

Årsredovisning för
Mandel Invest AB
556040-7958

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9-10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Mandel Invest AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2023-04-28.

Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nacka 2023-04-28


Peter Mandel
Verkställande direktör



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Mandel Invest AB, 556040-7958 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Bolaget administrerar verksamheten i det fastighetsförvaltande dotterbolaget.

Bolaget har under året dessutom bedrivit kapitalförvaltning.

Eget kapital uppgår till 54 840 kkr.

Under året har dotterbolaget Mandel Fastigheter Slakthusområdet AB tillsammans med fyra andra företag fortsatt arbetet med den detaljplan för byggnation av hyresbostäder som vanns i upphandlingen av Slakthusområdet 2017. Under året har arbetet med systemhandlingar påbörjats för de cirka 34 bostäder som Mandel Fastigheter Slakthusområdet AB ska bygga med beräknad byggstart Q2 2024.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	3 572 740	1 765 023	1 863 211	1 322 727	1 582 527
Resultat efter finansiella poster	77 807	1 565 959	4 769 077	-1 235 502	-1 982 217
Soliditet %	93	91	86	87	75

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital, nyemission under reg	Reservfond övr bundna fonder	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 040	46 498	40 000 000	14 801 441
Disposition enl årsstämmobeslut				
Årets resultat				-108 093
Vid årets slut	100 040	46 498	40 000 000	14 693 348

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	14 801 441
Årets resultat	-108 093
Summa	14 693 348
i ny räkning förs	14 693 348
Summa	14 693 348

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2023051117762

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		3 572 740	1 765 023
Övriga rörelseintäkter		184 230	173 625
		<u>3 756 970</u>	<u>1 938 648</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 858	-
Övriga externa kostnader		-1 427 414	-875 212
Personalkostnader	3	-2 558 915	-1 265 450
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-93 802	-98 534
Rörelseresultat		<u>-325 019</u>	<u>-300 548</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	402 528	1 969 657
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	5	298	-
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-	-103 150
Resultat efter finansiella poster		<u>77 807</u>	<u>1 565 959</u>
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	7	-185 900	-1 155 570
Resultat före skatt		<u>-108 093</u>	<u>410 389</u>
Årets resultat		<u>-108 093</u>	<u>410 389</u>

2023051117763

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 794 788	1 888 590
		<u>1 794 788</u>	<u>1 888 590</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	43 648 075	43 648 075
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	7 156 102	11 234 889
Andra långfristiga fordringar	12	4 925 574	73 874
		<u>55 729 751</u>	<u>54 956 838</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 524 539</u>	<u>56 845 428</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 819	56 729
		<u>162 819</u>	<u>61 093</u>
Kassa och bank		<u>1 593 724</u>	<u>3 541 056</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 756 543</u>	<u>3 602 149</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 281 082</u>	<u>60 447 577</u>

2023051117764

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 A-aktier, 712 B-aktier)		100 040	100 040
Uppskrivningsfond		40 000 000	40 000 000
Reservfond		46 498	46 498
		<u>40 146 538</u>	<u>40 146 538</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 391 052	9 229 984
Vinst eller förlust föregående år		410 389	5 161 067
Årets resultat		-108 093	410 389
		<u>14 693 348</u>	<u>14 801 440</u>
		<u>54 839 886</u>	<u>54 947 978</u>
Summa eget kapital			
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		400 000	400 000
		<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		101 318	116 605
Skulder till koncernföretag		3 688 937	4 593 887
Övriga kortfristiga skulder		49 747	83 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 194	305 380
		<u>4 041 196</u>	<u>5 099 599</u>
		<u>59 281 082</u>	<u>60 447 577</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

2023051117765

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Koncernredovisning

Koncernredovisning har ej upprättats i enlighet med årsredovisningslagen kap 7:3.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell värdenedgång per bokslutsdagen.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar över sin beräknade nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Ar

5-10

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld har inte redovisats för den temporära skillnad som uppkommit vid uppskrivningen av andelar i dotterföretag med 40 mkr eftersom de är näringsbetingade andelar som genererar skattebefriade kapitalvinster.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagets värdepappersportfölj hanteras utifrån en riskspridningsfilosofi och värderas därför som en post, dvs. nedskrivning görs, om portföljens totala marknadsvärde per bokslutsdagen understiger portföljens totala bokförda värde (se not 11).

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Sverige	3	2	3	2
Totalt	3	2	3	2

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	2 258 579	1 014 804
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	307 292	286 597
		-

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	121	1 265
Utdelning på aktier och värdepapper	93 088	477 241
Resultat vid försäljning av aktier och värdepapper	309 319	1 491 151
Summa	402 528	1 969 657

Not 5 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	298	-
Summa	298	-

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	103 150
Summa	-	103 150

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncernbidrag, lämnade	-185 900	-1 155 570
Summa	-185 900	-1 155 570

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	77 807	1 565 959
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	16 028	322 588
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	13 698	2 541
Ej skattepliktiga intäkter	-25	-92 857
Utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	-	-1
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-38 295	-238 047
Övrigt, schablonintäkt på fondandelar	8 594	5 776
Redovisad effektiv skatt	-	-
Effektiv skattesats i %	-	-

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	2 556 293	2 531 293
-Nyanskaffningar	-	25 000
	2 556 293	2 556 293
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-667 703	-569 169
-Årets avskrivning	-93 802	-98 534
	-761 505	-667 703
Redovisat värde vid årets slut	1 794 788	1 888 590

2023051117768

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 648 075	43 648 075
Bokfört värde vid årets slut	43 648 075	43 648 075

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Resultat 2022-12-31	Andel i % resp antal	Redovisat värde
Mandel Fastigheter AB, 556566-2300, Nacka	-229 267	100%	40 500 000
Antal andelar		2000 st	
Fryksås Fäbodfastigheter AB, 559039-5561, Nacka	-	100%	3 048 075
Antal andelar		500 st	
Mandel Projektutveckling AB, 559206-4959, Nacka	-	100%	50 000
Antal andelar		500 st	
Mandel Fastigheter Stockholm AB, 559206-3936, Nacka	-	100%	50 000
Antal andelar		500 st	
			43 648 075

Eget kapital i Mandel Fastigheter AB, uppgår till 60 474 kkr (60 703 kkr)

Eget kapital i Fryksås Fäbodfastigheter AB, uppgår till 1 610 kkr (1 612 kkr), dock motsvaras det bokförda värdet väl av Justerat Eget Kapital.

Eget kapital i Mandel Projektutveckling AB, uppgår till 50 kkr (50 kkr)

Eget kapital i Mandel Fastigheter Stockholm AB, uppgår till 50 kkr (50 kkr)

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 234 889	9 642 770
-Tillkommande tillgångar	3 455 748	5 368 184
-Avgående tillgångar	-7 534 535	-3 776 065
Redovisat värde vid årets slut	7 156 102	11 234 889
Marknadsvärde vid årets slut	10 086 704	21 167 952

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	73 874	-
-Tillkommande fordringar	5 073 366	73 874
-Reglerade fordringar	-221 666	-
	4 925 574	73 874
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-	-
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	4 925 574	73 874

Koncernförhållanden

Moderföretaget i den största koncernen som Mandel Invest AB är dotterföretag till är: Mandel Förvaltnings AB, org.nr 556809-8130 med säte i Nacka kommun.

Försäljning till eller inköp från moderbolaget har ej skett.

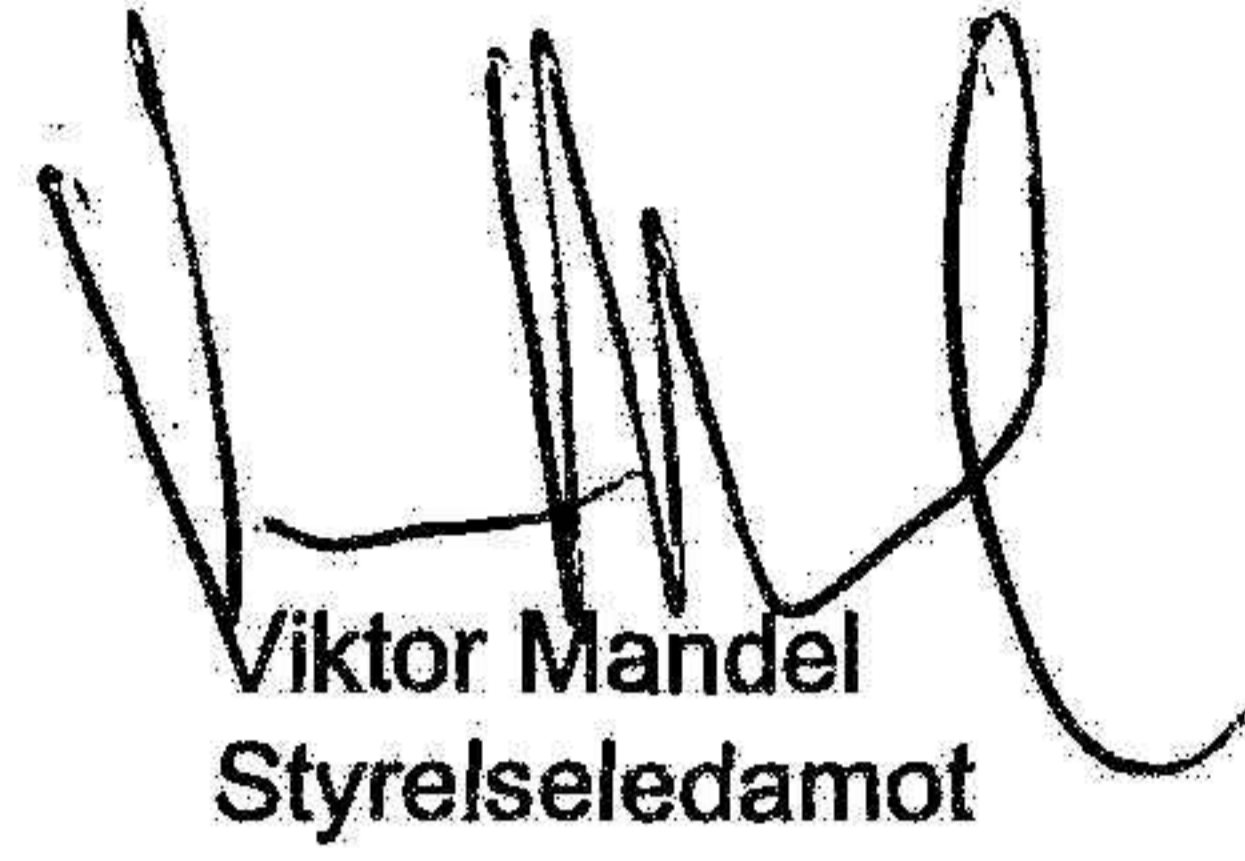
2023051117770

Underskrifter

Nacka 2023-04-28



Peter Mandel
Verkställande direktör



Viktor Mandel
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-28



Birger Nordmark
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mandel Invest AB
Org.nr. 556040-7958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Mandel Invest AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mandel Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Mandel Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

M



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mandel Invest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Mandel Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.



ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

2023051117774

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 april 2023

Birger Nordmark

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: