 000	141 768 905	-116 028 520	25 790 385
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-116 028 520	116 028 520	0
Erhållna aktieägartillskott		217 000 000		217 000 000
Årets resultat			-466 409 145	-466 409 145
Belopp vid årets utgång	50 000	242 740 385	-466 409 145	-223 618 759

Ej återbetalda villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 kr (0kr).

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

balanserat resultat	242 740 385
årets resultat	-466 409 145
	-223 668 759

disponeras så att i ny räkning överföres	-223 668 759
	-223 668 759

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

2025060227931

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 6	442 261 546	447 955 230
Övriga rörelseintäkter	1	101 691	14 084 354
Summa rörelsens intäkter		442 363 237	462 039 584
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-30 486 980	-26 986 505
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 6	-704 815 555	-516 268 865
Personalkostnader	5	-47 446 305	-40 920 457
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10, 11, 12	-39 098 951	-22 997 968
Övriga rörelsekostnader		-3 971	-117 028
Summa rörelsens kostnader		-821 851 762	-607 290 823
Rörelseresultat		-379 488 525	-145 251 238
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	970 250	759 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 284 149	-1 477 397
Summa finansiella poster		-2 313 899	-717 523
Resultat efter finansiella poster		-381 802 424	-145 968 761
Skatt på årets resultat	9	-84 606 721	29 940 241
Årets resultat		-466 409 145	-116 028 520

CONVENDUM[®]

202506022795Z

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för programvaror

10 0 0

Summa immateriella anläggningstillgångar

0 0

Materiella anläggningstillgångar

Förbättringsutgifter på annans fastighet

11 14 515 219 22 047 284

Inventarier, verktyg och installationer

12, 13 58 176 912 81 764 879

Summa materiella anläggningstillgångar

72 692 130 103 812 164

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar på koncernföretag

14 192 428 086 0

Uppskjuten skattefordran

15 0 85 341 027

Andra långfristiga fordringar

16 2 700 000 7 700 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

195 128 086 93 041 027

Summa anläggningstillgångar

267 820 217 196 853 190

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Handelsvaror

819 903 605 818

Förskott till leverantörer

37 944 68 705

Summa varulager m.m.

857 847 674 523

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

30 574 542 22 474 051

Fordringar hos koncernföretag

0 44 157 181

Övriga fordringar

41 837 432 36 560 710

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 113 274 101 115 868 142

Summa kortfristiga fordringar

185 686 074 219 060 083

Kassa och bank

18, 19 52 764 514 125 433 199

Summa omsättningstillgångar

239 308 435 345 167 806

SUMMA TILLGÅNGAR

507 128 652 542 020 996

CONVENDUM®

2025060227933

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		242 740 385	141 768 906
Årets resultat		-466 409 145	-116 028 520
Summa fritt eget kapital		-223 668 759	25 740 385
Summa eget kapital		-223 618 759	25 790 385
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	1 277 445	2 011 751
Övriga avsättningar		77 987 895	0
Summa avsättningar		79 265 339	2 011 751
Långfristiga skulder			
Långfristig del av upplupna hyresrabatter	21	153 379 842	224 155 360
Skulder till koncernföretag		10 000 000	0
Skulder avseende finansiell leasing		1 452 744	4 798 591
Erhållna depositioner från kund		82 645 039	67 353 994
Övriga skulder		58 274 252	0
Summa långfristiga skulder		305 751 878	296 307 945
Kortfristiga skulder			
Skulder avseende finansiell leasing		3 796 340	4 184 024
Leverantörsskulder	22	212 946 317	150 536 747
Förskott från kunder		507 753	381 766
Skulder till koncernföretag		5 968 800	0
Aktuella skatteskulder		1 677 682	423 908
Övriga skulder		2 432 338	2 968 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	118 400 964	59 416 188
Summa kortfristiga skulder		345 730 194	217 910 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		507 128 652	542 020 996

CONVENDUM*

2025060227934

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-381 802 424	-145 968 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	164 249 789	126 587 644
Betald skatt		0	-5 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-217 552 635	-19 386 724
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-183 324	46 547
Förändring av kundfordringar		-8 100 491	-772 315
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 525 500	-58 493 194
Förändring av leverantörsskulder		62 409 570	63 221 736
Förändring av kortfristiga skulder		17 237 338	-11 230 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-161 715 041	-26 614 360
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 361 240	-35 125 914
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 361 240	-35 125 914
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 000 000	0
Amortering av lån		-4 383 449	-6 334 460
Förändring depositioner från kund		15 291 045	8 947 257
Erhållna aktieägartillskott		75 500 000	58 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		96 407 596	60 612 798
Årets kassaflöde		-72 668 686	-1 127 476
Likvida medel vid årets början	18	125 433 199	126 560 675
Likvida medel vid årets slut	18	52 764 514	125 433 199

CONVENDUM®

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

Inkomster avseende uthyrning av private office, office management, konferensarrangemang och coworking-medlemskap och living intäktsredovisas under den period då uthyrningen är hänförlig till. Rabatter minskar i förekommande fall intäkterna under perioden.

Försäljning av varor

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

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 väsentlig diskrepans mellan företagets redovisade resultat och kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar tillgångar som leasas genom finansiella leasingavtal som materiella anläggningstillgångar samtidigt som framtida leasingavgifter redovisas som skuld. Vid det första redovisningstillfället redovisas tillgången och skulden till nuvärdet av framtida minimileaseavgifter. Vid beräkningen av nuvärdet av minimileaseavgifterna 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 en 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.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och 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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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 programvaror	5 år
Övriga immateriella anläggningstillgångar	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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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, sldointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsläppositioner 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

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Private office och coworkingmembership	340 714 168	376 619 099
Konferensarrangemang	51 940 120	48 038 988
Office management	34 394 750	11 210 969
Living	3 753 138	3 857 238
Övrigt	11 459 369	8 228 936
	442 261 546	447 955 230
Övriga rörelseintäkter		
Valutakursvinst	1 691	2 766
Erhållna statliga bidrag	0	229 671
Investeringsbidrag	0	12 696 660
Övriga ersättningar och intäkter	100 000	1 000 047
Försäkringsersättningar	0	155 210
	101 691	14 084 354
Nettoomsättningen per geografisk marknad		
Stockholm	440 133 553	446 307 166
Palma	2 127 993	1 648 064
	442 261 546	447 955 230

Not 2 Övriga externa kostnaders fördelning

	2024	2023
Lokalkostnader	-578 137 171	-352 687 082
Hysesrabattperiodisering	16 143 549	-103 589 505
Avsättning pågående rekonstruktion	-77 987 895	0
Övrigt	-64 834 038	-59 992 278
	-704 815 555	-516 268 865

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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.

	2024	2023
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	-252 000	-262 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
	-252 000	-262 000

Not 4 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till -480 339 008 kr (-400 242 585 kr år 2023). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	-301 873 064	-435 059 657
Senare än ett år men inom fem år	-1 269 567 243	-1 954 099 308
Senare än fem år	-1 184 260 763	-2 144 271 075
	-2 755 701 070	-4 533 430 040

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 minileaseavgifter är att lokalerna som kontrakteras är stora, samt att kontraktperioden i regel löper över en period mellan 5 och 15 år.

2025060227939

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	68	52
Män	17	19
	84	71
Löner och andra ersättningar		
Övriga ledande befattningshavare	-1 159 649	-1 206 247
Övriga anställda	-33 019 067	-28 159 044
	-34 178 717	-29 365 291
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 877 050	-1 540 913
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-10 190 298	-8 854 094
	-12 067 348	-10 395 007
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och Pensionskostnader	-46 246 064	-39 760 298
Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2024	2023
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	6,00 %	8,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

Under året har koncerngemensamma kostnader debiterats bolaget motsvarande -32 997 147 kronor (-35 299 986 kronor år 2023).

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	970 250	759 874
	970 250	759 874

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-3 284 149	-1 477 397
	-3 284 149	-1 477 397

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024		2023	
Skatt på årets resultat				
Uppskjuten skatt		-84 606 721		29 940 241
Aktuell skatt		0		0
Totalt redovisad skatt		-84 606 721		29 940 241
Avstämning av effektiv skatt		2024		2023
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-381 802 424		-145 968 761
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	78 651 299	20,6	30 069 565
Ej avdragsgilla kostnader		-358 783		-200 090
Ej skattepliktiga intäkter		17 854		3 982
Avsättning uppskjuten skatt		734 306		-68 330
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-85 341 027		0
Redovisade förluster där uppskjuten skattefordran inte har aktiverats		-77 928 246		0
Övrigt		-382 125		135 114
Redovisad effektiv skatt	22,2	-84 606 721	20,5	29 940 241

Per 2024-12-31 uppgår det ackumulerade skattemässiga underskottet till -792 548 636 kronor (-414 256 179 kronor år 2023).

Not 10 Balanserade utgifter för programvaror

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 918	98 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 918	98 918
Ingående avskrivningar	-98 918	-98 918
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 918	-98 918
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 142 217	25 939 989
Inköp	2 026 811	6 581 628
Försäljningar/utrangeringar	0	-379 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 169 028	32 142 217
Ingående avskrivningar	-10 094 932	-7 726 080
Försäljningar/utrangeringar	0	379 400
Årets avskrivningar	-3 018 460	-2 748 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 113 392	-10 094 933
Årets nedskrivningar	-6 540 417	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 6 540 417	0
Utgående redovisat värde	14 515 219	22 047 284

Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet anpassas till efter hyreskontraktets längd.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 895 518	97 610 965
Inköp	6 015 585	39 105 683
Försäljningar/utrangeringar	-63 478	-1 821 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 847 625	134 895 518
Ingående avskrivningar	-53 130 639	-33 935 878
Försäljningar/utrangeringar	32 240	1 055 126
Årets avskrivningar	-22 748 350	-20 249 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 846 748	-53 130 639
Årets nedskrivningar	-6 823 965	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 823 965	0
Utgående redovisat värde	58 176 912	81 764 879

Not 13 Finansiella leasingavtal

Bolaget har ingått finansiella leasingavtal avseende de inventarier och den utrustning som används för att kunna driva en fungerande verksamhet. Tillgångarna från finansiella leasingavtal ingår i inventarier, verktyg och installationer enligt nedan:

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 656 847	33 034 387
Inköp	649 918	9 795 393
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 172 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 306 765	41 656 847
Ingående avskrivningar	-16 892 202	-13 384 082
Försäljningar/utrangeringar	0	586 467
Årets avskrivningar	-4 560 678	-4 094 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 452 880	-16 892 202
Utgående redovisat värde	20 853 885	24 764 645

Ovanstående aktiverade anläggningar har inte föranlett något kassaflöde. Under året har 4 383 449 kronor av skulden till finansieringsföretagen amorterats (6 334 460 kronor 2023).

Not 14 Fordringar på koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Tillkommande fordringar	192 428 086	0
Belopp vid årets utgång	192 428 086	0

Not 15 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	85 341 027	55 332 457
Tillkommande aktiverade underskottsavdrag	0	30 008 570
Återföring aktiverade underskottsavdrag	-85 341 027	0
Belopp vid årets utgång	0	85 341 027

Se även not 9 Aktuell och uppskjuten skatt.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 700 000	7 700 000
Avgående fordringar	-5 000 000	0
Belopp vid årets utgång	2 700 000	7 700 000

Långfristiga fordringar avser avgivna depositioner för de hyreskontrakt koncernen tecknat med hyresvärdar motsvarande 2 700 000 kronor (7 700 000 kronor 2023).

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 279 989	1 316 341
Förutbetalda hyreskostnader	109 954 557	111 705 369
Förutbetalda försäkringspremier	74 700	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 964 855	2 846 432
	113 274 101	115 868 142

Not 18 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	30 195 809	90 655 243
Spärrade medel	22 568 705	34 777 956
	52 764 514	125 433 199

Ställda säkerheter i form av bankgarantier förekommer gentemot koncernens hyresvärdar. Per balansdagen uppgår spärrmedel för sådana bankgarantier till 22 568 705 kronor (34 777 956 kronor). I de fall hyresgästen inte erlägger hyresbetalning enligt avtal har hyresvärderna rätt att utnyttja gällande bankgaranti för att få sin fordran betald. Under räkenskapsåret har spärrade medel utökats med 3,8 MSEK i inledningen av rekonstruktionen och sedan minskat motsvarande 16,7 MSEK till följd av utnyttjade bankgarantier i samband med rekonstruktionen.

Not 19 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	0
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 20 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets Ingång	2 011 751	1 943 421
Årets avsättningar	0	68 330
Under året återförda belopp	-734 306	0
	1 277 445	2 011 751

Se även not 9 Aktuell och uppskjuten skatt.

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga avsättningar		
Årets avsättningar	77 987 895	0
	77 987 895	0

Övriga avsättningar avser beräknad ackordsuppgörelse tillhörande de hyresavtal som bolaget under rekonstruktionen sagt upp under räkenskapsåret.

Not 21 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen:		
Långfristig del av upplupna hyresrabatter	91 238 863	77 092 406
Skulder avseende finansiella leasingavtal	1 452 744	4 798 591
Skulder till koncernföretag	10 000 000	0
Erhållna depositioner från kund	82 645 039	67 353 994
Övriga skulder	28 000 000	0
Förfaller senare än fem år efter balansdagen:		
Långfristig del av upplupna hyresrabatter	62 140 979	147 062 954
Övriga skulder	30 274 252	0
	305 751 878	296 307 945

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.

Bolagets övriga skulder har ökat under året hänförligt till den hyreskompensationen motsvarande 63,3 MSEK som avtalades avseende bytet av kontorslokaler i Sundbyberg. Per balansdagen 2024-12-31 uppgår den utgående skulden till 58,3 MSEK efter tillgodogörande av tidigare lämnad deposition.

Not 22 Leverantörsskulder

Bolagets leverantörsskulder har ökat med 41% jämfört med föregående år vilket delvis kan hänföras till det ökade kostnader men påverkas även av att tjänster och leveranser som skett innan rekonstruktionsdagen blivit föremål för betalningsförbud under rekonstruktionen och därav inte reglerats i vanlig utsträckning. Per balansdagen 2024-12-31 uppgår leverantörsskulder under rekonstruktion till 102 MSEK.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	357 832	421 733
Upplupna semesterlöner	3 716 286	2 991 669
Upplupna sociala avgifter	1 280 088	1 072 491
Upplupna hyresrabatter kortfristig del	74 286 433	19 654 465
Förutbetalda hyresintäkter	36 979 228	32 831 252
Övriga upplupna kostnader	1 781 097	2 444 578
	118 400 964	59 416 188

Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	39 131 191	22 998 139
Resultateffekt av hyresrabattperiodiseringar	-16 143 549	103 589 505
Avsättning relaterat till uppsagda lokalhyresavtal	77 987 895	0
Ersättning förlöpta upphörande av lokalhyresavtal	63 274 252	0
	164 249 789	126 587 644

Förändringen är hänförlig till att löptider på avtalade hyresrabatter till stor del löpte ut under 2023 vilket ökar återföringen av de upplupna hyresrabatterna och ger förändringar i periodiseringar motsvarande 66,9 MSEK. Vidare har upplupna hyresrabatter avseende de enheter som sagts upp under rekonstruktionen föranlett återläggning av tidigare hyresrabattperiodiseringar motsvarande 52,8 MSEK.

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckning	30 780 000	30 780 000
	30 780 000	30 780 000
Säkerheter ställda för annat		
Spärrmedel för bankgaranti	22 568 705	34 777 956
Betalda depositioner	2 700 000	7 700 000
	25 268 705	52 639 601

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har som ett led i rekonstruktionen i mars 2025 sagt upp den ersättande lokalen i Sundbyberg (Odlingsgatan 7C). Tillträde skedde till lokalen enligt avtalat i mars 2025 men frånträdes i slutet av månaden. Uppsägningen kommer att medföra skadestånd som blir föremål för ackord. Avsättning har redovisats motsvarande 13,8 MSEK per balansdagen 2025-03-31.

Bolaget har efter genomförda omförhandlingar av hyresnivåer tecknat tilläggsavtal avseende Biblioteksgatan 29 (2025-01-10), Västra Järnvägsgatan 3 (2025-02-04), Fleminggatan 18 (2025-02-13) samt Vasagatan 14A i Sundbyberg (2025-03-14).

Bolaget har efter genomförda omförhandlingar av hyresnivåer tecknat nya ersättande hyresavtal avseende Carrer del Apuntadors 4 (2025-02-05), Drottninggatan 29 (2025-02-07) samt Kungsgatan 9 (2025-02-09).

Moderbolaget Convendum Corporation AB (publ) har 2025-03-24 upprättat kontrollbalansräkning per 2024-12-31 som visade att det egna kapitalet inte var förbrukat.

Några andra väsentliga händelser har inte skett efter räkenskapsårets utgång.

Convendum Stockholm City AB
Org.nr 559005-7716

18 (18)

Stockholm den 25 april 2025

Håkan Jeppsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2025

KPMG AB

Henrik Lind
Auktoriserad revisor

CONVENDUM®



2025060227945

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 2024.

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 2024 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 revisions sed 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.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och information som bolaget presenterar under rubriken "Fortsatt drift" på sidorna 1-2 där det framgår att Convendum Stockholm City AB och moderbolaget, Convendum Corporation AB, inlett företagsrekonstruktion enligt lagen (2022:964) om företagsrekonstruktion. Det framgår vidare av förvaltningsberättelsen att flertalet osäkerhetsfaktorer och åtgärder är beroende av utfallet i de pågående rekonstruktionerna, bland annat värdet på posten fordringar på koncernbolag i Convendum Stockholm City AB's balansräkning samt möjligheten för moderbolaget, Convendum Corporation AB, att genomföra en nyemission för att tillföra erforderlig likviditet till bolagen i koncernen. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de omständigheter som nämns i förvaltningsberättelsen under ovan angivna rubrik, på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat våra uttalanden på grund av detta.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Lind
Auktoriserad revisor

Participants

HÅKAN JEPPSSON Sweden

Signed with Swedish BankID

Signatory

Name returned from Swedish BankID: Per Håkan Jeppsson
Social security number returned from Swedish BankID:
196205024414

Håkan Jeppsson
hakan.jeppsson@convendum.se

2025-04-25 06:58:38 UTC

Date

Delivery channel: Email
IP Address: 62.181.220.242

HENRIK LIND Sweden

Signed with Swedish BankID

Signatory

Name returned from Swedish BankID: Per Henrik Olof Lind
Social security number returned from Swedish BankID:
197910093017

Henrik Lind
henrik.lind@kpmg.se

2025-04-25 12:56:31 UTC

Date

Delivery channel: Email
IP Address: 195.84.56.2

2025060227947