

559020-5182

CONVENDUM CORPORATION AB (PUBL)

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Noter	16

CONVENDUM®

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: f11c75e4088eff07d40d545562725135889feb46dd9764672cd1845ac16a59913f6a7975db792f3a758abf22758ddf6b8b3e3feb8794b493666061a006d1d53

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Convendum Corporation AB (publ), org. nr. 559020-5182, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om CONVENDUM

CONVENDUM grundades 2015 och öppnade sin första enhet i början av 2016. CONVENDUM-koncernen har sedan dess befunnit sig i en expansionsfas. Verksamheten bedrivs främst i Stockholm, men även i Göteborg och i Palma de Mallorca.

CONVENDUMs verksamhet

CONVENDUM möter upp behovet av aktivitetsbaserade arbetssätt genom att utveckla och etablera kontorsanläggningar med premiumstandard i bästa affärsställe. CONVENDUM erbjuder Private Office, Big Office, Konferensarrangemang, Coworking-medlemskap samt företagsbostäder. Verksamheten bedrivs på 16 adresser (13 adresser).

CONVENDUMs aktiva etableringar*

Stockholm	Öppning
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

Göteborg	Öppning
Kungssportsavenyn 21	2017-07

Palma de Mallorca	Öppning
Carrer del Apuntadors 4	2022-09

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

CONVENDUMs kommande etableringar*

Stockholm	Prel. Öppning
Birger Jarlsgatan 57	2023-03
Sveavägen 38	2023-03
Brahegatan 10	2023-04
Drottninggatan 29	2023-07
Löfströms Allé 6	2023-11

Göteborg	Prel. Öppning
Stampgatan	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

Moderbolagets styrelse har sitt säte i Stockholm där även huvudkontoret finns beläget.

CONVENDUM-koncernen med två helägda dotterbolag, Convendum Stockholm City AB, org.nr. 559005-7716 samt Convendum Göteborg City AB, org.nr. 559066-8231. Sedan 2022 finns även en spansk filial till Convendum Stockholm City AB.

Moderbolaget bedriver koncernövergripande styrning och uppföljning av dotterbolagens verksamhet genom centrala funktioner.

Verksamhetens strategiska mål

CONVENDUMs strategiska plan omfattar en långsiktig målsättning om att uppnå en årsomsättning motsvarande 1 miljard svenska kronor tillsammans med ett positivt resultat före skatt.

För att uppnå målet i årsomsättning har CONVENDUM en expensionsplan för verksamheten som inkluderar öppning av ytterligare 10 enheter.

Målet om ett positivt resultat före skatt kommer uppnås genom befintliga enheters beläggning tillsammans med att kommande enheters beläggningsplan* håller uppsatta målsättningar. Vidare beräknas koncernens overheadkostnader att minska i relation till koncernens omsättning från nuvarande 11% till ca 5% 2026.

* Se mer i avsnittet Verksamheten ur ett finansiellt perspektiv.

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 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, vilket påverkar huvuddelen av CONVENDUMs hyresavtal som indexeras med 10,9% från 1 januari 2023.

Den världsomfattande virusmittan SARS-CoV-2 fortsatte att påverka CONVENDUMs verksamhet under första delen av räkenskapsåret 2022. Den 9e februari 2022 lyftes de flesta restriktionerna, vilket har varit gynnsamt för CONVENDUMs verksamhet och i synnerhet konferensverksamheten visade därefter en snabb återhämtning. Konferensverksamhetens andel av omsättningen för året har ökat jämfört med 2021 och nådde en ny toppnivå för omsättning i oktober.

Dotterbolaget 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. Dotterbolaget Convendum Stockholm City AB har under 2022 därutöver tillträtt kontorslokaler på Vegagatan 14, Rissneleden 10, och Kungsgatan 9. Se öppningsmånader i avsnittet CONVENDUMs verksamhet. Dotterbolaget Convendum Stockholm City AB har även tecknat avtal om kontorslokal på Brahegatan 10 med öppning 2023-04 samt avtal om kontorslokal på Birger Jarlsgatan 57 med öppning 2023-03.

Dotterbolaget Convendum Göteborg City AB har tecknat avtal om kontorslokal på Stampgatan 14 med preliminär öppning 2023-11.

Styrelsen har, enligt bemyndigande givet av stämman i slutet av 2021, genomfört nyemissioner av 100 000 A-aktier och 3 012 621 B-aktier, vilket var i enlighet med villkoren i stämmobeslutet. För vidare information avseende belopp hänvisas till avstämningen avseende förändringar i eget kapital, se sida 4.

Convendum Corporation AB (publ) är moderbolag i

CONVENDUM®

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Stämman har den 21 februari 2023 givit styrelsen bemyndigande att genomföra nyemission av högst 489 300 A-aktier och högst 11 276 900 B-aktier.

Några andra väsentliga händelser har inte 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. Beläggningsplan beräknas trappas upp från enhetens öppningsmånad (som standard 1 månad efter CONVENDUM själva tillträder enheten), till och med att enheten beräknas vara mogen efter siff andra verksamhetsår. Då ca 80% av CONVENDUMs kostnader kan hänföras till fasta kostnader i form av lokalhyreskostnader för enheten påverkar beläggningsplan 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.

Koncernens resultat

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning har ökat med 42% och uppgår för räkenskapsåret till 341 MSEK (240 MSEK). Tillväxt har skett inom samtliga rörelsesegment, vilket kan hänföras till öppnandet av fyra nya enheter samt att samhället har återgått till det normala efter pandemin.

Övriga rörelseintäkter

De övriga rörelseintäkterna har ökat markant under året hänförligt till att CONVENDUM Stockholm City erhållit ett investeringsbidrag om 15 MSEK i samband med tillträdet på Kungsgatan 9.

Handelsvaror

Kostnaden för handelsvaror har ökat med 65% jämfört med föregående räkenskapsåret. Handelsvaror består delvis av inköpskostnad för medlemsfrukost och AW tillsammans med inköpskostnader för förtäring till konferensarrangemang. Under året har andelen medlemmar som varit på plats på enheterna ökat tillsammans med en ökad konferensverksamhet vilket bidrar till högre kostnader för handelsvaror.

Koncernens balansräkning

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut har minskat under året till följd av att upptagna lån amorterats. Skulderna finns uppdelade som lång- och kortfristiga skulder i balansräkningen.

Aktuella skatteskulder

Koncernens aktuella skatteskulder har minskat med 38% jämfört med föregående år till följd av att återbetalning påbörjats av de tillfälliga betalningsanstånd som ingått i statens stödåtgärder till företag som drabbats ekonomiskt av Coronapandemin. Återbetalning av resterande skuld kommer att ske under 2023.

Övriga kortfristiga skulder

Koncernens leverantörsskulder har ökat med 25% jämfört med föregående år vilket kan hänföras till den växande verksamheten.

Koncernens kassaflöde

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (not 24)

Koncernens resultat effekt av hyresrabattperiodiseringar har ökat väsentligt 2022 jämfört med föregående år.

Resultateffekten 2022 uppgår till närmare 39 MSEK jämfört med 6 MSEK 2021.

Under 2022 har fyra nya enheter med erhållen hyresrabatt tillträtts vilket ger en ökad negativ resultat effekt av utförda hyresrabattperiodiseringar. För detaljer kring hyresrabattperiodiseringen, se Redovisnings- och värderingsprinciper på sida 13.

Investeringsverksamheten

Koncernens negativa kassaflöde från investeringsverksamheten är väsentligt större 2022 jämfört med föregående år. Förändringen kan hänföras till investeringar i materiella anläggningstillgångar som ökat till 45,9 MSEK 2022 från 3,1 MSEK 2021.

När CONVENDUM öppnar en enhet anskaffas en stor mängd inventarier och teknisk utrustning till enheten i form av materiella anläggningstillgångar. Under 2022 har fyra enheter tillträtts vilket förklarar det ökade kassaflödet avseende investeringsverksamheten.

Finansieringsverksamheten

Koncernens kassaflöde från finansieringsverksamheten omfattar bland annat kassaflöde avseende nyemission då beloppet från den emission som inleddes under 2021 betalats in under 2022. Se förändring av eget kapital på sida 4 för specifikation.

Moderbolagets resultat

Personalkostnader

Moderbolagets personalkostnader har ökat med 32% jämfört med föregående år till följd av nyrekryteringar till huvudkontoret för att möta den växande verksamhetens behov. Detta påverkar även nettoomsättningen då moderbolagets kostnader faktureras dotterbolagen.

Moderbolagets balansräkning

Skulder till kreditinstitut

Moderbolagets skulder till kreditinstitut har minskat under året till följd av amortering av upptagna lån. Skulderna finns uppdelade på lång- och kortfristiga skulder i balansräkningen.

Andelar i koncernföretag

Moderbolagets andelar i koncernföretag har ökat med 47% under året som ett resultat av aktieägarutskott till dotterbolaget CONVENDUM Stockholm City för att finansiera expansion genom öppnandet av fyra nya enheter.

Moderbolagets kassaflöde

Finansieringsverksamheten

Moderbolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten omfattar bland annat kassaflöde avseende nyemission uppgående till 59,7 MSEK. Se förändring av eget kapital på sida 4 för specifikation.

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.

Samtidigt noteras att konferensverksamheten utvecklats starkt efter pandemin och att det finns en stor efterfrågan på konferensanläggningar i Stockholms innerstad. Flera av de enheter som öppnar under 2023 har stora konferensytor, vilket ger ökade möjligheter inom segmentet.

CONVENDUMs utveckling förutspås därför bli stark under 2023 och framåt då bolagets tjänsteerbjudande möter den nya efterfrågan i samhället och expansionen av nya enheter fortsätter.

Den ekonomiska osäkerheten i samhället innebär dock även en risk för CONVENDUM eftersom många av bolagets kunder

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

är nystartsbolag som är mer känsliga för förändringar i konjunkturen. Eftersom CONVENDUM riktar sig mot företag i av olika storlek och i alla typer av branscher sprids dock riskerna och bedöms därför som hanterbara.

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 goda kassaflöden till en adekvat finansiell och kommersiell risk.

Ägarförhållanden

Följande aktieägare äger vid avgivande av denna årsredovisning mer än 10% av aktierna i Convendum Corporation AB (publ):

Namn	Org.nr.	Ägarandel (%)	Röstandel (%)
Xevi Holding AB	559035-7470	22,53	30,26
Wallenstam Aktier AB	556870-6328	37,21	33,50
Knutsson Holdings AB	556093-5453	17,75	15,97

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	341 035	240 128	192 350	168 214	100 152
Resultat efter finansiella poster	-68 798	-75 151	-83 487	-19 407	-22 203
Rörelsemarginal (%)	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kap. (%)	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning	454 426	456 408	395 019	250 448	220 750
Soliditet (%)	13,0	24,8	28,8	33,2	45,1
Antal anställda	85	59	51	44	28
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	32 336	25 813	22 004	290	4 930
Resultat efter finansiella poster	0	0	0	-14 819	-4 809
Rörelsemarginal (%)	3,8	5,5	5,0	Neg	Neg
Avkastning på eget kap. (%)	0,0	0,0	0,0	Neg	Neg
Balansomslutning	296 186	301 040	233 333	124 751	140 218
Soliditet (%)	92,9	91,5	92,5	95,1	93,2
Antal anställda	18	13	8	5	3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förändring av eget kapital

Koncernen	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Aktie- kapital	Ej registrerat aktiekapital	Utvecklings fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	937 106	77 816	526 282	287 412 716	-115 571 600	-60 166 876	113 215 443
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					-60 166 876	60 166 876	0
Nyemission	77 816	-77 816					0
Kostnader hänförliga till emission				-70 310			-70 310
Aktivering av utvecklingsutgifter			472 918		-472 918		0
Upplösning till följd av årets avskrivningar på utvecklingsutgifter			-218 703		218 703		0
Årets resultat						-54 052 451	--54 052 451
Belopp vid årets utgång	1 014 992	0	780 497	287 342 406	-175 992 691	-54 052 451	59 092 682

Moderbolaget	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Aktie- kapital	Ej registrerat aktiekapital	Utvecklings fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	937 106	77 816	519 689	287 412 716	-13 587 578	17 003	275 376 751
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					17 003	-17 003	0
Nyemission	77 816	-77 816		0			0
Kostnader hänförliga till emission				-70 310			-70 310
Aktivering av utvecklingsutgifter			472 918		-472 918		0
Upplösning till följd av årets avskrivningar på utvecklingsutgifter			-212 110		212 110		0
Årets resultat						-68 524	-68 524
Belopp vid årets utgång	1 014 922	0	780 497	287 342 406	-13 831 383	-68 524	275 237 918

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

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

överkursfond	287 342 406
balanserat resultat	-13 831 383
årets resultat	-68 524
	273 442 499

disponeras så att
i ny räkning överföres

273 442 499
273 442 499

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	341 034 805	240 128 230
Övriga rörelseintäkter	1	15 124 711	135 617
Summa rörelsens intäkter		356 159 516	240 263 847
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-13 848 454	-8 372 199
Övriga externa kostnader	2, 3	-339 371 909	-256 382 216
Personalkostnader	4	-53 170 407	-35 936 789
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9, 10, 11	-16 160 238	-12 039 470
Övriga rörelsekostnader		-418 246	-13 646
Summa rörelsens kostnader		-422 969 253	-312 744 320
Rörelseresultat		-66 809 738	-72 480 473
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	92 276	54 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 080 396	-2 724 835
Summa finansiella poster		-1 988 120	-2 670 300
Resultat efter finansiella poster		-68 797 858	-75 150 773
Skatt på årets resultat	8	14 745 406	14 983 897
Årets resultat		-54 052 451	-60 166 876

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Tecknat men ej inbetalt kapital		0	59 762 323
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	9	780 497	526 282
Summa immateriella anläggningstillgångar		780 497	526 282
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	19 256 711	13 978 886
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	69 346 116	44 217 100
Summa materiella anläggningstillgångar		88 602 827	58 195 986
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	15	65 845 008	50 410 618
Andra långfristiga fordringar	16	8 133 592	7 971 008
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 978 600	58 381 626
Summa anläggningstillgångar		163 361 924	117 103 894
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Handelsvaror		696 450	446 387
Förskott till leverantörer		110 789	17 600
Summa varulager m.m.		807 239	463 987
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 452 752	10 407 996
Övriga fordringar		18 051 457	15 627 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	72 915 707	59 244 653
Summa kortfristiga fordringar		113 419 916	85 280 235
Kassa och bank	18, 19	176 836 462	193 797 223
Summa omsättningstillgångar		291 063 618	279 541 445
SUMMA TILLGÅNGAR		454 425 542	456 407 662

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (37 484 248 aktier)		1 014 922	937 106
Pågående nyemission (3 448 275 aktier)		0	77 816
Fond för utvecklingsutgifter		780 497	526 282
Summa bundet eget kapital		1 795 419	1 541 203
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		287 342 406	287 412 716
Balanserat resultat		-175 992 691	-115 571 600
Årets resultat		-54 052 451	-60 166 876
Summa fritt eget kapital		57 297 263	111 674 240
Summa eget kapital		59 092 682	113 215 443
<i>Avsättningar</i>	21		
Uppskjuten skatteskuld		2 519 414	1 836 037
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		548 697	342 723
Summa avsättningar		3 068 111	2 178 760
<i>Långfristiga skulder</i>	22		
Skulder till kreditinstitut		5 473 118	12 367 733
Långfristig del av upplupna hyresrabatter		135 179 272	98 700 131
Skulder avseende finansiell leasing		1 897 417	6 015 149
Erhållna depositioner från kund		65 586 430	51 303 228
Summa långfristiga skulder		208 136 237	168 386 241
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 410 745	7 377 907
Skulder avseende finansiell leasing		4 189 579	8 078 381
Leverantörsskulder		98 555 284	78 573 071
Förskott från kunder		318 604	784 166
Aktuella skatteskulder		10 392 325	16 625 075
Övriga skulder		9 559 622	8 244 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	53 702 353	52 944 596
Summa kortfristiga skulder		184 128 513	172 627 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		454 425 542	456 407 662

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-68 797 858	-75 150 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	55 612 089	17 894 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-13 185 769	-57 256 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-343 252	-145 309
Förändring av kundfordringar		-12 044 756	2 401 611
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 094 925	-13 212 576
Förändring av leverantörsskulder		19 982 214	17 073 558
Förändring av kortfristiga skulder		-7 397 301	23 977 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-29 083 789	-27 161 778
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-472 918	-217 885
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-45 871 268	-3 140 197
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-162 584	-134 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 506 770	-3 492 086
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		59 692 013	-282 220
Upptagna lån		524 418	14 740 720
Amortering av lån		-15 869 834	-15 951 344
Förändring depositioner från kund		14 283 202	13 743 887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		58 629 799	12 251 043
Årets kassaflöde		-16 960 761	-18 402 821
Likvida medel vid årets början	18	193 797 223	212 200 044
Likvida medel vid årets slut	18	176 836 462	193 797 223

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 5	32 335 876	25 813 382
Övriga rörelseintäkter		0	9 447
Summa rörelsens intäkter		32 335 876	25 822 829
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror	5	-1 675 835	-120 674
Övriga externa kostnader	2, 3, 5	-11 896 335	-11 029 896
Personalkostnader	4	-17 161 363	-13 046 542
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	9, 11	-343 563	-197 975
Övriga rörelsekostnader		-37 004	0
Summa rörelsens kostnader		-31 114 100	-24 395 087
Rörelseresultat		1 221 775	1 427 742
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	79	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 221 854	-1 427 742
Summa finansiella poster		-1 221 775	-1 427 742
Resultat efter finansiella poster		0	0
Skatt på årets resultat	8	-68 524	17 003
Årets resultat		-68 524	17 003

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Tecknat men ej inbetalt kapital 0 59 762 323

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för programvaror 9 780 497 519 689
Summa immateriella anläggningstillgångar 780 497 519 689

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 11,12 976 658 44 647
Summa materiella anläggningstillgångar 976 658 44 647

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 13, 14 250 802 000 170 802 000
Uppskjuten skattefordran 15 7 496 988 7 565 512
Andra långfristiga fordringar 16 433 592 271 008
Summa finansiella anläggningstillgångar 258 732 580 178 638 520

Summa anläggningstillgångar 260 489 735 179 202 855

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 9 476 293 17 177 437
Övriga fordringar 300 548 728 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 17 473 528 212 233
Summa kortfristiga fordringar 10 250 369 18 118 196

Kassa och bank 18, 19 25 446 134 43 956 561

Summa omsättningstillgångar 35 696 503 62 074 756

SUMMA TILLGÅNGAR 296 186 238 301 039 935

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (37 484 248 aktier)		1 014 922	937 106
Pågående nyemission (3 448 275 aktier)		0	77 816
Fond för utvecklingsutgifter		780 497	519 689
Summa bundet eget kapital		1 795 419	1 534 610
Fritt eget kapital			
Överkursfond		287 342 406	287 412 716
Balanserat resultat		-13 831 383	-13 587 578
Årets resultat		-68 524	17 003
Summa fritt eget kapital		273 442 499	273 842 141
Summa eget kapital		275 237 918	275 376 751
Avsättningar	21		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		548 697	342 723
Summa avsättningar		548 697	342 723
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	5 473 118	12 367 733
Skulder avseende finansiella leasingavtal		153 865	0
Summa långfristiga skulder		5 626 982	12 367 733
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 410 745	7 377 907
Skulder avseende finansiella leasingavtal		31 914	0
Leverantörsskulder		1 374 237	1 251 795
Aktuella skatteskulder		1 726 525	1 959 235
Övriga skulder		1 734 936	443 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 494 284	1 920 047
Summa kortfristiga skulder		14 772 641	12 952 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 186 238	301 039 935

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		0	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	343 563	197 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		343 563	197 975
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	0
Förändring av kortfristiga fordringar		7 867 827	-2 455 444
Förändring av leverantörsskulder		122 442	-252 342
Förändring av kortfristiga skulder		1 838 693	1 696 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 172 525	-813 435
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-472 918	-217 885
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-849 790	-27 337
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-80 162 584	-59 834 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-81 485 293	-60 079 226
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		59 692 013	-282 220
Upptagna lån		524 418	15 000 000
Amortering av lån		-7 414 091	-8 233 885
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		52 802 340	6 483 895
Årets kassaflöde		-18 510 427	-54 408 766
Likvida medel vid årets början	18	43 956 561	98 365 327
Likvida medel vid årets slut	18	25 446 134	43 956 561

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncertillhörighet

Moderföretag för hela koncernen är Convendum Corporation AB (publ), org.nr 559020-5182, med säte i Stockholm.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50% av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

Intäktsredovisning

Inkomster avseende uthyrning av coworking-medlemskap, private office, konferensarrangemang 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

Koncernen 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 koncernens redovisade resultat och kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.

Redovisning av leasingavtal

Koncernen 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.

Koncernen är även leasetagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. 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 koncernen lämnar till de anställda. Koncernens 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.

Koncernen 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

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 lagstadsatts. 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

Concernen och Moderföretaget 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, 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

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Private office och coworkingmembership	298 726 738	217 670 934
Konferensarrangemang	34 005 104	15 441 469
Living	4 312 955	3 618 172
Övrigt	3 990 008	3 397 655
	341 034 805	240 128 230
Övriga rörelseintäkter		
Valutakursvinst	24 515	3 356
Erhållna statliga bidrag	0	-472
Investeringsbidrag	15 000 000	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	9 850
Sjuklönersättningar	100 196	122 883
	15 124 711	135 617
Nettoomsättningen per geografisk marknad		
Göteborg	35 688 467	31 140 282
Stockholm	305 138 404	208 987 948
Palma	207 934	0
	341 034 805	240 128 230
Moderbolaget		
	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Ersättning för interna tjänster	32 335 876	25 813 383
	32 335 876	25 813 383

Under innevarande räkenskapsår har koncerngemensamma kostnader debiterats dotterbolagen motsvarande 32 335 876 kronor (25 813 383 kronor 2021).

Not 2 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.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	-372 365	-210 173
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-36 000
	-372 365	-246 173
Moderbolaget		
	2022-12-31	2021-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	-61 362	-79 173
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-36 000
	-61 362	-115 173

Not 3 Operationella leasingavtal

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till -262 321 984 kronor (-196 582 997 kronor 2021). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	-315 876 206	-209 060 192
Senare än ett år men inom fem år	-1 908 014 892	-1 336 734 804
Senare än fem år	-2 579 582 934	-1 992 013 599
	-4 803 474 032	-3 537 808 595

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

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till -188 417 kronor (-106 784 kronor 2021). Framtida minimileaseavgifter, för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	-67 067	-124 356
Senare än ett år men inom fem år	0	-61 767
	-67 067	-186 123

Not 4 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	64	42
Män	21	17
	85	59
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-3 312 406	-3 020 925
Övriga ledande befattningshavare	-5 185 224	-2 541 785
Övriga anställda	-28 833 741	-19 823 155
	-37 331 371	-25 385 865
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-732 208	-710 143
Pensionskostnader för övriga anställda	-2 535 441	-1 293 895
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-11 066 245	-7 748 764
	-14 333 894	-9 752 802
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och Pensionskostnader	-51 665 265	-35 138 667

Av totala löner och andra ersättningar har 3 324 967 kronor (3 190 940 kronor 2021) fakturerats via konsultföretag. Antalet personer som får ersättning via fakturering från konsultföretag uppgår till 5 personer (6 personer föregående år). Dessa personer är inte inkluderade i tabellerna ovan.

	2022-12-31	2021-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	43 %
Andel män i styrelsen	75 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	36 %	22 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	64 %	78 %

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	8
Män	6	5
	18	13
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-3 312 406	-3 020 925
Övriga ledande befattningshavare	-4 304 076	-2 541 785
Övriga anställda	-3 496 465	-3 134 896
	-11 112 947	-8 697 606
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-732 208	-710 143
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 100 499	-502 669
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 468 405	-2 725 620
	-5 301 112	-3 938 432
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och Pensionskostnader	-16 414 059	-12 636 038

Av totala löner och andra ersättningar har 3 324 967 kronor (3 190 940 kronor 2021) fakturerats via konsultföretag. Antalet personer som får ersättning via fakturering från konsultföretag uppgår till 5 personer (6 personer föregående år). Dessa personer är inte inkluderade i tabellerna ovan.

	2022-12-31	2021-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	43 %
Andel män i styrelsen	75 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	36 %	22 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	64 %	78 %

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i Koncernen	13,00 %	8,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Under året har koncerngemensamma kostnader fakturerats till dotterbolagen motsvarande 32 335 914 kronor (24 882 795 kronor 2021).

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ränteintäkter	92 276	54 535
	92 276	54 535

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ränteintäkter	79	0
	79	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga räntekostnader	-2 080 396	-2 724 835
	-2 080 396	-2 724 835

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga räntekostnader	-1 221 854	-1 427 742
	-1 221 854	-1 427 742

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	14 751 013	14 983 897
Aktuell skatt	-5 607	0
Totalt redovisad skatt	14 745 406	14 983 897

Avstämning av effektiv skatt

	2022-12-31		2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-68 797 858		-75 150 773
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	14 172 359	20,6	15 481 059
Ej avdragsgilla kostnader		-452 299		-731 129
Ej skattepliktiga intäkter		981 196		1 521 479
Justering avseende skatt för föregående år		714 397		0
Avsättning uppskjuten skatt		-683 377		-1 305 801
Kostnader hänförliga till nyemission		14 484		58 137
Effekt av ändrade skattesatser		0		-39 848
Effekt av utländska skattesatser		-1 354		0
Redovisad effektiv skatt	21,4	14 745 406	19,9	14 983 897

Per 2022-12-31 uppgår det ackumulerade skattemässiga underskottet till -319 635 964 kronor (-244 711 738 kronor år 2021).

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-68 524	17 003
Totalt redovisad skatt	-68 524	17 003

Avstämning av effektiv skatt

	2022-12-31		2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		0		0
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	0	20,6	0
Ej avdragsgilla kostnader		-83 024		-41 134
Ej skattepliktiga intäkter		16		0
Kostnader hänförliga till nyemission		14 484		58 137
redovisade direkt mot eget kapital				
Redovisad effektiv skatt		-68 524		17 003

Per 2022-12-31 uppgår det ackumulerade skattemässiga underskottet till - 36 393 144 kronor (-36 725 784 kronor år 2021).

Not 9 Balanserade utgifter för programvaror

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 072 503	854 618
Inköp	472 918	217 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 545 421	1 072 503
Ingående avskrivningar	-546 221	-352 172
Årets avskrivningar	-218 703	-194 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-764 924	-546 221
Utgående redovisat värde	780 497	526 282

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).

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	973 585	755 700
Inköp	472 918	217 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 446 503	973 585
Ingående avskrivningar	-453 896	-279 631
Årets avskrivningar	-212 110	-174 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-666 006	-453 896
Utgående redovisat värde	780 497	519 689

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

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 362 425	18 905 739
Inköp	8 208 628	1 456 686
Försäljningar/utrangeringar	-819 993	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 751 060	20 362 425
Ingående avskrivningar	-6 383 539	-4 335 093
Försäljningar/utrangeringar	442 069	0
Årets avskrivningar	-2 552 880	-2 048 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 494 350	-6 383 539
Utgående redovisat värde	19 256 710	13 978 886

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 415 359	66 176 256
Inköp	38 544 164	4 239 102
Försäljningar/utrangeringar	-135 917	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 823 606	70 415 358
Ingående avskrivningar	-26 198 258	-16 401 284
Försäljningar/utrangeringar	20 719	0
Årets avskrivningar	-13 299 951	-9 796 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 477 490	-26 198 258
Utgående redovisat värde	69 346 116	44 217 100

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 100	90 763
Inköp	1 063 465	27 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 181 565	118 100
Ingående avskrivningar	-73 453	-49 743
Årets avskrivningar	-131 454	-23 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 907	-73 453
Utgående redovisat värde	976 658	44 647

Inventarier avser främst inköp av bil samt inköp av datorer.

Not 12 Finansiella leasingavtal

Koncernen

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:

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 394 846	38 723 532
Inköp	479 360	1 671 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 874 206	40 394 846
Ingående avskrivningar	-13 124 085	-9 140 042
Årets avskrivningar	-4 242 191	-3 984 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 366 276	-13 124 085
Utgående redovisat värde	23 507 930	27 270 761

Ovanstående aktiverade anläggningar har inte föranlett något kassaflöde. Under året har 8 485 893 kronor av skulden till finansieringsföretagen amorterats (7 717 459 kronor 2021).

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	215 928	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 928	0
Årets avskrivningar	-43 186	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 186	0
Utgående redovisat värde	172 742	0

Ovanstående aktiverade anläggningar har inte föranlett något kassaflöde. Under året har 30 149 kronor av skulden till finansieringsföretagen amorterats.

Not 13 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 802 000	111 102 000
Lämnade aktieägarfillskott	80 000 000	59 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 802 000	170 802 000
Utgående redovisat värde	250 802 000	170 802 000

Nedskrivningsprövning avseende redovisat värde av aktier i dotterbolagen genomförs årligen.

Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Convendum Stockholm City AB	100%	100%	500	233 302 000	
Convendum Göteborg City AB	100%	100%	500	17 500 000	
				250 802 000	

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Convendum Stockholm City AB	559005-7716	Stockholm	26 818 906	-56 250 967
Convendum Göteborg City AB	559066-8231	Stockholm	7 837 859	2 267 039

Not 15 Uppskjuten skattefordran

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	50 410 618	34 120 920
Tillkommande aktiverade underskottsavdrag	15 434 390	16 329 546
Omvärdering - ändrad skattesats	0	-39 848
Belopp vid årets utgång	65 845 008	50 410 618

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	7 565 511	7 548 508
Under året ianspråktagna belopp	-68 524	0
Tillkommande aktiverade underskottsavdrag	0	17 003
Belopp vid årets utgång	7 496 987	7 565 511

Se även not 8 Aktuell och uppskjuten skatt.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 971 008	8 437 004
Tillkommande fordringar	162 584	134 004
Avgående fordringar	0	-600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 133 592	7 971 008

Utgående redovisat värde 8 133 592 7 971 008

Långfristiga fordringar avser avgivna depositioner för de hyreskontrakt koncernen tecknat med hyresvärdar motsvarande 7 700 000 kr. Resterande avser företagsägd kapitalförsäkring med pensionsutfästelse.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	271 008	137 004
Tillkommande fordringar	162 584	134 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	433 592	271 008

Utgående redovisat värde 433 592 271 008

Långfristiga fordringar avser företagsägd kapitalförsäkring med pensionsutfästelse.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	169 617	1 272 181
Förutbetalda hyreskostnader	70 822 361	55 522 389
Förutbetalda försäkringspremier	58 116	35 598
Övriga förutbetalda kostnader	1 865 613	2 414 485
72 915 707	59 244 653	

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 116	35 598
Övriga förutbetalda kostnader	415 412	176 635
473 528	212 233	

Not 18 Likvida medel

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	176 836 462	193 797 223
176 836 462	193 797 223	

Ställda säkerheter i form av bankgarantier förekommer gentemot koncernens hyresvärdar. Per balansdagen uppgår spärrmedel för sådana bankgarantier till 44 939 601 kronor (34 869 645 kronor).

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	25 446 134	43 956 561
25 446 134	43 956 561	

Not 19 Checkräkningskredit

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	3 000 000	3 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 20 Aktiekapital

Moderbolaget

Aktiekapitalet består av 500 000 A-Aktier med kvotvärde 0,025 kr och röstvärde 10 samt 40 096 869 st B-Aktier med kvotvärde 0,025 kr och röstvärde 1 (400 000 st A-Aktier med kvotvärde 0,025 kr och röstvärde 10 samt 37 084 248 st B-Aktier med kvotvärde 0,025 kr med röstvärde 1).

Not 21 Avsättningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	1 836 037	530 235
Årets avsättningar	683 377	1 305 802
	2 519 414	1 836 037
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>		
Belopp vid årets ingång	342 723	170 181
Årets avsättningar	205 974	172 542
	548 697	342 723

Se även not 8 Aktuell och uppskjuten skatt.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>		
Belopp vid årets ingång	342 723	170 181
Årets avsättningar	205 974	172 542
	548 697	342 723

Se även not 8 Aktuell och uppskjuten skatt.

Not 22 Långfristiga skulder

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 473 118	12 367 733
Långfristig del av upplupna hyresrabatter	82 987 706	51 255 497
Skulder avseende finansiella leasingavtal	1 897 417	6 015 149
Erhållna depositioner från kund	65 586 430	51 303 228
<i>Förfaller senare än fem år efter balansdagen:</i>		
Långfristig del av upplupna hyresrabatter	52 191 566	47 444 634
	208 136 237	168 386 241

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

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 473 118	12 367 733
Skulder avseende finansiell leasing	153 864	0
	5 626 982	12 367 733

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	551 986	508 433
Upplupna semesterlöner	4 123 916	2 896 207
Upplupna sociala avgifter	1 501 856	1 104 720
Upplupna hyresrabatter kortfristig del	15 797 477	12 824 766
Förutbetalda hyresintäkter	29 473 166	32 042 319
Övriga upplupna kostnader	2 253 951	3 568 152
	53 702 353	52 944 597

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	1 557 024	1 104 581
Upplupna sociala avgifter	521 905	382 042
Övriga upplupna kostnader	415 355	433 424
	2 494 284	1 920 047

Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	16 160 237	12 039 470
Resultateffekt av hyresrabattsperiodiseringar	39 451 852	5 855 091
	55 612 089	17 894 561

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	343 563	197 975
	343 563	197 975

Not 25 Ställda säkerheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckning	19 780 000	19 780 000
	19 780 000	19 780 000
Säkerheter ställda för annat		
Spärrmedel för bankgaranti	44 939 601	34 869 645
Betalda depositioner	7 700 000	7 700 000
Eget pensionsåtagande	433 592	271 004
	53 073 193	42 840 649

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda för annat		
Eget pensionsåtagande	433 592	271 008
	433 592	271 008

Not 26 Eventualförpliktelser

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag:		
Hyresavtal	2 756 367 263	1 784 001 447
Krediter	3 000 000	3 000 000
Finansiella- och operationella leasingavtal	4 205 901	10 786 631
	2 763 573 164	1 797 788 078

Moderföretaget borgar i flera fall för de hyresavtal som dotterbolagen ingår med hyresvärdar. Då avtalen avser stora lokaler och kontraktstiden ofta är lång, leder detta till att eventualförpliktelserna blir omfattande.

Stockholm den 23 mars 2023

Stefan Persson
Ordförande

Bengt Almqvist

Cecilia Åkerblom

Louise Ringström Grandinson

Lars-Åke Bokenberger

Bengt Linden

Anders Enochsson

Håkan Jeppsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2023

KPMG AB

Henrik Lind
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Convendum Corporation AB (Publ), org. nr 559020-5182

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Convendum Corporation AB (Publ) för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Convendum Corporation AB (Publ) 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 styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse

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

Revisorns ansvar

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 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 23 mars 2023

KPMG AB

Henrik Lind
Auktoriserad revisor