

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Savana Holding AB
556658-2317

Räkenskapsåret
2024-05-01 – 2025-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Savana Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 3 juli 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 3 juli 2025



Veselin Mijac



Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Savana Holding AB

556658-2317

Räkenskapsåret

2024-05-01 – 2025-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Savana Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

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.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Savana Holding AB är moderbolag i bolagsgruppen Savana och bedriver förvaltning av värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

Bolagsgruppen bygger bostäder och bedriver fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och hotellrörelse.

Koncernen är strukturerad i en del som bedriver byggnadsrörelse och en del som bedriver fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och hotellrörelse.

Bolagsgruppens relativt omfattande fastighetsportfölj fördelar sig på både kommersiella fastigheter liksom bostäder. Traditionell hyresförvaltning, centrumfastigheter och mindre respektive större exploateringsobjekt med byggrätter eller under detaljplaneändring.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret har varit intensivt med ett flertal olika projekt och exploateringar.

Utöver omsorgsfull produktion av bostäder har bolagsgruppens egna fastigheter fortsatt utvecklats för expansion av kontraktsvolymer och för stringent teknisk drift.

Tidigare års förvärv av förvaltnings, exploaterings- och centrumfastigheter har under räkenskapsåret konsoliderats, projekterats och vidareutvecklats. Vidare har stora nya projekt uppstartats inom bostadsproduktionen.

Bolagsgruppens hyresintäkter från kommersiell förvaltning har under året, under rådande omständigheter, utvecklats stabilt. Momentum i försäljningen av privatbostäder har varit gott.

Aktuella projekt och entreprenader i byggnadsrörelsen är fortsatt omfattande, attraktiva och i linje med objektsfokus. Förvaltningen förväntas också utvecklas väl med ökade volymer och reducerade driftskostnader. Flertalet objekt har också substantiella utvecklingsmöjligheter men som en konservativ åtgärd i rådande makro har ändå en ytterligare nedskrivning av värdet på koncernens fastighetsportfölj skett.

Bolagsgruppens verksamheter inom hotell- och konferens har utvecklats väl.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bostadsproduktionen fortlöper med god progress och i gott momentum med stark försäljning i takt med att marknaden återhämtat sig.

Inom förvaltningen arbetas det intensivt för finansiell utväxling via reduktion av vakanser. Koncernen förväntar sig fortsatt lägre kapitalkostnader under nästkommande räkenskapsår via normaliseringen av inflation och makroförhållanden.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med Årsredovisningslagens 6 kapitel upprättades en hållbarhetsrapport för räkenskapsåret 2017/2018, vilken redovisades i en separat rapport med namnet "Hållbarhetsrapport". Rapporten offentliggjordes på hemsidan samma dag som årsredovisningen offentliggjordes. Hållbarhetsrapport för påföljande år har ej upprättats då detta ej krävs enligt Årsredovisningslagen.

Förväntad framtida utveckling

Affärsutvecklingen på nya året prognosticeras stabil med nya projekt och vidareutveckling av fastighetsportföljen.

Bolagsgruppens projektportfölj är omfattande. Tillväxt under god lönsamhet förväntas inom såväl fastighetsrörelsen, byggnadsrörelsen som hotellrörelsen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsgruppen utsätts genom sin verksamhet direkt och indirekt för finansiella risker såsom marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

Marknadsrisk

Byggnadsrörelsen, fastighetsförvaltningen och hotellrörelsen är relativt konjunktur känsliga. Stora volymer på enskilda kontrakt medför högre exponering vid eventuella tvister.

Inom byggnadsrörelsen produceras bostäder (inklusive "vindsvåningar"). Efterfrågan på producerade objekt är avhängigt både makro- och privatekonomi liksom utbud/konkurrens och kan variera under en produktionscykel.

Efterfrågan på kommersiella lokaler och hotellnätter varierar över konjunkturcykler och skiftar avhängigt aktörers etableringsstrategier, kommunal service och människors konsumtionsmönster.

Kreditrisk

Bolagsgruppens omsättning fördelas relativt balanserat över dels försäljning av bostäder, dels hyresintäkter.

Som en förutsättning och i transaktionens natur vid avyttring av bostäder ligger att kunden är kreditvärdig. Slutreglering av mellanhavanden sker också kopplat till tillträde varför kreditrisken är begränsad.

Inom förvaltningen finns en aktiv och beprövad metodik för att säkerställa att utestående fordringar regleras skyndsamt. Inom hotellrörelsen erläggs ofta intäkterna i förskott.

Likviditetsrisk

Likviditeten i bolagsgruppen är central då verksamheten i dagsläget är beroende av externt kapital både inom byggnadsrörelsen och inom fastighetsförvaltningen. Följaktligen är koncernen utsatt för utvecklingen på kredit- och räntemarknaden. Arbete sker aktivt och kontinuerligt för att säkerställa erforderliga ramar.

Flerårsöversikt (KSEK)

Koncernen	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	254 418	238 360	305 870	440 373
Rörelseresultat	93 328	8 913	-167 061	88 226
Resultat efter finansiella poster	46 064	-14 708	-209 039	56 831
Balansomslutning	2 911 607	2 843 642	2 837 847	3 743 896
Eget kapital	1 789 902	1 779 064	1 763 192	1 941 151
Moderbolaget	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	88 220	31 425	12 357	1 400
Soliditet (%)	52	46	46	45

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 100	218 834 690	1 175 987 806	384 141 665	1 779 064 261
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-20 000 000	-2 000 000	-22 000 000
Omräkningsdifferens			-14 840 120		-14 840 120
Årets resultat			41 707 930	5 969 944	47 677 874
Belopp vid årets utgång	100 100	218 834 690	1 182 855 616	388 111 609	1 789 902 015

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 100	426 819 895	27 424 727	454 344 722
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-20 000 000		-20 000 000
Balanseras i ny räkning		27 424 727	-27 424 727	0
Årets resultat			85 219 725	85 219 725
Belopp vid årets utgång	100 100	434 244 622	85 219 725	519 564 447

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	434 244 622
årets vinst	85 219 725
	519 464 347

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (21 978 kronor per aktie)	20 000 000
i ny räkning överföres	499 464 347
	519 464 347

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Verksamhetens art, omfattning och risker ställer i dagsläget hanterbara krav på kapital. Koncernens skuldsättning i relation till reala tillgångsvärden är balanserad.

Finansiering av aktuella projekt är säkerställd och kassaflödet prognosticeras starkt. Pågående entreprenader och projekt utvecklas stabilt.

Marknadsvärdet på bolagets aktier i dotterbolag bedömes väsentligt överstiga bokförda värden. Bolaget och koncernen kan antas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

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

Koncernens Resultaträkning	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Nettoomsättning	1	254 418 066	238 360 135
Förändring av varor under tillverkning, projekt i egen regi för försäljning		95 100 210	104 964 838
Övriga rörelseintäkter	2	50 202 976	1 716 420
		399 721 252	345 041 393
Rörelsens kostnader			
Kostnad för byggda bostäder och utförda arbeten		-106 154 555	-89 792 362
Råvaror och förnödenheter		-7 751 962	-9 408 329
Handelsvaror		-11 625 857	-9 747 184
Fastighetsdrift		-31 662 787	-33 260 707
Övriga externa kostnader	3	-30 649 858	-42 206 211
Personalkostnader	4	-63 174 223	-68 335 237
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-55 159 216	-83 377 623
Övriga rörelsekostnader		-214 527	0
		-306 392 985	-336 127 653
Rörelseresultat		93 328 267	8 913 740
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	1 787 257	-5 705 852
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-1 900 000	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 732 281	27 399 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-53 883 531	-45 315 033
		-47 263 993	-23 621 881
Resultat efter finansiella poster		46 064 274	-14 708 141
Resultat före skatt		46 064 274	-14 708 141
Skatt på årets resultat	9	-6 510 512	-7 645 976
Uppskjuten skatt	10	8 124 112	12 101 660
Årets resultat		47 677 874	-10 252 457
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		41 707 930	-15 809 186
Hänförligt till minoritet		5 969 944	5 556 729

ll.

Koncernens Balansräkning

Not 2025-04-30 2024-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	2 330 357 465	2 471 245 197
Förbättringsutgifter på annans fastighet	12	1 790 103	2 536 446
Inventarier, verktyg och installationer	13	15 969 630	16 786 954
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		5 065 242	25 663 284
		2 353 182 440	2 516 231 881

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	11 424 573	14 387 324
Uppskjuten skattefordran	15	15 455 117	15 455 117
Andra långfristiga fordringar	16	11 102 589	12 135 388
		37 982 279	41 977 829
Summa anläggningstillgångar		2 391 164 719	2 558 209 710

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		1 991 376	3 814 694
Färdiga varor och handelsvaror	17	4 529 544	4 943 687
Varor under tillverkning, projekt i egen regi för försäljning	18	237 869 832	165 038 180
Förskott till leverantörer		0	350 800
		244 390 752	174 147 361

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 251 817	23 317 351
Aktuella skattefordringar		3 651 467	3 694 847
Övriga fordringar		100 520 979	30 107 758
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	11 139 649	14 976 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 743 530	5 548 082
		138 307 442	77 644 879

Kassa och bank

	21	137 744 253	33 639 708
Summa omsättningstillgångar		520 442 447	285 431 948

SUMMA TILLGÅNGAR 2 911 607 166 2 843 641 658

Koncernens Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		100 100	100 100
Övrigt tillskjutet kapital		218 834 690	218 834 690
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 182 855 616	1 175 987 806
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 401 790 406	1 394 922 596
Eget kapital hänförligt till minoritet			
Minoritetsintresse		388 111 609	384 141 665
Summa eget kapital		1 789 902 015	1 779 064 261
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	23	289 373 481	294 875 019
Uppskjuten skatteskuld	15	11 931 981	8 389 311
Övriga avsättningar		189 657	150 000
		301 495 119	303 414 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	376 493 541	557 836 201
Övriga skulder	25	500 000	2 500 000
		376 993 541	560 336 201
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		60 615 062	20 326 391
Checkräkningskredit		2 099 951	453 066
Skulder till kreditinstitut	26	217 370 060	39 451 923
Förskott från kunder		11 829 104	0
Leverantörsskulder		12 848 779	17 456 582
Övriga skulder	27	63 278 079	70 727 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	75 175 456	52 411 664
		443 216 491	200 826 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 911 607 166	2 843 641 658

ll.

Koncernens	Not	2024-05-01	2023-05-01
Kassaflödesanalys		-2025-04-30	-2024-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		46 064 274	-14 708 141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	65 294 405	62 008 963
Betald skatt		-6 467 132	-8 080 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		104 891 547	39 220 700
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-70 243 391	-55 852 278
Förändring kundfordringar		5 065 534	4 168 129
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 293 923	-8 617 197
Förändring leverantörsskulder		-4 607 803	2 497 852
Förändring av kortfristiga skulder		29 047 751	-375 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 859 715	-18 958 660
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 469 179	-12 705 242
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		50 202 976	317 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-24 622 712
Kassaflöde från investeringsverksamheten		36 733 797	-37 010 954
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		36 511 033	20 326 391
Amortering av lån		0	-28 885 101
Utbetald utdelning		-22 000 000	-22 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 511 033	-30 558 710
Årets kassaflöde		104 104 545	-86 528 324
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	30	33 639 708	120 168 032
Likvida medel vid årets slut		137 744 253	33 639 708

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-433 896	-1 012 500
Personalkostnader	4	0	0
		-433 896	-1 012 500
Rörelseresultat		-433 896	-1 012 500
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	101 303 257	13 065 626
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 788 871	28 974 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-23 438 507	-9 602 863
		88 653 621	32 437 227
Resultat efter finansiella poster		88 219 725	31 424 727
Bokslutsdispositioner		-3 000 000	-4 000 000
Resultat före skatt		85 219 725	27 424 727
Skatt på årets resultat	9	0	0
Årets resultat		85 219 725	27 424 727

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not 2025-04-30 2024-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 31,
32 442 790 972 442 790 972

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 509 951 300 533 435 497
Aktuella skattefordringar 795 223 795 223
Övriga fordringar 25 730 14 853
510 772 253 534 245 573

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 42 134 205 196 807
552 906 458 534 442 380

SUMMA TILLGÅNGAR

995 697 430 977 233 352

ank=20250704;2025070839721

u.

Moderbolagets Balansräkning

Not 2025-04-30 2024-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 100

100 100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

434 244 622

426 819 895

Årets resultat

85 219 725

27 424 727

519 464 347

454 244 622

Summa eget kapital

519 564 447

454 344 722

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

432 704 382

486 586 707

Övriga skulder

27

42 884 996

35 759 994

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

543 605

541 929

Summa kortfristiga skulder

476 132 983

522 888 630

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

995 697 430

977 233 352

h.

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		88 219 725	31 424 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-91 280 811	-34 434 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 061 086	-3 009 559
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 450 874	-5 529 476
Förändring av kortfristiga skulder		54 547 610	30 057 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten		64 937 398	21 518 546
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-20 000 000	-20 000 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-3 000 000	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 000 000	-24 000 000
Årets kassaflöde		41 937 398	-2 481 454
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	30	196 807	2 678 261
Likvida medel vid årets slut		42 134 205	196 807

u.

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Bolagets betydelsefulla uppskattningar och bedömningar är följande:

Successiv vinstavräkning av pågående entreprenader

Koncernen har tillämpat successiv vinstavräkning på en nyproduktion där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutlägesprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på rutiner och system för kalkylering, uppföljning och prognos och indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som koncernen och dess personal besitter. Nyproduktionen är färdigställd och projektutfallet mäter kalkylerade nivåer väl.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan. Värdering av förvaltningsfastigheter sker främst med utgångspunkt i ett värderingsutlåtande från extern, oberoende fastighetvärderare med erfarenhet av aktuell marknad samt aktuell fastighetskategori. Värderingen kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

Fastighetsvärdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förhandlingsmöjligheter samt fastighetens underhållskick. Viktiga parametrar är läge, hyresnivå och vakansgrad.

Värderingen utgår från nuvarande intjäningsförmåga. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig tio år i tiden. På intäktsidan används gällande hyresavtal. För vakanta ytor gör en beräkning genom individuell bedömning för varje fastighet. Inflationsantagandet är 2,0% för 2025 och 2,0% för 2026 och framåt.

Kostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som drifts- och underhållskostnader har nyttjats schabloniserade kostnader för varje lokalslag med hänsyn tagen till fastighetens specifika egenskaper.

Bostadsprojekt

Bolagsgruppen bedriver både småskalig och storskalig bostadsproduktion. Aktiva projekt inkluderar konverteringar av förvaltningsfastigheter till fastigheter för bostadsändamål inom ramen för gemensamt ägande i form av bostadsrättsföreningar.

Överlåtelse av fastigheterna kan ske i tidiga skeden av exploatering. Exakthet och hållbarhet vid upprättande av de ekonomiska planerna i respektive bostadsrättsförening är av betydelse för att koncernens redovisade finansiella resultat och ställning ska bli rättvisande och korrekt.

Management inom bolagsgruppen har extensiv erfarenhet av och kunskap kring försäljning av bostäder till privatpersoner. De ekonomiska planerna för sjösatta bostadsrättsföreningar, till vilka konverteringsfastigheter försålts, har också samtliga modellerats med viktiga parametrar som insatser och belåning i samråd med professionella rådgivare för balanserat utfall. Planerna intygsgives också av behöriga intygsgivare som hållbara och vilande på sunda och tillförlitliga grunder varefter de registreras hos Bolagsverket.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras koncernen/bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Varuförsäljning inklusive projekt i egen regi

Ombyggnation av råvindar och försäljning av färdigställda lägenheter redovisas som intäkt när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare, normalt vid tillträdet. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som varor under tillverkning, projekt i egen regi för försäljning. Om ett uppdrag befaras gå med förlust redovisas en kostnad omgående i resultaträkningen.

Nedlagda kostnader med kalkylmässigt pålägg för indirekta kostnader på ännu icke sålda projekt aktiveras utan vinstavräkning och redovisas i balansräkningen som varor under tillverkning, projekt i egen regi för försäljning.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Uppdrag på löpande räkning

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som ***upparbetad men ej fakturerad intäkt***.

Uppdrag till fast pris

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

u.

När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som *upparbetad men ej fakturerad intäkt*.

Koncernredovisning

Redovisningsprinciper och konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Fastigheter på koncernnivå

En uppskrivning gjordes 2018 av bolagsgruppens svenska fastighetsbestånd i koncernredovisningen. Uppskrivningen baserades på individuella värderingar av konsoliderade fastigheter från professionella värderingsinstitut.

Prövning av det ackumulerade fastighetsvärdet sker årligen via dels externa utlåtanden på rullande schema och dels via egen omsorgsfull analys. I årets bokslut för koncernen har nedskrivning skett av de svenska fastigheterna med 25 mkr (föregående år 50 mkr) brutto före återföring av belöpande latent skatt.

Uppskrivningar av fastighetsvärde redovisas endast i koncernbalansräkningen. Nedskrivning av fastighetsvärde sker över koncernresultaträkningen.

Ingen uppskrivning har skett i underliggande dotterföretag utan bokfört värde utgörs av faktiskt anskaffningsvärde med tillhörande aktiverbara kostnader.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna

kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt anskaffningsvärdemetoden. Metoden innebär att andelen i intresseföretag tas upp till anskaffningsvärde i balansräkningen. Erhållen utdelning från intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Omräkning av utländska dotterföretag

Utländska dotterföretags bokslut har omräknats enligt dagskursmetoden. Samtliga poster i balansräkningen har omräknats till balansdagskurs. Alla poster i resultaträkningen har omräknats till genomsnittskurs under räkenskapsåret. Differenser som uppkommer redovisas direkt i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Anläggningstillgångarna har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,0 %
Värme och ventilation	2,0 %
Vatten och avlopp	2,0 %
Elförsörjningssystem	2,5 %
Inre och yttre ytskikt	2,5 %
Fasad, fönster och yttertak	2,0 %
Hissar och rulltrappor	4,0 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20,0 %
Inventarier, verktyg och installationer	20,0 %

u.

Låneutgifter

Låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera förvärv och tillverkning av projekt i egen regi som tar betydande tid att färdigställa aktiveras under projektiden.

Finansiella instrument

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömes om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedömes bara bestående och prövas individuellt.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Färdiga varor och handelsvaror

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 inkurans i varulagret har beaktats.

Varor under tillverkning, projekt i egen regi för försäljning

Varulagret avseende projekt i egen regi för försäljning avser förvärvade råvaror och mark för framtida exploatering. I anskaffningsvärdet för innehaven ingår förvärvskostnader, projekteringskostnader för ny-, till- eller ombyggnad samt investeringar i pågående projekt. Varulagret av projekt i egen regi för försäljning är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Minst en gång om året genomförs en individuell värdering för att bedöma om det föreligger nedskrivningsbehov för något av innehaven. Värderingen görs projekt för projekt och utgår från de vid varje tillfälle kända förhållandena som råder för enskilda objekt och marknader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då

U

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 lagstads. 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.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernbidrag och obeskattade reserver

Förändring av obeskattade reserver liksom erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

U.

Not 1 Hyreskontraktsduration och nettoomsättningens fördelning Koncernen

Fordran avseende framtida hyresintäkter, för icke uppsägningsbara hyresavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Inom ett år	155 113 395	137 489 899
Senare än ett år men inom fem år	292 600 268	165 612 833
	447 713 663	303 102 732

Koncernens totala intäkter utgörs till 67 (f å 39) mkr av bostadsproduktion, till 119 (f å 124) mkr av fastighetsförvaltning, till 3 (f å 1) mkr av handelsrörelse och till 66 (f.å 74) mkr av hotellverksamhet.

Av koncernens ackumulerade nettoomsättning avser 184 (f å 172) mkr Sverige och 71 (f å 66) mkr Montenegro.

Not 2 Övriga rörelseintäkter Koncernen

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Resultat vid avyttring av byggrätter	50 202 976	0
	50 202 976	0

Not 3 Arvode till revisorer Koncernen

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.

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 456 211	1 720 621
	1 456 211	1 720 621
Revico doo		
Revisionsuppdrag	113 780	112 770
	113 780	112 770

ll.

Moderbolaget

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.

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	324 000	522 914
	324 000	522 914

Not 4 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	68	69
Män	85	77
	153	146
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	4 572 345	4 572 345
Övriga anställda	40 568 059	40 797 857
	45 140 404	45 370 202
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	622 446	622 446
Pensionskostnader för övriga anställda	1 052 446	1 052 446
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 089 376	13 399 350
	14 764 268	15 074 242
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	59 904 672	60 444 444
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	0	0
Tidigare styrelse och verkställande direktör	0	0
	0	0

u.

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag Koncernen

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Resultat vid avyttring av bolag tidigare tillhörande koncern	1 787 257 1 787 257	-5 705 852 -5 705 852

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Anteciperad utdelning	100 000 000	25 000 000
Resultat vid avyttringar	1 303 257	-11 934 374
	101 303 257	13 065 626

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag Koncernen

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Nedskrivningar	-1 900 000 -1 900 000	0 0

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter Koncernen

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Övriga ränteintäkter	6 732 281	6 030 344
Orealiserade valutakursvinster	0	21 368 660
	6 732 281	27 399 004

ank=20250704;2025070839734

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	10 777 994	7 590 188
Övriga ränteintäkter	10 877	15 616
Orealiserade valutakursvinster	0	21 368 660
	10 788 871	28 974 464

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Övriga räntekostnader	43 861 085	45 315 033
Orealiserade kursförluster	10 022 446	0
	53 883 531	45 315 033

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Räntekostnader från koncernföretag	8 753 968	5 567 614
Övriga räntekostnader	4 662 093	4 035 249
Orealiserade kursförluster	10 022 446	0
	23 438 507	9 602 863

Uc

**Not 9 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-6 991 100	-7 900 624
Justering avseende tidigare år	480 588	254 648
Totalt redovisad skatt	-6 510 512	-7 645 976

Avstämning av effektiv skatt

	2025-04-30		2024-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		46 064 274		-14 708 141
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-9 489 240	20,60	3 029 877
Ej avdragsgilla kostnader		-3 533 089		-8 318 884
Ej skattepliktiga intäkter		10 720 471		2 474 384
Skatt på temporära skillnader obeskattade reserver		-272 126		36 874
Skatt på avskrivning övervärde fastighet		-2 470 965		-3 033 773
Koncernmässig nedskrivning fastigheter		-5 150 000		-10 300 000
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		6 242 818		5 812 738
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-3 864 829		-890 759
Effekt av utländska skattesatser		900 516		1 998 134
Justering avseende skatter för föregående år		480 588		254 648
Övrigt		-74 656		1 290 785
Redovisad effektiv skatt	14,13	-6 510 512	-51,98	-7 645 976

u.

Moderbolaget

	2024-05-01 -2025-04-30		2023-05-01 -2024-04-30	
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		0		0
Justering avseende tidigare år		0		0
Totalt redovisad skatt		0		0
Avstämning av effektiv skatt				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		85 219 725		27 424 727
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-17 555 263	20,60	-5 649 494
Ej avdragsgilla kostnader		-545 938		-2 870 003
Ej skattepliktiga intäkter		20 868 517		5 153 217
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		3 366 280
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-2 767 316		0
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

**Not 10 Uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024-05-01 -2025-04-30		2023-05-01 -2024-04-30	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		8 124 112		12 101 660
		8 124 112		12 101 660

u.

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 427 369 772	1 297 407 157
Inköp	13 469 179	16 820 931
Försäljningar/utrangeringar	-102 359 450	0
Omklassificeringar	15 328 085	92 687 139
Omräkningsdifferens	-15 150 309	20 454 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 338 657 277	1 427 369 772
Ingående avskrivningar	-139 176 153	-119 980 174
Årets avskrivningar	-16 695 272	-16 741 434
Omräkningsdifferens	1 515 031	-2 454 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 356 394	-139 176 153
Ingående uppskrivningar	1 425 843 363	1 402 898 275
Omklassificeringar	0	-62 327 861
Årets uppskrivningar	0	100 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-11 994 996	-14 727 051
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 413 848 367	1 425 843 363
Ingående nedskrivningar	-242 791 785	-192 791 785
Årets nedskrivningar	-25 000 000	-50 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-267 791 785	-242 791 785
Utgående redovisat värde	2 330 357 465	2 471 245 197
Taxeringsvärden byggnader	655 631 101	650 621 000
Taxeringsvärden mark	465 683 725	465 683 725
	1 121 314 826	1 116 304 725

Koncernens fastigheter marknadsvärderas utifrån ett rullande schema så att portföljen i sin helhet värderas över en treårsperiod. Bedömt fastighetsvärde uppgår till 2 606 140 000 kr (2 506 140 000 kr)

Av bolagsgruppens kommersiella fastigheter har ett antal objekt varit och är fortfarande ett antal objekt taxerade som specialenheter. Därför är ration ackumulerat taxeringsvärde i relation till totalt bokfört värde låg.

**Not 12 Förbättringsutgifter på annans fastighet
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	12 406 937	11 587 849
Inköp	0	819 088
Försäljningar/utrangeringar	-819 088	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 587 849	12 406 937
Ingående avskrivningar	-9 870 491	-9 622 103
Försäljningar/utrangeringar	341 925	0
Årets avskrivningar	-269 180	-248 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 797 746	-9 870 491
Utgående redovisat värde	1 790 103	2 536 446

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	65 197 600	58 616 005
Inköp	582 334	7 715 157
Försäljning/utrangeringar	-585 478	-1 133 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 194 456	65 197 600
Ingående avskrivningar	-48 410 646	-46 830 703
Försäljning/utrangeringar	199 288	0
Årets avskrivningar	-1 013 468	-1 579 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 224 826	-48 410 646
Utgående redovisat värde	15 969 630	16 786 954

**Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	14 387 324	1 900 000
Inköp	0	12 487 324
Omräkningsdifferenser	-1 062 751	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 324 573	14 387 324
Årets nedskrivningar	-1 900 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 900 000	0
Utgående redovisat värde	11 424 573	14 387 324

u.

**Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

2025-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	15 455 117		15 455 117
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver		-2 703 750	-2 703 750
Uppskjuten skatt på temporära skillnader fastigheter		-9 228 231	-9 228 231
	15 455 117	-11 931 981	3 523 136

2024-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	15 455 117		15 455 117
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver		-2 975 876	-2 975 876
Uppskjuten skatt på temporära skillnader fastigheter		-5 413 435	-5 413 435
	15 455 117	-8 389 311	7 065 806

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	15 455 117		15 455 117
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-2 975 876	272 126	-2 703 750
Uppskjuten skatt på temporära skillnader fastigheter	-5 413 435	-3 814 796	-9 228 231
	7 065 806	-3 542 670	3 523 136

**Not 16 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	12 135 388	0
Tillkommande fordringar	0	12 135 388
Omräkningsdifferenser	-1 032 799	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 102 589	12 135 388
Utgående redovisat värde	11 102 589	12 135 388

U.

**Not 17 Färdiga varor och handelsvaror
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Handelsvaror	879 544	1 293 687
Färdigställda lägenheter inför/under avyttring	3 650 000	3 650 000
	4 529 544	4 943 687

Avser förbrukningsmaterial i fastighetsförvaltningen samt lagerlägenheter i bostadsproduktionen.

**Not 18 Varor under tillverkning, projekt i egen regi för försäljning
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Aktiverade nedlagda utgifter	237 869 832	165 038 180
	237 869 832	165 038 180

Nedlagda kostnader med kalkylmässigt pålägg för indirekta kostnader aktiveras utan vinstavräkning tills projekten färdigställts.

**Not 19 Upparbetad men ej fakturerad intäkt
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Upparbetade intäkter	20 739 649	19 776 841
Fakturerade belopp	-9 600 000	-4 800 000
	11 139 649	14 976 841

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Förutbetalda hyreskostnader	780 000	770 000
Ofakturerade entreprenadarbeten	1 525 600	1 525 600
Övrigt	2 437 930	3 252 482
	4 743 530	5 548 082

**Not 21 Tillgängliga bankmedel
Koncernen**

Utöver redovisade bankmedel på konto förfogar bolagsgruppen över 0 mkr (45 mkr) i form av beviljade, outnyttjade byggnadskreditiv per balansdagen.

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	910	110
	910	

**Not 23 Avsättningar för uppskjuten skatt
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Allokering mot latent skatt vid uppskrivning av förvaltningsfastigheter	289 373 481	294 875 019
	289 373 481	294 875 019

**Not 24 Skulder till kreditinstitut
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Investeringslån och fastighetskrediter	0	0
	0	0

Fastighetskrediterna förlänges löpande i takt med förfall men har en generell löptid på 2 år i taget.

**Not 25 Övriga långfristiga skulder
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Övrigt	500 000	2 500 000
	500 000	2 500 000

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen.

u.

**Not 26 Kortfristiga skulder till kreditinstitut
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Råvindsfinansiering och färdigställd produktion	0	0
Kortfristig del av långfristig skuld	217 370 060	39 451 923
	217 370 060	39 451 923

**Not 27 Övriga skulder
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Lån från aktieägare och närstående i moderbolaget	42 884 996	35 759 994
Mervärdesskatt	720 849	3 324 308
Outtagen vinstutdelning	0	4 000 000
Övrigt	19 672 234	27 642 937
	63 278 079	70 727 239

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Lån från aktieägare och närstående i moderbolaget	42 884 996	35 759 994
	42 884 996	35 759 994

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Förskottsaviserade hyresintäkter	13 308 834	14 698 746
Personalrelaterade kostnader med tillhörande bikostnader	7 093 809	7 977 007
Taxebundna kostnader fastighetsdrift	2 776 748	3 330 539
Kontraktsskulder vindexploatering	20 375 600	5 475 666
Mervärdesskatt uttagsbeskattning	28 478 605	17 980 373
Övrigt	3 141 860	2 949 333
	75 175 456	52 411 664

u.

**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Avskrivningar och nedskrivningar	57 059 216	83 377 623
Kursvinster	0	-21 368 660
Kursförluster	10 022 446	0
Resultat vid avyttring av bolag tidigare tillhörande koncern	-1 787 257	0
	65 294 405	62 008 963

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Kursvinster	0	-21 368 660
Kursförluster	10 022 446	0
Resultat vid avyttring av bolag	-1 303 257	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	11 934 374
Anteciperad utdelning	-100 000 000	-25 000 000
	-91 280 811	-34 434 286

**Not 30 Likvida medel
Koncernen**

	2025-04-30	2024-04-30
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	137 744 253	33 639 708
	137 744 253	33 639 708

Moderbolaget

	2025-04-30	2024-04-30
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	42 134 205	196 807
	42 134 205	196 807

**Not 31 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	450 782 906	462 717 280
Försäljningar	0	-11 934 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 782 906	450 782 906
Ingående nedskrivningar	-7 991 934	-7 991 934
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 991 934	-7 991 934
Utgående redovisat värde	442 790 972	442 790 972

U.

**Not 32 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Savana Invest AB	100%	100%	250 000	75 200 000
Savana Tykopparen 11 Holding AB	100%	100%	1 000 000	16 750 000
Förvaltnings AB ProjCo	97%	97%	485	602 500
Savana IV Fastigheter AB	100%	100%	500	50 000
Savana Commercial Retail Savana Continental Property Mgt	100%	100%	1 000	275 486 995
Lysithea Invest AB	50%	50%	250	57 551 477
Anastasia Holding AB	100%	100%	500	25 000
Savana IX Fastighets AB	100%	100%	250	10 050 000
				7 075 000
				442 790 972

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Savana Invest AB	556232-9754	Stockholm	26 502 737	11 098 043
Savana Tykopparen 11 Holding AB	556748-3895	Stockholm	33 632 751	7 053 654
Förvaltnings AB ProjCo	556947-2466	Stockholm	171 029	-34 697
Savana IV Fastigheter AB	559011-7080	Stockholm	22 494 528	3 249 121
Savana Commercial Retail Savana Continental Property Mgt	N/A	Podgorica	360 895 571	9 350 081
Lysithea Invest AB	N/A	Podgorica	57 941 049	4 626 112
Anastasia Holding AB	559047-1776	Stockholm	1 714 164	-43 428
Savana IX Fastighets AB	559088-2543	Stockholm	4 854 949	-39 197
	559266-2349	Stockholm	116 540 064	499 531

**Not 33 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2025-04-30

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	434 244 622
årets vinst	85 219 725
	519 464 347

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (21 978 kronor per aktie)	20 000 000
i ny räkning överföres	499 464 347
	519 464 347

**Not 34 Ställda säkerheter
Koncernen**

2025-04-30

2024-04-30

För skulder till kreditinstitut:

Företagsinteckningar	1 600 000	1 600 000
Fastighetsinteckningar	826 687 850	841 697 951
Nyttjanderättsandelar; byggnadskreditiv för produktion	65 536 200	65 536 200
Entreprenadgaranti	600 000	600 000
	894 424 050	909 434 151

Moderbolaget

2025-04-30

2024-04-30

För skulder till kreditinstitut:

Pantställda aktier	0	0
	0	0

**Not 35 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

2025-04-30

2024-04-30

Generell obegränsad proprieborgen för skulder till kreditinstitut	653 281 453	578 615 658
	653 281 453	578 615 658

Varav för koncernbolag 653 281 453 kr, övriga 0 kr. Totalt beviljad kredit uppgår till 653 miljoner kr.

Utöver proprieborgen för skulder till kreditinstitut har moderbolaget lämnat kapital- och likviditetsgaranti till koncernbolagen Swedmart AB och Häringe Slott AB. Likviditetsgaranti har också lämnats till Lysithea Invest AB och Häringe Fastigheter AB.

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Koncernen

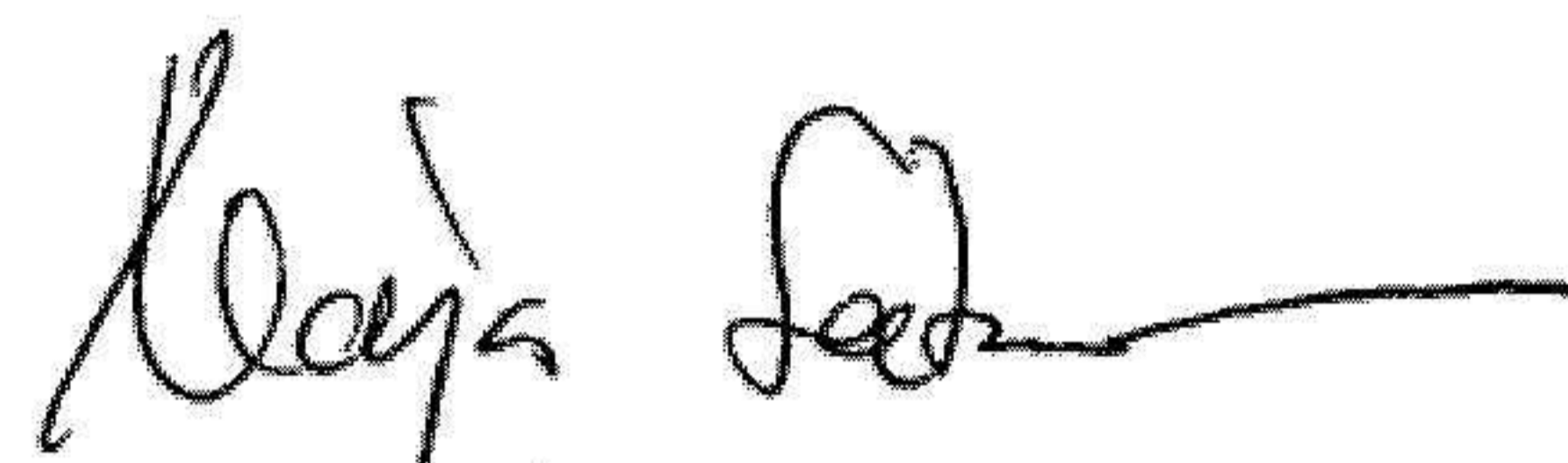
Bostadsproduktionen fortlöper med god progress och i gott momentum med också påbörjad försäljning i takt med att marknaden återhämtar sig.

Inom förvaltningen arbetas det intensivt för finansiell utväxling via reduktion av vakanser. Koncernen förväntar sig också väsentligt lägre kapitalkostnader under nästkommande räkenskapsår via normaliseringen av inflation och styrräntor.

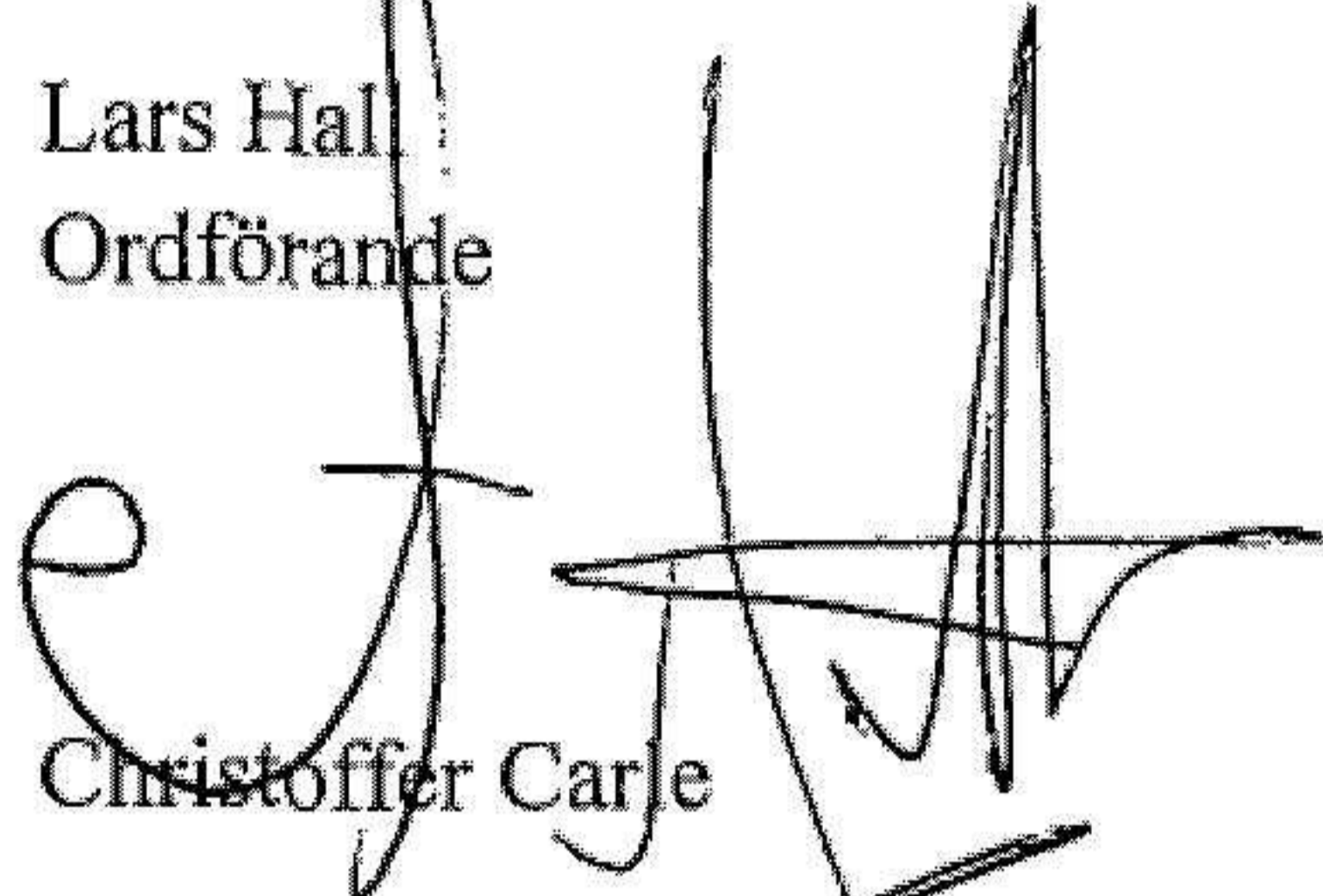
Stockholm den 3 juli 2025



Lars Hall
Ordförande



Marja Seitamo



Christoffer Carle



Sofie Seitamo Mijac



Veselin Mijac
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 juli 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christian Lamrin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Savana Holding AB, org.nr 556658-2317

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Savana Holding AB för räkenskapsåret 1 maj 2024 till 30 april 2025.

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 30 april 2025 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 koncernen.

Grund för uttalanden

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

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 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 och koncernredovisningen.

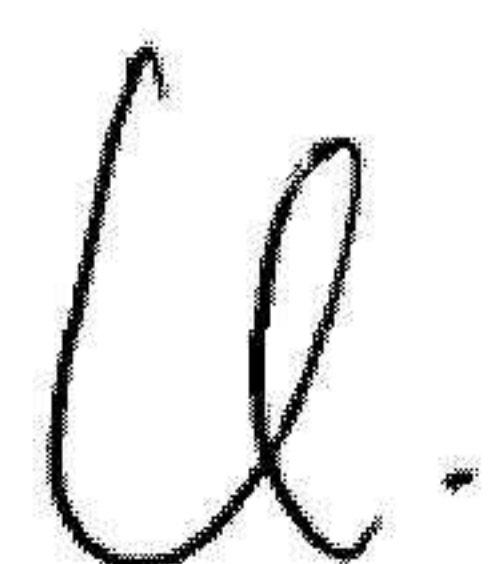
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Savana Holding AB för räkenskapsåret 1 maj 2024 till 30 april 2025 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 revisionssed 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. Den 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 3 juli 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Christian Lamrin
Auktoriserad revisor