

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Savana Holding AB
556658-2317

Räkenskapsåret
2023-05-01 – 2024-04-30

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 5 juli 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 5 juli 2024


Veselin Mijac



ank=20240705.2024070809862

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Savana Holding AB

556658-2317

Räkenskapsåret

2023-05-01 – 2024-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Savana Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 – 2024-04-30.

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.

Stora entreprenader avseende på förhand försålda bostäder i nyproduktion avslutades och slutbesiktigades föregående år liksom en omfattande entreprenad för moderniserad logistik. Frånträde har skett i alla transaktionerna och en relativt kraftig amortering av koncernens skulder till kreditinstitut verkställdes föregående år.

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 också varit hanterbart.

Aktuella projekt och entreprenader i byggnadsrörelsen är fortsatt omfattande, attraktiva och i linje med objektsfokus. Förvaltningen förväntas också utvecklas väl med utökade 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 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.

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 konjunkturkänsliga. 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. Arbeta sker aktivt och kontinuerligt för att säkerställa erforderliga ramar.

Flerårsöversikt (KSEK)

Koncernen	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	238 360	305 870	440 373	336 631
Rörelseresultat	8 913	-167 061	88 226	-17 728
Resultat efter finansiella poster	-14 708	-209 039	56 831	-82 175
Balansomslutning	2 843 642	2 837 847	3 743 896	3 540 425
Eget kapital	1 779 064	1 763 192	1 941 151	1 927 433
Moderbolaget	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	31 425	12 357	1 400	-24 043
Soliditet (%)	47	46	45	51

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	1 163 673 130	380 584 936	1 763 192 856
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-20 000 000	-2 000 000	-22 000 000
Omräkningsdifferens			-31 276 138		-31 276 138
Uppskrivning			79 400 000		79 400 000
Årets resultat			-15 809 186	5 556 729	-10 252 457
Belopp vid årets utgång	100 100	218 834 690	1 175 987 806	384 141 665	1 779 064 261

ank=20240705;2024070809865

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 100	434 462 897	12 356 998	446 919 995
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-20 000 000		-20 000 000
Balanseras i ny räkning		12 356 998	-12 356 998	0
Årets resultat			27 424 727	27 424 727
Belopp vid årets utgång	100 100	426 819 895	27 424 727	454 344 722

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	426 819 895
årets vinst	27 424 727
	454 244 622

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (21 978 kronor per aktie)	20 000 000
i ny räkning överföres	434 244 622
	454 244 622

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	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Nettoomsättning	1	238 360 135	305 870 826
Förändring av varor under tillverkning, projekt i egen regi för försäljning		104 964 838	-31 684 840
Övriga rörelseintäkter		1 716 420	5 111 832
		345 041 393	279 297 818
Rörelsens kostnader			
Kostnad för byggda bostäder och utförda arbeten		-89 792 362	-66 614 474
Råvaror och förnödenheter		-9 408 329	-17 542 829
Handelsvaror		-9 747 184	-1 717 172
Fastighetsdrift		-33 260 707	-34 066 669
Övriga externa kostnader	2	-42 206 211	-51 281 104
Personalkostnader	3	-68 335 237	-60 649 268
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 377 623	-204 414 223
Övriga rörelsekostnader		0	-10 072 955
		-336 127 653	-446 358 694
Rörelseresultat		8 913 740	-167 060 876
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-5 705 852	-2 163 257
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	27 399 004	1 098 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 315 033	-40 912 860
		-23 621 881	-41 978 003
Resultat efter finansiella poster		-14 708 141	-209 038 879
Resultat före skatt		-14 708 141	-209 038 879
Skatt på årets resultat	6	-7 645 976	-9 778 810
Uppskjuten skatt	7	12 101 660	42 027 552
Årets resultat		-10 252 457	-176 790 137
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-15 809 186	-178 402 754
Hänförligt till minoritet		5 556 729	1 612 617

Koncernens Balansräkning

Not 2024-04-30 2023-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	2 471 245 197	2 387 533 473
Förbättringsutgifter på annans fastighet	9	2 536 446	1 965 746
Inventarier, verktyg och installationer	10	16 786 954	11 785 302
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		25 663 284	107 982 457
		2 516 231 881	2 509 266 978

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	14 387 324	1 900 000
Uppskjuten skattefordran	12	15 455 117	15 455 117
Andra långfristiga fordringar	13	12 135 388	0
		41 977 829	17 355 117
Summa anläggningstillgångar		2 558 209 710	2 526 622 095

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		3 814 694	3 337 370
Färdiga varor och handelsvaror	14	4 943 687	37 394 141
Varor under tillverkning, projekt i egen regi för försäljning	15	165 038 180	77 563 572
Förskott till leverantörer		350 800	0
		174 147 361	118 295 083

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 317 351	27 485 480
Aktuella skattefordringar		3 694 847	3 260 701
Övriga fordringar		30 107 758	20 831 396
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	16	14 976 841	11 101 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5 548 082	10 082 346
		77 644 879	72 761 665

Kassa och bank

	18	33 639 708	120 168 032
Summa omsättningstillgångar		285 431 948	311 224 780

SUMMA TILLGÅNGAR 2 843 641 658 2 837 846 875

Koncernens Balansräkning

Not 2024-04-30 2023-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	19		
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		1 175 987 806	1 163 673 130
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 394 922 596	1 382 607 920
Eget kapital hänförligt till minoritet			
Minoritetsintresse		384 141 665	380 584 936
Summa eget kapital		1 779 064 261	1 763 192 856
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	20	294 875 019	298 900 617
Uppskjuten skatteskuld	12	8 389 311	6 951 019
Övriga avsättningar		150 000	150 000
		303 414 330	306 001 636
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	36 300 000
Skulder till kreditinstitut	21	557 836 201	352 266 710
Övriga skulder	22	2 500 000	500 000
		560 336 201	389 066 710
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		20 326 391	0
Checkräkningskredit		453 066	0
Skulder till kreditinstitut	23	39 451 923	241 112 173
Leverantörsskulder		17 456 582	14 958 730
Övriga skulder	24	70 727 240	83 941 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	52 411 664	39 573 767
		200 826 866	379 585 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 843 641 658	2 837 846 875

Koncernens

Kassaflödesanalys

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-14 708 141	-209 038 879
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	26	62 008 963	204 414 223
Betald skatt		-8 080 122	-10 919 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 220 700	-15 543 712
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-55 852 278	-31 103 330
Förändring kundfordringar		4 168 129	-128 816
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 617 197	232 466 670
Förändring leverantörsskulder		2 497 852	-11 015 384
Förändring av kortfristiga skulder		-375 866	-4 871 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-18 958 660	169 803 433
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 705 242	-314 000 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		317 000	770 000 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-24 622 712	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 010 954	456 000 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		20 326 391	84 000 000
Amortering av lån		-28 885 101	-637 250 000
Utbetald utdelning		-22 000 000	-22 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 558 710	-575 250 000
Årets kassaflöde		-86 528 324	50 553 433
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	27	120 168 032	69 614 599
Likvida medel vid årets slut		33 639 708	120 168 032

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 012 500	-6 551 153
Personalkostnader	3	0	0
		-1 012 500	-6 551 153
Rörelseresultat		-1 012 500	-6 551 153
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	13 065 626	25 000 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	28 974 464	1 762 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	28	-9 602 863	-7 854 020
		32 437 227	18 908 151
Resultat efter finansiella poster		31 424 727	12 356 998
Bokslutsdispositioner		-4 000 000	0
Resultat före skatt		27 424 727	12 356 998
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		27 424 727	12 356 998

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not 2024-04-30 2023-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	29, 30	442 790 972	454 725 346
--------------------------	-----------	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		533 435 497	506 476 649
Aktuella skattefordringar		795 223	795 223
Övriga fordringar		14 853	75 566
		534 245 573	507 347 438

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		196 807	2 678 261
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		534 442 380	510 025 699
		977 233 352	964 751 045

Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-04-30 2023-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 100	100 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		426 819 895	434 462 898
Årets resultat		27 424 727	12 356 998
		454 244 622	446 819 896
Summa eget kapital		454 344 722	446 919 996
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		486 586 707	484 549 093
Övriga skulder	24	35 759 994	32 740 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		541 929	541 072
Summa kortfristiga skulder		522 888 630	517 831 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		977 233 352	964 751 045

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		31 424 727	12 356 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-34 434 286	-25 000 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 009 559	-12 643 002
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 529 476	65 885 707
Förändring av kortfristiga skulder		30 057 581	-30 938 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 518 546	22 304 386
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-20 000 000	-20 000 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 000 000	-20 000 000
Årets kassaflöde		-2 481 454	2 304 386
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	27	2 678 261	373 875
Likvida medel vid årets slut		196 807	2 678 261

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 2023 och 2,0% för 2024 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 exploateringar. 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.

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.

En uppskrivning har gjorts även i år baserat på externa utlåtanden, denna gång avseende bolagsgruppens fastighetsinnehav i utlandet. Värdejusteringen är gjord i syfte att på bästa sätt illustrera koncernens finansiella ställning och under antagandet att det dokumenterade väsentliga övervärdet är varaktigt.

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 50 mkr (föregående år 175 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, utranteras 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 %

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 råvindar 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 underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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.

**Not 1 Hyreskontraktsduration och nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

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

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Inom ett år	137 489 899	142 685 028
Senare än ett år men inom fem år	165 612 833	197 818 523
	303 102 732	340 503 551

Koncernens totala intäkter utgörs till 39 (f å 137) mkr av bostadsproduktion, till 124 (f å 101) mkr av fastighetsförvaltning, till 1 (f å 2) mkr av handelsrörelse och till 74 (f.å 66) mkr av hotellverksamhet.

Av koncernens ackumulerade nettoomsättning avser 172 (f å 249) mkr Sverige och 66 (f å 57) mkr Montenegro.

**Not 2 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.

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 720 621	1 543 949
	1 720 621	1 543 949
Revico doo		
Revisionsuppdrag	112 770	122 871
	112 770	122 871

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.

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	522 914	295 125
	522 914	295 125

Not 3 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	69	64
Män	77	79
	146	143
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	4 572 345	4 560 000
Övriga anställda	40 797 857	38 310 202
	45 370 202	42 870 202
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	622 446	610 101
Pensionskostnader för övriga anställda	1 052 446	1 040 101
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 399 350	12 865 950
	15 074 242	14 516 152
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	60 444 444	57 386 354
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	0	0
Tidigare styrelse och verkställande direktör	0	0
	0	0

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 4 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen**

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Resultat vid avyttring av bolag tidigare tillhörande koncern	-5 705 852 -5 705 852	-2 163 257 -2 163 257

Moderbolaget

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Anteciperad utdelning	25 000 000	25 000 000
Resultat vid avyttringar	-11 934 374	0
	13 065 626	25 000 000

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Övriga ränteintäkter	6 030 344	1 098 114
Orealiserade valutakursvinster	21 368 660	0
	27 399 004	1 098 114

Moderbolaget

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	7 590 188	1 760 218
Övriga ränteintäkter	15 616	1 953
Orealiserade valutakursvinster	21 368 660	0
	28 974 464	1 762 171

**Not 6 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 900 624	-9 006 647
Justering avseende tidigare år	254 648	-772 163
Totalt redovisad skatt	-7 645 976	-9 778 810

Avstämning av effektiv skatt

	2024-04-30		2023-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-14 708 141		-209 038 879
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 029 877	20,60	43 062 009
Ej avdragsgilla kostnader		-8 318 884		-5 797 493
Ej skattepliktiga intäkter		2 474 384		0
Skatt på temporära skillnader obeskattade reserver		36 874		-3 059 100
Skatt på avskrivning övervärde fastighet		-3 033 773		-2 925 623
Koncernmässig nedskrivning fastigheter		-10 300 000		-36 050 000
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		5 812 738		763 835
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-890 759		-5 689 730
Redovisning av tillgång avseende underskottsavdrag				0
Effekt av utländska skattesatser		1 998 134		933 146
Justering avseende skatter för föregående år		254 648		-772 163
Övrigt		1 290 785		-243 691
Redovisad effektiv skatt	-51,98	-7 645 976	-4,68	-9 778 810

Moderbolaget

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
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		27 424 727		12 356 998
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 649 494	20,60	-2 545 542
Ej avdragsgilla kostnader		-2 870 003		0
Ej skattepliktiga intäkter		5 153 217		5 150 402
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		3 366 280		0
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		-2 604 860
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

**Not 7 Uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	12 101 660	42 027 552
	12 101 660	42 027 552

**Not 8 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 297 407 157	1 075 277 195
Inköp	16 820 931	314 000 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-135 425 594
Omklassificeringar	92 687 139	0
Omräkningsdifferens	20 454 545	43 555 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 427 369 772	1 297 407 157
Ingående avskrivningar	-119 980 174	-89 413 436
Försäljningar/utrangeringar	0	-13 279 001
Årets avskrivningar	-16 741 434	-12 932 181
Omräkningsdifferens	-2 454 545	-4 355 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 176 153	-119 980 174
Ingående uppskrivningar	1 402 898 275	1 551 316 934
Försäljningar/utrangeringar	0	-134 216 608
Omklassificeringar	-62 327 861	0
Årets uppskrivningar	100 000 000	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-14 727 051	-14 202 051
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 425 843 363	1 402 898 275
Ingående nedskrivningar	-192 791 785	-17 791 785
Årets nedskrivningar	-50 000 000	-175 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-242 791 785	-192 791 785
Utgående redovisat värde	2 471 245 197	2 387 533 473
Taxeringsvärden byggnader	650 621 000	636 572 161
Taxeringsvärden mark	465 683 725	470 951 465
	1 116 304 725	1 107 523 626

Koncernens fastigheter marknadsvärderas utifrån ett rullande schema så att portföljen i sin helhet värderas över en treårsperiod. Bedömt fastighetsvärde uppgår till 2 506 140 000 kr (2 456 140 000 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 9 Förbättringsutgifter på annans fastighet
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	11 587 849	11 587 849
Inköp	819 088	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 406 937	11 587 849
Ingående avskrivningar	-9 622 103	-8 946 577
Årets avskrivningar	-248 388	-675 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 870 491	-9 622 103
Utgående redovisat värde	2 536 446	1 965 746

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	58 616 005	68 922 532
Inköp	7 715 157	736 548
Försäljning genom avyttring dotterbolag	0	-11 043 075
Försäljning/utrangeringar	-1 133 562	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 197 600	58 616 005
Ingående avskrivningar	-46 830 703	-45 936 162
Försäljning genom avyttring dotterbolag	0	549 048
Årets avskrivningar	-1 579 943	-1 443 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 410 646	-46 830 703
Utgående redovisat värde	16 786 954	11 785 302

**Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 900 000	1 900 000
Inköp	12 487 324	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 387 324	1 900 000
Utgående redovisat värde	14 387 324	1 900 000

**Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

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

2023-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	15 455 117		15 455 117
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver		-2 939 002	-2 939 002
Uppskjuten skatt på temporära skillnader fastigheter		-4 012 017	-4 012 017
	15 455 117	-6 951 019	8 504 098

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	-2 939 002	-36 874	-2 975 876
Uppskjuten skatt på temporära skillnader fastigheter	-4 012 017	-1 401 418	-5 413 435
	8 504 098	-1 438 292	7 065 806

**Not 13 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	12 135 388	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 135 388	0
Utgående redovisat värde	12 135 388	0

**Not 14 Färdiga varor och handelsvaror
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Handelsvaror	1 293 687	1 244 141
Färdigställda lägenheter inför/under avyttring	3 650 000	36 150 000
	4 943 687	37 394 141

Avser förbrukningsmaterial i fastighetsförvaltningen samt lagerlägenheter i bostadsproduktionen.

**Not 15 Varor under tillverkning, projekt i egen regi för försäljning
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Aktiverade nedlagda utgifter	165 038 180	77 563 572
	165 038 180	77 563 572

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

**Not 16 Upparbetad men ej fakturerad intäkt
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Upparbetade intäkter	19 776 841	11 101 742
Fakturerade belopp	-4 800 000	0
	14 976 841	11 101 742

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Förutbetalda hyreskostnader	770 000	650 000
Ofakturerade entreprenadarbeten	1 525 600	5 000 000
Övrigt	3 252 482	4 432 348
	5 548 082	10 082 348

**Not 18 Tillgängliga bankmedel
Koncernen**

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

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	910	110
	910	

**Not 20 Avsättningar för uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Allokering mot latent skatt vid uppskrivning av förvaltningsfastigheter	294 875 019	298 900 617
	294 875 019	298 900 617

**Not 21 Skulder till kreditinstitut
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
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 22 Övriga långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Investeringslån, kapitalpartner ASI		0
Övrigt	2 500 000	500 000
	2 500 000	500 000

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

**Not 23 Kortfristiga skulder till kreditinstitut
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Råvindsfinansiering och färdigställd produktion	0	1 197 690
Kortfristig del av långfristig skuld	39 451 923	239 914 483
	39 451 923	241 112 173

**Not 24 Övriga skulder
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Lån från aktieägare och närstående i moderbolaget	35 759 994	32 740 884
Mervärdesskatt	3 324 308	12 033 470
Outtagen vinstutdelning	4 000 000	8 500 000
Övrigt	27 642 937	30 666 649
	70 727 239	83 941 003

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Lån från aktieägare och närstående i moderbolaget	35 759 994	32 740 884
	35 759 994	32 740 884

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Förskottsaviserade hyresintäkter	14 698 746	13 961 567
Personalrelaterade kostnader med tillhörande bikostnader	7 977 007	6 807 211
Taxebundna kostnader fastighetsdrift	3 330 539	3 840 640
Kontraktsskulder vindsexploatering	5 475 666	8 950 066
Mervärdesskatt uttagsbeskattning	17 980 373	2 127 607
Övrigt	2 949 333	3 886 676
	52 411 664	39 573 767

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Avskrivningar och nedskrivningar	83 377 623	204 414 223
Kursvinster	-21 368 660	0
	62 008 963	204 414 223

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Kursvinster	-21 368 660	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	11 934 374	0
Anteciperad utdelning	-25 000 000	-25 000 000
	-34 434 286	-25 000 000

**Not 27 Likvida medel
Koncernen**

	2024-04-30	2023-04-30
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	33 639 708	120 168 032
	33 639 708	120 168 032

Moderbolaget

	2024-04-30	2023-04-30
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	196 807	2 678 261
	196 807	2 678 261

ank=20240705:2024070809893

**Not 28 Räntekostnader och liknande resultatposter
Moderbolaget**

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Räntekostnader från koncernföretag	5 567 614	2 414 640
Övriga räntekostnader	4 035 249	5 439 380
	9 602 863	7 854 020

**Not 29 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	462 717 280	462 717 280
Försäljningar	-11 934 374	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 782 906	462 717 280
Ingående nedskrivningar	-7 991 934	-7 991 934
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 991 934	-7 991 934
Utgående redovisat värde	442 790 972	454 725 346

**Not 30 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	100%	100%	1 000	275 486 995
Savana Continental Property Mgt	100%	100%	1 000	57 551 477
Lysithea Invest AB	50%	50%	250	25 000
Anastasia Holding AB	100%	100%	500	10 050 000
Savana IX Fastighets AB	100%	100%	250	7 075 000
				442 790 972

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Savana Invest AB	556232-9754	Stockholm	15 404 694	-289 783
Savana Tykopparen 11 Holding AB	556748-3895	Stockholm	26 579 097	-52 620
Förvaltnings AB ProjCo	556947-2466	Stockholm	205 726	-30 225
Savana IV Fastigheter AB	559011-7080	Stockholm	19 245 407	697 350
Savana Commercial Retail	N/A	Podgorica	384 562 284	11 323 251
Savana Continental Property Mgt	N/A	Podgorica	58 188 903	3 910 046
Lysithea Invest AB	559047-1776	Stockholm	1 757 592	-46 077
Anastasia Holding AB	559088-2543	Stockholm	4 894 146	-35 975
Savana IX Fastighets AB	559266-2349	Stockholm	141 040 532	-3 407 669

**Not 31 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2024-04-30

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	426 819 895
årets vinst	27 424 727
	454 244 622

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (21 978 kronor per aktie)	20 000 000
i ny räkning överföres	434 244 622
	454 244 622

**Not 32 Ställda säkerheter
Koncernen**

2024-04-30

2023-04-30

För skulder till kreditinstitut:

Företagsinteckningar	1 600 000	1 600 000
Fastighetsinteckningar	841 697 951	826 697 951
Ställd pant som garanti för hyresförpliktelser	0	0
Upplåtelseavtal; råvindar under förädling	0	0
Nyttjanderättsandelar; byggnadskreditiv för produktion	65 536 200	0
Pantställda aktier	0	0
Entreprenadgaranti	600 000	600 000
	909 434 151	828 897 951

Moderbolaget

2024-04-30

2023-04-30

För skulder till kreditinstitut:

Pantställda aktier	0	0
	0	0

**Not 33 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

2024-04-30

2023-04-30

Generell obegränsad proprieborgen för skulder till kreditinstitut	578 615 658	589 586 671
	578 615 658	589 586 671

Varav för koncernbolag 578 615 658 kr, övriga 0 kr. Totalt beviljad kredit uppgår till 624 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 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Moderbolaget


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 4 juli 2024



Lars Hall
Ordförande



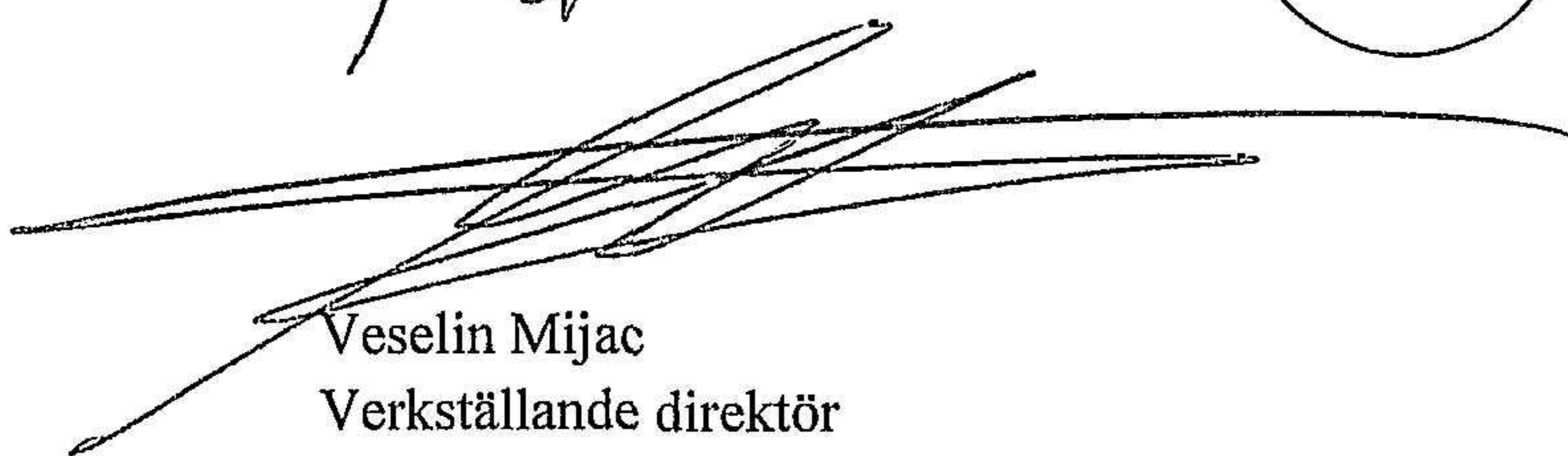
Christoffer Carle



Marja Seitamo



Sofié Seitamo Mijac



Veselin Mijac
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 juli 2024

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 2023 till 30 april 2024.

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 2024 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 2023 till 30 april 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 4 juli 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Christian Lamrin
Auktoriserad revisor