ank=20240705:20240708809836

# Årsredovisning

**för**

# Savana IV Fastighets AB

559011-7080

Räkenskapsåret

2023–05–01 – 2024–04–30

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Savana IV Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen 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=20240705:20240708090837

# Årsredovisning

för

# Savana IV Fastighets AB

559011-7080

Räkenskapsåret

2023–05–01 – 2024–04–30

ank=20240705:20240708098838

Styrelsen och verkställande direktören för Savana IV Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023–05–01 – 2024–04–30.

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten
Bolaget skall, direkt eller indirekt, bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har samtliga dotterbolag, direkta och indirekta, utvecklats väl.

## Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterföretag till Savana Holding AB, org nr 556658-2317, med säte i Stockholm.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2023/24** | **2022/23** | **2021/22** | **2020/21** | **2019/20** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 835 | 38 650 | 1 980 | 4 708 | 3 619 |
| Eget kapital | 19 245 | 43 548 | 4 898 | 7 919 | 8 211 |
| Balansomslutning | 98 389 | 97 227 | 58 577 | 56 098 | 51 399 |

## Förändringar i eget kapital

| | **Aktie-kapital** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 4 848 310 | 38 649 746 | **43 548 056** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Utdelning | | -25 000 000 | | **-25 000 000** |
| Balanseras i ny räkning | | 38 649 746 | -38 649 746 | **0** |
| Årets resultat | | | 697 350 | **697 350** |
| **Belopp vid årets utgång** | **50 000** | **18 498 056** | **697 350** | **19 245 406** |

ank=20240705-20240708009839

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 18 498 056 |
| årets vinst | 697 350 |
| | **19 195 406** |

| | |
|---|---|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 19 195 406 |
| | **19 195 406** |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

ank=20240705:20240708098440

# Resultaträkning

| | Not | 2023-05-01 -2024-04-30 | 2022-05-01 -2023-04-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -31 581 | -25 254 |
| | | **-31 581** | **-25 254** |
| **Rörelseresultat** | 1 | **-31 581** | **-25 254** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 2 | 0 | 38 675 000 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 875 875 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -9 472 | 0 |
| | | **866 403** | **38 675 000** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **834 822** | **38 649 746** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **834 822** | **38 649 746** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | | -137 472 | 0 |
| **Årets resultat** | | **697 350** | **38 649 746** |

ank=20240705:20240708098411

# Balansräkning

| | Not | 2024-04-30 | 2023-04-30 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4, 5 | 595 500 | 595 500 |
| | | **595 500** | **595 500** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **595 500** | **595 500** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 97 500 875 | 96 625 000 |
| Aktuella skattefordringar | | 243 277 | 0 |
| Övriga fordringar | | 779 | 0 |
| | | **97 744 931** | **96 625 000** |
| ***Kassa och bank*** | | 48 935 | 6 515 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **97 793 866** | **96 631 515** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **98 389 366** | **97 227 015** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 6 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | **50 000** | **50 000** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 18 498 056 | 4 848 310 |
| Årets resultat | | 697 350 | 38 649 746 |
| | | **19 195 407** | **43 498 056** |
| **Summa eget kapital** | | **19 245 407** | **43 548 056** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 79 093 959 | 53 628 959 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 50 000 | 50 000 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **79 143 959** | **53 678 959** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **98 389 366** | **97 227 015** |

ank=20240705:20240708098:42

# Noter

## Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### 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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Finansiella instrument

***Andelar i dotterföretag***

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 uppkommer.

***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

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

### 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.

### Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Savana Holding AB, organisationsnummer 556658-2317 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

ank=20240705:20240708098430

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Eget kapital
Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

## Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

## Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2023-05-01 -2024-04-30 | 2022-05-01 -2023-04-30 |
|---|---|---|
| Erhållna utdelningar | 0 | 38 675 000 |
| | **0** | **38 675 000** |

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-05-01 -2024-04-30 | 2022-05-01 -2023-04-30 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 875 875 | 0 |
| | **875 875** | **0** |

## Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2024-04-30 | 2023-04-30 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 595 500 | 595 500 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **595 500** | **595 500** |
| **Utgående redovisat värde** | **595 500** | **595 500** |

ank=20240705-20240708094844

## Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital-andel | Rösträtts-andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|
| Savana Stockholm AB | 50% | 50% | 50 000 | 50 000 |
| Savana Industri och Logistikpartner AB | 91% | 91% | 455 | 45 500 |
| Fastighets AB Plommonträdet 7 | 100% | 100% | 500 | 500 000 |
| | | | | **595 500** |

| | Org.nr | Säte |
|---|---|---|
| Savana Stockholm AB | 556714-4992 | Stockholm |
| Savana Industri och Logistikpartner AB | 556941-8808 | Stockholm |
| Fastighets AB Plommonträdet 7 | 559051-9715 | Stockholm |

## Not 6 Antal aktier och kvotvärde

| Namn | Antal aktier | Kvot-värde |
|---|---|---|
| Antal A-Aktier | *500* | *100* |
| | **500** | |

Stockholm den 4 juli 2024

Veselin Mijac
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 juli 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christian Lamrin
Auktoriserad revisor

ank=20240705:20240708094845

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Savana IV Fastighets AB, org.nr 559011-7080

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Savana IV Fastighets AB för räkenskapsåret 1 maj 2023 till 30 april 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Savana IV Fastighets ABs finansiella ställning per den 30 april 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Savana IV Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Savana IV Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Savana IV Fastighets 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

ank=20240705-20240708098446

## 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 Savana IV Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 4 juli 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christian Lamrin
Auktoriserad revisor

SAVANA

# Årsredovisning

**och**

# Koncernredovisning

**för**

# Savana Holding AB

556658-2317

Räkenskapsåret

2023–05–01 – 2024–04–30

20241008035580

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. Fränträde 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

20241008035581

takt med att marknaden återhämtar sig.

Inom förvaltningen arbetas det intensivt för finansiell utväxling via reduktion av vakanser. Koncernen förväntar sig också väsenligt 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. Arbete sker aktivt och kontinuerligt för att säkerställa erforderliga ramar.

20241008035582

**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** |

20241008035583

| **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.

20241008035 84

# 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 |

20241008035B5

# 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** |

20241008035586

# 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** |

20241008035587

# 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** |

20241008035588

# 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** |

20241008035 89

# 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*** | | 196 807 | 2 678 261 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **534 442 380** | **510 025 699** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **977 233 352** | **964 751 045** |

20241008035590

# Moderbolagets Balansräkning

| | Not | 2024-04-30 | 2023-04-30 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 19 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 100 100 | 100 100 |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| 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** |

20241008035591

# 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** |

20241008803592

# 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.

20241008035593

***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.

20241008035394

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

20241008035395

moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångpunkt 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 omräknas 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 % |

20241008035 96

| | |
|---|---|
| Hissar och rulltrapport | 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 projekttiden.

**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.

20241008:03597

## 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 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 lagstadgats. 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

20241008035598

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.

20241008035599

## 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** |

20241008036O0

## 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** |

20241008036O1

**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 | -2 163 257 |
| | **-5 705 852** | **-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** |

20241008036O2

## 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** |

20241008036O3

## Moderbolaget

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

20241008036O4

## 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.

20241008036O5

## 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** |

20241008036O6

## 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** |

20241008036O7

## 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** |

20241008036O8

## 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 | Kvot-värde |
|---|---|---|
| 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.

20241008036609

## 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** |

20241008036l0

## 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** |

20241008036111

## 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** |

20241008036612

## 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 |

20241008036l3

## 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** |

20241008036l4

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 väsenligt lägre kapitalkostnader under nästkommande räkenskapsår via normaliseringen av inflation och styrräntor.

Stockholm den 4 juli 2024

Lars Hall
Ordförande

Marja Seitamo

Christoffer Carle

Sofié Seitamo Mijac

Veselin Mijac
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 juli 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christian Lamrin
Auktoriserad revisor

20241008036I5

# 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

20241008036l6

## 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 4 juli 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christian Lamrin
Auktoriserad revisor