

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Innovation Properties Sverige AB
556877-7071


Räkenskapsåret
2021-05-01 - 2022-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Innovation Properties Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-10-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-10-31


Kristian Wahlberg

Styrelsen och verkställande direktören för Innovation Properties Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Innovation Properties grundades 2012 med visionen att skapa "Den personliga bostadsutvecklaren" med moderna, högkvalitativa och tidlösa bostäder som är så unika och attraktiva att människor aktivt söker sig till en bostad uppförd av Innovation Properties.

Innovation Properties affärsidé är att utifrån den moderna människans behov utveckla hållbara bostäder med ett funktionellt och designmässigt djup till ett rimligt pris. Visionen är att utveckla stadsbilden med nya bostäder som engagerar och ger högre livskvalitet med en arkitektur och design som särskiljer sig. Innovation Properties samarbetar med ledande byggtreprenörer med gott renommé och solid ekonomi.

För uppförandet av bostäderna upphandlar Innovation Properties totalentreprenad, på uppdrag av bostadsrättsförening, till fast pris.

Efter att pågående projekt slutförts har bolaget sedan starten utfört 32 projekt fördelat på 695 bostäder om ca 70 500 kvm ljus BTA.

I dagsläget projekteras bygglov för ca 450 nya bostäder om en total volym på ca 43 000 kvm ljus BTA fördelat på 10 projekt i Nacka, Tyresö, Sollentuna och Huddinge.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 5 Mkr. Jämfört med föregående års resultat (104 Mkr) har bolaget inte produktions och säljstartat lika många projekt som föregående år.

Byggrättsportfölj

Bolaget har en fortsatt byggrättsportfölj om ca 100 000 - 110 000 kvm BTA fördelat på ca 1 100 bostäder i attraktiva lägen i Stockholm, vilket möjliggör bolagets mål att producera ca 200 bostäder årligen.

Samarbeten

Innovation Properties har sedan bolaget grundades ett nära samarbete med Västkuststugan och Borohus som är både projektpartner och hustillverkare till småhusprojekten. Fabriken ligger i Mjölby och Falkenberg och alla småhus tillverkas i trä med korta transporter som följd.

Samarbetet med K-Fastigheter fungerar bra där vi förvärvat råmark i Haninge och utvecklar byggrätter i form av pågående detaljplan i Hemmesta C på Värmdö.

Tillsammans med Balder, Västkuststugan och Mjölby Entreprenad utvecklar vi detaljplanen för Nacka Port där ambitionen är att uppföra Stockholms högsta bostadshus.

Långsiktig förvaltning för en stabil grund

Innovation Properties har som långsiktig strategi att skapa stabila kassaflöden över tid där fokus ligger på utveckling av miljöcertifierade bostäder som hyresrätter.

Hållbarhet

Hela samhällsbilden på hållbarhet har förändrats med krav på omställning till mer hållbara lösningar. Byggindustrin står för en stor del utav utsläppen idag, och det behöver förändras. Vi på Innovation Properties gör vad vi kan i den industrin genom att i vår tur ställa krav på våra leverantörer för mer hållbara lösningar och alternativ. Kunden ska inte behöva efterfråga det utan lita på att vi gör vad vi kan för att ta fram så hållbara bostäder som möjligt.

Byggnader står för cirka 40 procent av energianvändningen i samhället, varav den allra största delen är under driftfasen. Det är därför viktigt att våra hus är energieffektiva genom hela sin livslängd. Genom att använda naturliga materialval i så stor utsträckning som möjligt, samt minimera miljö- och hälsofarliga ämnen, skapar vi miljöeffektiva bostäder. Det tycker vi är ansvarsfull fastighetsutveckling.

Miljöcertifiering

Vi har lagt grunden för att alla våra hus ska kunna miljöcertifieras.

Att ge tillbaks

Innovation Properties stödjer Ukraina genom Unicef. Vi stödjer också Stadsmissionen, Barncancerfonden, Huddinge IF och Djurgården IF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Innovation Properties har byggstartat nya projekt som sålts framgångsrikt på marknaden. Nya projektförvärv och fina samarbeten stärker bolaget framåt.

Under året har bolaget arbetat aktivt och i nära samarbete med flera kommuner och driver i dagsläget flertalet detaljplaneprojekt som inom några år kommer resultera i attraktiva bostadsprojekt i Stockholm.

Projekten

Nya projektförvärv

Huddinge - ca 17 000 kvm ljus BTA som flerfamiljshus och stadsradhus med ett naturnära och samtidigt väldigt centralt läge nära centrum, buss och tågkommunikation.

Nacka - ca 4 500 kvm ljus BTA som parhus och studiohus i natursköna Kummelnäs. De två nya projekten är ett fint komplement till våra två tidigare förvärv i samma område och ligger nära stan samtidigt som Stockholms skärgård ligger runt knuten.

Värmdö - ca 10 000 kvm ljus BTA som flerfamiljshus i Hemmesta C. Fastigheterna är del av samarbetet med K-Fastigheter där vi arbetar med pågående detaljplan som möjliggör utveckling av ett centrum med bostadsbyggelse.

Sålda fastigheter

Ältadalen - Avtal om försäljning avseende del av fastigheten har träffats då den avsedda bebyggelsen på den delen av fastigheten inte passar inte i vår trähusproduktion. Köparen förväntas tillträda den avtalade fastigheten under november månad 2022.

Skogsbo, Gustavsberg - Fastigheterna har under året avyttrats och frånträtts genom försäljning av bolaget Skogsbo Properties Gustavsberg AB.

Inflyttningar

Inflyttning har under året löpande skett i projekt i Huddinge och Svinninge.

2022111105356

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Johan Bondebjer	250 000	250 000
Kristian Wahlberg	250 000	250 000

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	207 902	284 748	228 333	76 027	381 447
Resultat efter finansiella poster	5 041	104 363	21 005	-31 175	-12 454
Balansomslutning	645 008	634 166	476 872	367 472	511 032
Antal anställda	9	5	7	8	6
Soliditet (%)	32,30	32,67	25,70	28,70	27,30
Avkastning på totalt kap. (%)	1,16	16,89	3,80	-7,10	-1,50
Avkastning på eget kap. (%)	2,4	50,4	17,1	-29,6	-8,9

Moderbolaget	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	206 962	283 757	227 315	75 173	380 492
Resultat efter finansiella poster	1 886	19 149	4 118	16 971	-25 946
Balansomslutning	504 943	439 609	339 958	246 715	335 298
Antal anställda	9	5	7	8	6

Handwritten signature

202211105357

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Tot
Belopp vid årets ingång	500 000	205 914 273	746 389	207 160 60
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-4 000 000		-4 000 00
Förändring koncernstruktur		111 853	55 880	167 70
Årets resultat		4 424 435	553 255	4 977 69
Belopp vid årets utgång	500 000	206 450 561	1 355 524	208 306 08

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Tot
Belopp vid årets ingång	500 000	56 003 130	19 148 780	75 651 90
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-4 000 000		-4 000 00
Balanseras i ny räkning		19 148 780	-19 148 780	
Årets resultat			1 886 296	1 886 29
Belopp vid årets utgång	500 000	71 151 910	1 886 296	73 538 20

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 151 910
utdelning extra bolagsstämma	-6 000 000
årets vinst	1 886 296
	67 038 206

disponeras så att	
i ny räkning överföres	67 038 206
	67 038 206

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

202211105358

Koncernens Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Nettoomsättning	2	207 901 623	284 748 009
Andelar i intresseföretags resultat		10 910 125	57 441 632
Övriga rörelseintäkter		517 768	694 607
		219 329 516	342 884 248
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-185 864 518	-259 313 776
Övriga externa kostnader	3, 4	-13 814 186	-9 704 604
Personalkostnader	5	-12 932 193	-8 523 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-680 166	-616 708
Summa rörelsens kostnader		-213 291 063	-278 158 198
Rörelseresultat	6	6 038 453	64 726 050
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	3 153 642	0
Resultat från andelar i intresseföretag	8	-2 750 000	40 856 304
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	153 661	1 250 451
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	880 276	304 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 435 325	-2 773 750
		-997 746	39 637 158
Resultat efter finansiella poster		5 040 707	104 363 208
Resultat före skatt		5 040 707	104 363 208
Skatt på årets resultat	12	-63 016	-96 649
Årets resultat		4 977 691	104 266 559
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		4 424 436	103 730 102
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		553 255	536 457

Koncernens Balansräkning

Not 2022-04-30 2021-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	36 379 409	58 819 686
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 690 047	816 425
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	573 800	2 654 145
		38 643 256	62 290 256

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	17, 18	140 912 093	140 011 968
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	19	10 154 190	28 288 190
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	680 000	80 000
Andra långfristiga fordringar	21	6 250 000	45 923 506
	16	157 996 283	214 303 664

Summa anläggningstillgångar 196 639 539 276 593 920

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Fastigheter		3 000 000	21 098 325
Bostadsrätter		67 190 000	60 545 000
		70 190 000	81 643 325

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 336 073	417 595
Fordringar hos intresseföretag		25 270 266	4 165 075
Övriga fordringar		323 064 719	244 004 207
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		15 119 465	14 399 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 396 927	1 996 150
		372 187 450	264 982 979

Kassa och bank	23	5 990 823	10 946 215
		5 990 823	10 946 215

Summa omsättningstillgångar 448 368 273 357 572 519

SUMMA TILLGÅNGAR 645 007 812 634 166 439

Koncernens Balansräkning

Not 2022-04-30 2021-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		206 450 561	205 914 273
Eget kapital hänförligt till moderbolaget		206 950 561	206 414 273
Minoritetsintresse		1 355 524	746 389
Summa eget kapital		208 306 085	207 160 662
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		5 651 054	5 093 000
Övriga långfristiga skulder		52 007 887	77 010 594
Summa långfristiga skulder		57 658 941	82 103 594
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		576 000	180 000
Leverantörsskulder		3 960 491	5 226 760
Skulder till intresseföretag		2 000 000	2 000 000
Aktuella skatteskulder		226 727	399 103
Övriga kortfristiga skulder		366 446 629	331 452 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	5 832 939	5 643 677
Summa kortfristiga skulder		379 042 786	344 902 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		645 007 812	634 166 439

Koncernens

Not

2021-05-01
-2022-04-30

2020-05-01
-2021-04-30

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster		6 038 453	64 726 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	27	-10 229 959	-56 845 142
Betald skatt		-235 392	-125 782
Erhållen ränta		1 033 937	1 135 159
Betald ränta		-2 435 325	-2 773 751
Erhållen utdelning intressebolag		4 500 000	337 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 328 286 6 454 034

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten		11 453 325	-45 930 000
Förändring kundfordringar		-5 918 478	-68 427
Förändring av kortfristiga fordringar		-67 748 487	-14 548 521
Förändring leverantörsskulder		-1 266 269	3 315 220
Förändring av kortfristiga skulder		34 003 925	74 662 793

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-30 804 270 23 885 099

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 453 160	-1 858 294
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		27 476 635	90 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-10 290 000	-51 894 005
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		36 984 733	50 119 048

Kassaflöde från investeringsverksamheten

52 718 208 -3 543 251

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott		0	50 000
Upptagna lån		1 190 000	20 000 000
Amortering av lån		-24 059 330	-25 210 000
Utbetald utdelning		-4 000 000	-15 573 520
Indragning aktier		0	-4 200 001

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-26 869 330 -24 933 521

Årets kassaflöde

-4 955 392 -4 591 673

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 10 946 215 15 537 888

Likvida medel vid årets slut

5 990 823 10 946 215

2022111105362

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Nettoomsättning	2	206 961 775	283 757 219
Övriga rörelseintäkter		517 768	694 607
		207 479 543	284 451 826
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-185 864 518	-259 313 776
Övriga externa kostnader	3, 4	-13 119 932	-9 059 588
Personalkostnader	5	-12 932 193	-8 523 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 864	-585 105
Summa rörelsens kostnader		-212 591 507	-277 481 579
Rörelseresultat	6	-5 111 964	6 970 247
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	1 477 001	12 956 480
Resultat från andelar i intresseföretag	8	6 750 000	337 500
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	548 359	1 528 686
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	576 128	93 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 353 228	-2 737 187
		6 998 260	12 178 533
Resultat efter finansiella poster		1 886 296	19 148 780
Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		1 886 296	19 148 780

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-04-30 2021-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	3 604 940	3 855 266
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 690 047	816 425
		5 294 987	4 671 691

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	16, 28	1 374 200	2 282 000
Fordringar hos koncernföretag	29	41 857 113	37 865 000
Andelar i intresseföretag	17, 18	1 510 000	4 820 000
Fordringar hos intresseföretag	19	7 154 190	28 288 190
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	680 000	80 000
Andra långfristiga fordringar	21	6 250 000	8 400 000
		58 825 503	81 735 190

Summa anläggningstillgångar

64 120 490 86 406 881

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Bostadsrätter		67 190 000	60 545 000
Fastigheter		3 000 000	21 098 325
		70 190 000	81 643 325

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 209 717	225 784
Fordringar hos koncernföretag		531 701	10 417 536
Fordringar hos intresseföretag		25 270 266	4 165 075
Aktuella skattefordringar		14 677	0
Övriga fordringar		316 130 198	229 531 405
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		15 119 465	14 399 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 257 629	2 763 555
		366 533 653	261 503 307

Kassa och bank

23 4 098 534 10 055 651

Summa omsättningstillgångar

440 822 187 353 202 283

SUMMA TILLGÅNGAR

504 942 677 439 609 164

NA

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-04-30 2021-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	24, 30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		71 151 910	56 003 130
Årets resultat		1 886 296	19 148 780
		73 038 206	75 151 910
Summa eget kapital		73 538 206	75 651 910
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		5 873 654	5 093 000
Skulder till koncernföretag		19 000 000	20 000 000
Övriga skulder		4 000 000	4 220 000
Summa långfristiga skulder		28 873 654	29 313 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		353 400	180 000
Leverantörsskulder		3 865 978	5 194 633
Skulder till koncernföretag		29 913 819	1 925 525
Skulder till intresseföretag		2 000 000	2 000 000
Aktuella skatteskulder		0	6 989
Övriga skulder		360 845 143	320 895 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	5 552 477	4 441 950
Summa kortfristiga skulder		402 530 817	334 644 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		504 942 677	439 609 164

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Pågående tjänsteuppdrag

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

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

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.

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.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader och mark	2-5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

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.

Leasingavtal

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

Varulager

Bostadsrätter och fastigheter har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Inkomstskatter

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.

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 (pension). 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.

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 som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

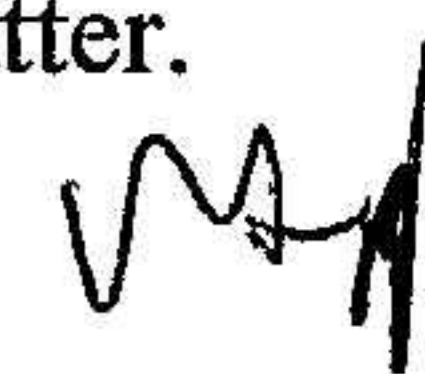
Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

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.

Väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, är främst relaterade till fastighetsmarknaden och försäljningsläget gällande bostadsrätter.



**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Tjänster	28 816 775	20 109 969
Försäljning bostadsrätter	178 145 000	263 647 250
Hysesintäkter, förvaltningsfastighet	939 848	990 790
	207 901 623	284 748 009

Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Tjänster	28 816 775	20 109 969
Försäljning bostadsrätter	178 145 000	263 647 250
	206 961 775	283 757 219

**Not 3 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Mjögäcks Bokförings-och Revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	295 100	244 375
Övriga tjänster	0	25 000
	295 100	269 375

Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Mjögäcks Bokförings-och Revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	177 500	150 750
Övriga tjänster	0	25 000
	177 500	175 750

**Not 4 Leasingavtal
Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 565 354 kronor (2 488 799 kronor).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Inom ett år	2 499 395	1 477 266
Senare än ett år men inom fem år	2 960 981	502 677
	5 460 376	1 979 943

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 565 354 kronor (2 488 799 kronor).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Inom ett år	2 499 395	1 477 266
Senare än ett år men inom fem år	2 960 981	502 677
	5 460 376	1 979 943

Leasingavtalen består främst av hyrda kontorslokaler. Avtal förlängt 2021-10-01 och löper över tre år.
Övriga avtal utgörs till största delen av bilar. Leasingavtalen är ingångna på marknadsmässiga villkor vad avser såväl priser som avtalslängd. Inga avtal har variabla avgifter i villkoren.

Not 5 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	1
Män	7	4
	9	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	4 988 000	3 787 238
Övriga anställda	4 216 199	2 481 943
	9 204 199	6 269 181
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	22 482	20 748
Pensionskostnader för övriga anställda	242 032	232 999
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 022 421	2 024 324
	3 286 935	2 278 071
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 491 134	8 547 252

ms

2022111105372

Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	1
Män	7	4
	9	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	4 988 000	3 787 238
Övriga anställda	4 216 199	2 481 943
	9 204 199	6 269 181
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	22 482	20 748
Pensionskostnader för övriga anställda	242 032	232 999
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 022 421	2 024 324
	3 286 935	2 278 071
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 491 134	8 547 252

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernen

Moderbolaget

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

Moderbolaget

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Resultat vid avyttringar	3 153 642	0
	3 153 642	0

Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Erhållna utdelningar	2 250 000	12 956 480
Resultat vid avyttringar	97 001	0
Nedskrivningar	-870 000	0
	1 477 001	12 956 480

dm

202211105373

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Erhållna utdelningar	4 500 000	0
Resultat vid avyttringar	-7 250 000	40 856 304
	-2 750 000	40 856 304

Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Erhållna utdelningar	6 750 000	337 500
	6 750 000	337 500

**Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Ränteintäkter	167 110	831 006
Resultat vid avyttringar	-13 449	419 445
	153 661	1 250 451

Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Ränteintäkter	561 808	1 109 241
Resultat vid avyttringar	-13 449	419 445
	548 359	1 528 686

Varav ränteintäkter avseende koncernföretag 435 383 (375 899).



2022111105374

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Övriga ränteintäkter	880 276 880 276	304 153 304 153

Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	32 181	0
Övriga ränteintäkter	543 947 576 128	93 054 93 054

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2 435 325 -2 435 325	-2 773 750 -2 773 750

Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Räntekostnader till koncernföretag	-746 375	-868 757
Övriga räntekostnader	-1 374 478	-1 868 429
Övriga finansiella kostnader	-232 375 -2 353 228	0 -2 737 186

M/na

202211105375

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

Avstämning av effektiv skatt

	2021-05-01 -2022-04-30		2020-05-01 -2021-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 040 707		104 363 208
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 038 386	21,40	-22 333 727
Ej avdragsgilla kostnader	9,45	-476 113	0,10	-156 305
Ej skattepliktiga intäkter	-43,54	2 194 653	-8,40	8 815 214
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag	-331,80	16 724 915	-18,00	18 819 410
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	354,35	-17 861 571	16,70	-17 461 525
Effekt resultatandel intressebolag	-7,81	393 486	-11,70	12 220 284
Redovisad effektiv skatt	1,25	-63 016	0,09	-96 649

Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2021-05-01 -2022-04-30		2020-05-01 -2021-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 886 296		19 148 780
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-388 577	21,40	-4 097 839
Ej avdragsgilla kostnader	20,88	-393 800	0,80	-151 770
Ej skattepliktiga intäkter	-99,35	1 873 981	-14,86	2 844 912
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag	-869,46	16 400 667	-96,34	18 447 134
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	927,33	-17 492 271	89,00	-17 042 437
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

202211105376

**Not 13 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	60 107 815	60 107 815
Försäljningar/utrangeringar	-22 184 649	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 923 166	60 107 815
Ingående avskrivningar	-1 288 129	-1 006 200
Årets avskrivningar	-255 628	-281 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 543 757	-1 288 129
Utgående redovisat värde	36 379 409	58 819 686

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 006 520	5 006 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 006 520	5 006 520
Ingående avskrivningar	-1 151 254	-900 928
Årets avskrivningar	-250 326	-250 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 401 580	-1 151 254
Utgående redovisat värde	3 604 940	3 855 266

ms

202211105377

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 724 463	2 762 807
Inköp	1 298 160	33 432
Försäljningar/utrangeringar	0	-71 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 022 623	2 724 463
Ingående avskrivningar	-1 908 038	-1 575 253
Försäljningar/utrangeringar	0	1 994
Årets avskrivningar	-424 538	-334 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 332 576	-1 908 038
Utgående redovisat värde	1 690 047	816 425

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 724 463	2 762 807
Inköp	1 298 160	33 432
Försäljningar/utrangeringar	0	-71 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 022 623	2 724 463
Ingående avskrivningar	-1 908 038	-1 575 253
Försäljningar/utrangeringar	0	1 994
Årets avskrivningar	-424 538	-334 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 332 576	-1 908 038
Utgående redovisat värde	1 690 047	816 425

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 654 145	1 183 304
Inköp	155 000	1 824 862
Försäljningar/utrangeringar	-2 235 345	-354 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 800	2 654 145
Utgående redovisat värde	573 800	2 654 145

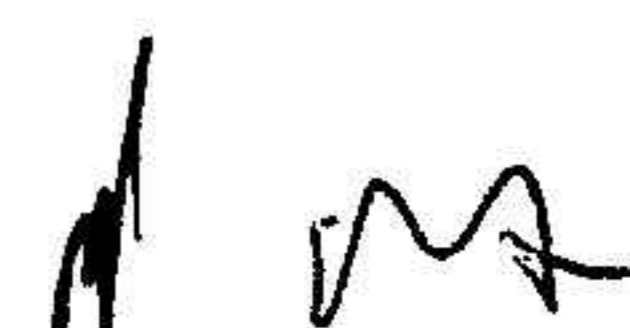
**Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen**

Namn	Org.nr	Säte	Kapital andel
Innovation Properties Holding 6 AB	559051-9996	Stockholm	92 %
IPABAK Holding AB	559083-6721	Stockholm	75 %
Innovation Properties Holding 7 AB	559107-3696	Stockholm	100 %
Lyftholmen Holding AB	559065-1542	Stockholm	90 %
Lyftholmen Fastigheter AB	559006-0413	Stockholm	100 %
Innovation Hemmesta Holding AB	559202-8673	Stockholm	100 %
Innovation Hemmesta Mark AB	559202-8681	Stockholm	100 %
Innovation Properties Nacka Holding AB	559243-9680	Stockholm	100 %
Svinninge 16 Holding AB	559922-5469	Stockholm	83,6 %
Innovation Properties Holding 10 AB	559343-8996	Stockholm	100 %

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Innovation Properties Holding 6 AB	92%	92%	299	29 900
IPABAK Holding AB	75%	75%	375	37 500
Innovation Properties Holding 7 AB	100%	100%	500	500 000
Lyftholmen Holding AB	90%	90%	450	545 000
Innovation Hemmesta Holding AB	100%	100%	500	120 000
Innovation Properties Nacka Holding AB	100%	100%	500	50 000
Svinninge 16 Holding AB	83,6%	83,6%	418	41 800
Innovation Properties Holding 10 AB	100%	100%	500	50 000
				1 374 200

	Org.nr	Säte
Innovation Properties Holding 6 AB	559051-9996	Stockholm
IPABAK Holding AB	559083-6721	Stockholm
Innovation Properties Holding 7 AB	559107-3696	Stockholm
Lyftholmen Holding AB	559065-1542	Stockholm
Innovation Hemmesta Holding AB	559202-8673	Stockholm
Innovation Properties Nacka Holding AB	559243-9680	Stockholm
Svinninge 16 Holding AB	559222-5469	Stockholm
Innovation Properties Holding 10 AB	559343-8996	Stockholm



2022111105379

**Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	140 011 968	82 677 836
Inköp	100 000	6 160 500
Försäljningar	0	-6 140 500
Aktieägartillskott	340 000	210 000
Resultatandel	10 910 125	57 441 632
Utdelning	-10 450 000	-337 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 912 093	140 011 968
Utgående redovisat värde	140 912 093	140 011 968

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	4 820 000	4 590 000
Inköp	50 000	100 000
Aktieägartillskott	340 000	130 000
Utdelning	-3 700 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 510 000	4 820 000
Utgående redovisat värde	1 510 000	4 820 000

[Handwritten signature]

**Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde i koncernen
Innovation Properties Holding 5 AB	50%	50%	250	179 717
Boda Gård Holding AB	50%	50%	250	26 977
IPBH Holding 2 AB	50%	50%	250	6 022 711
IPABO Holding AB	40%	40%	200	-43 703
Hemmesta Holding 1 AB	50%	50%	250	2 254 989
Boro Innovation Holding 3 AB	50%	50%	250	11 309 082
Hanväst Utvecklings AB	50%	50%	25 000	43 896
Högmora Bostäder AB	33%	33%	165	4 456 810
Boro Innovation Holding 1 AB	25%	25%	125	7 881 246
Boro Innovation Holding 2 AB	25%	25%	125	16 836
Tigern 20 Holding AB	50%	50%	250	-148 090
Barom. 18 Holding AB	50%	50%	250	89 695
Ulfsbergsgården Holding AB	50%	50%	250	31 025 833
Älta 10:187 Holding AB	50%	50%	250	19 532 225
Svinninge 20 Holding AB	50%	50%	250	5 725 985
Boro Innovation Kummelnäs Holding 2 AB	50%	50%	250	4 111 477
Boro Innovation Kummelnäs 1 Holding AB	50%	50%	250	3 351 407
Boro Innovation Norrby Holding AB	50%	50%	250	25 000
Indirekt ägda				
Nacka Port AB	15%	15%	750	45 000 000
Ramsdalen 3:1 Fastighets AB	33%	33%	50	50 000
				140 912 093

	Org.nr	Säte
Innovation Properties Holding 5 AB	559001-5094	Stockholm
Boda Gård Holding AB	559001-4964	Stockholm
IPBH Holding 2 AB	556977-6304	Stockholm
IPABO Holding AB	559083-0880	Stockholm
Hemmesta Holding 1 AB	559107-3704	Stockholm
Boro Innovation Holding 3 AB	559099-5006	Svenljunga
Hanväst Utvecklings AB	559115-3746	Stockholm
Högmora Bostäder AB	559126-9542	Stockholm
Boro Innovation Holding 1 AB	559034-9006	Svenljunga
Boro Innovation Holding 2 AB	559164-7333	Svenljunga
Tigern 20 Holding AB	559001-4873	Stockholm
Barom. 18 Holding AB	559202-8715	Stockholm
Ulfsbergsgården Holding AB	559266-7967	Stockholm
Älta 10:187 Holding AB	559280-3497	Stockholm
Svinninge 20 Holding AB	559280-3513	Stockholm
Boro Innovation Kummelnäs Holding 2 AB	559280-3588	Stockholm
Boro Innovation Kummelnäs 1 Holding AB	559280-3554	Stockholm
Boro Innovation Norrby Holding AB	559355-2796	Stockholm
Nacka Port AB	556580-5339	Svenljunga
Ramsdalen 3:1 Fastighets AB	559306-2531	Hässleholm

M

2022111105381

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Innovation Properties Holding 5 AB	50%	50%	250	25 000
Boda Gård Holding AB	50%	50%	250	45 000
IPBH Holding 2 AB	50%	50%	250	35 000
IPABO Holding AB	40%	40%	200	936 000
Hemmesta Holding 1 AB	50%	50%	250	37 500
Boro Innovation Holding 3 AB	50%	50%	250	25 000
Hanväst Utvecklings AB	50%	50%	25 000	75 000
Högmora Bostäder AB	33%	33%	165	16 500
Boro Innovation Holding 1 AB	25%	25%	125	12 500
Boro Innovation Holding 2 AB	25%	25%	125	12 500
Tigern 20 Holding AB	50%	50%	250	85 000
Barom. 18 Holding AB	50%	50%	250	25 000
Ulfsbergsgården Holding AB	50%	50%	250	55 000
Älta 10:187 Holding AB	50%	50%	250	25 000
Svinninge 20 Holding AB	50%	50%	250	25 000
Boro Innovation Kummelnäs Holding 2 AB	50%	50%	250	25 000
Boro Innovation Kummelnäs 1 Holding AB	50%	50%	250	25 000
Boro Innovation Norrby Holding AB	50%	50%	250	25 000
				1 510 000

	Org.nr	Säte
Innovation Properties Holding 5 AB	559001-5094	Stockholm
Boda Gård Holding AB	559001-4964	Stockholm
IPBH Holding 2 AB	556977-6304	Stockholm
IPABO Holding AB	559083-0880	Stockholm
Hemmesta Holding 1 AB	559107-3704	Stockholm
Boro Innovation Holding 3 AB	559099-5006	Svenljunga
Hanväst Utvecklings AB	559115-3746	Stockholm
Högmora Bostäder AB	559126-9542	Stockholm
Boro Innovation Holding 1 AB	559034-9006	Svenljunga
Boro Innovation Holding 2 AB	559164-7333	Svenljunga
Tigern 20 Holding AB	559001-4873	Stockholm
Barom. 18 Holding AB	559202-8715	Stockholm
Ulfsbergsgården Holding AB	559266-7967	Stockholm
Älta 10:187 Holding AB	559280-3497	Stockholm
Svinninge 20 Holding AB	559280-3513	Stockholm
Boro Innovation Kummelnäs Holding 2 AB	559280-3588	Stockholm
Boro Innovation Kummelnäs 1 Holding AB	559280-3554	Stockholm
Boro Innovation Norrby Holding AB	559355-2796	Stockholm

2022111105382

**Not 19 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	28 288 190	20 478 190
Tillkommande fordringar	3 000 000	8 000 000
Avgående fordringar	-120 000	-110 000
Omklassificeringar kortf fordran	-21 014 000	-80 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 154 190	28 288 190
Utgående redovisat värde	10 154 190	28 288 190

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	28 288 190	20 478 190
Tillkommande fordringar	0	8 000 000
Avgående fordringar	-120 000	-110 000
Omklassificeringar kortf fordran	-21 014 000	-80 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 154 190	28 288 190
Utgående redovisat värde	7 154 190	28 288 190

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	80 000	579 999
Inköp	600 000	0
Försäljningar	0	-499 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 000	80 000
Utgående redovisat värde	680 000	80 000

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	80 000	579 999
Inköp	600 000	0
Försäljningar	0	-499 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 000	80 000
Utgående redovisat värde	680 000	80 000

Handwritten signature

**Not 21 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	45 923 506	10 400 000
Tillkommande fordringar	6 250 000	37 523 506
Avgående fordringar	-33 400 000	-2 000 000
Omklassificering kort fordran	-12 523 506	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 250 000	45 923 506
Utgående redovisat värde	6 250 000	45 923 506

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	8 400 000	10 400 000
Tillkommande fordringar	6 250 000	0
Avgående fordringar	-8 400 000	-2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 250 000	8 400 000
Utgående redovisat värde	6 250 000	8 400 000

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Förutbetalda hyror	310 324	307 437
Upplupna ränteintäkter	1 735 883	1 569 542
Övriga poster	350 720	119 171
	2 396 927	1 996 150

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Förutbetalda hyror	310 324	307 437
Upplupna ränteintäkter	2 596 584	2 336 947
Övriga poster	350 721	119 171
	3 257 629	2 763 555

[Handwritten signature]

202211105384

**Not 23 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 900 000	900 000

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 900 000	900 000

**Not 24 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	500 000	1
	500 000	1

Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	500 000	1
	500 000	

**Not 25 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	36 773 000	17 873 000
	36 773 000	17 873 000

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 223 000	4 373 000
	4 223 000	4 373 000

Handwritten signature

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna räntekostnader	3 091 397	3 350 661
Upplupna semesterlöner inkl soc.avg	477 735	208 889
Övriga poster	2 263 807	2 084 127
	5 832 939	5 643 677

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna räntekostnader	3 080 102	2 437 550
Upplupna semesterlöner inkl soc.avg	477 735	208 889
Övriga poster	1 994 640	1 795 511
	5 552 477	4 441 950

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Avskrivningar	680 166	616 708
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-20 218
Resultat från andelar intressebolag	-10 910 125	-57 441 632
	-10 229 959	-56 845 142

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Avskrivningar	674 864	585 105
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-20 218
	674 864	564 887

**Not 28 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	7 762 000	7 512 000
Inköp	100 000	250 000
Försäljningar	-5 617 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 244 200	7 762 000
Ingående nedskrivningar	-5 480 000	-5 480 000
Återförda nedskrivningar	5 480 000	0
Årets nedskrivningar	-870 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-870 000	-5 480 000
Utgående redovisat värde	1 374 200	2 282 000

ms

2022111105386

**Not 29 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	37 865 000	41 170 000
Tillkommande fordringar	3 992 113	330 000
Avgående fordringar	0	-100 000
Omklassificeringar	0	-3 535 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 857 113	37 865 000
Utgående redovisat värde	41 857 113	37 865 000

**Not 30 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2022-04-30

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	71 151 910
utdelning extra bolagsstämma	-6 000 000
årets vinst	1 886 296
	67 038 206
disponeras så att i ny räkning överföres	67 038 206
	67 038 206

**Not 31 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckningar	20 500 000	33 180 000
Andra ställda säkerheter	55 800 000	55 800 000
Företagsinteckningar	10 000 000	0
	86 300 000	88 980 000

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckningar	0	6 500 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	1 016 119	0
Andra ställda säkerheter	10 800 000	10 800 000
Företagsinteckningar	10 000 000	0
	21 816 119	17 300 000

Handwritten signature

2022111105387

**Not 32 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Generell borgensförbindelse	4 000 000	4 000 000
Borgen till förmån för närstående bolag	29 350 000	0
	33 350 000	4 000 000

Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Generell borgensförbindelse	4 000 000	4 000 000
Borgen till förmån för närstående bolag	29 350 000	0
	33 350 000	4 000 000



Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen Moderbolaget

Organisationen

Ingenting väsentligt har hänt i organisationen. Alla medarbetare arbetar kvar och vi jobbar aktivt med vår interna process för att kontinuerligt förbättra oss i alla steg.

Projekten

Försäljning av fastigheter

Steninge Slotsby- Fastigheten har sålts till NREP för vidare förvaltning. Köparen förväntas tillträda i november 2022.

Ältadalen- Tillträde avseende avtalad del av fastigheten förväntas ske under november 2022.


Projektförvärv

Inga nya förvärv har gjorts efter räkenskapsåret.

Inflyttningar

Inflyttning har efter räkenskapsåret skett löpande i projekt Skuruparken och Svinninge. Till våren påbörjas även inflyttningar i Tullinge.

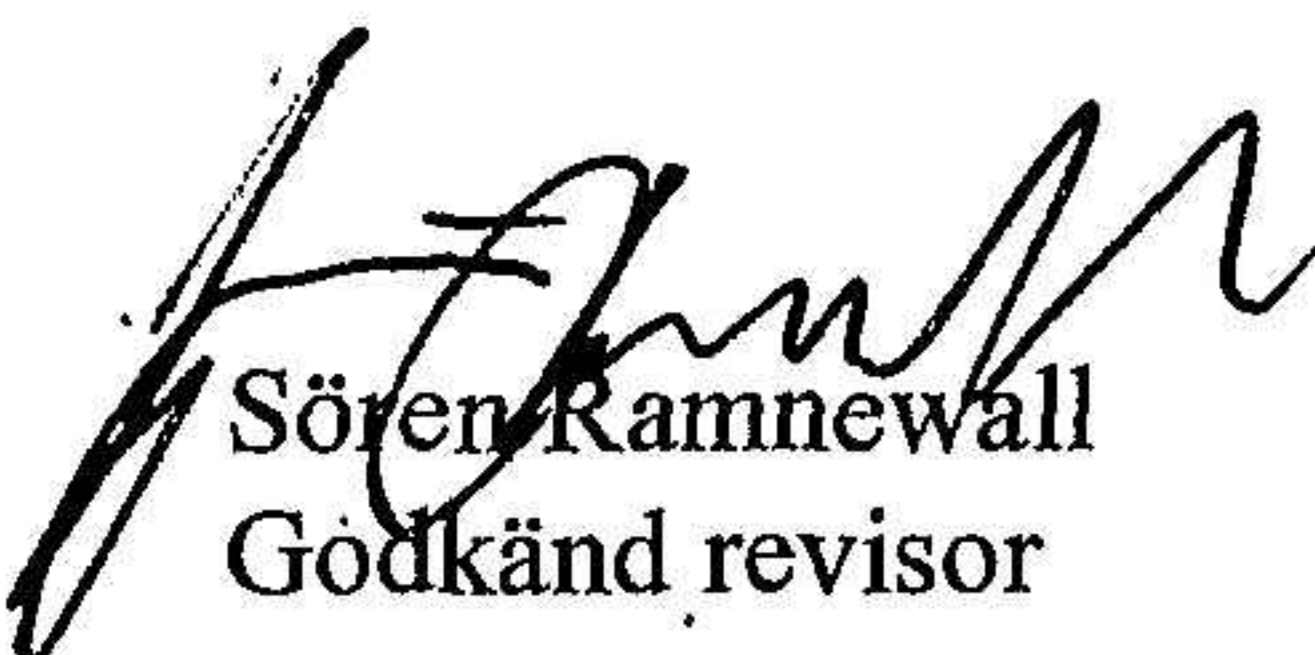
Stockholm 2022-10-31


Kristian Wahlberg
Ordförande


Robert Stoltz
Verkställande direktör


Johan Bondebjer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-31


Sören Ramnewall
Godkänd revisor


Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Innovation Properties Sverige AB
Org.nr 556877-7071

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Innovation Properties Sverige AB för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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 2022-04-30 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. 

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Innovation Properties Sverige AB för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

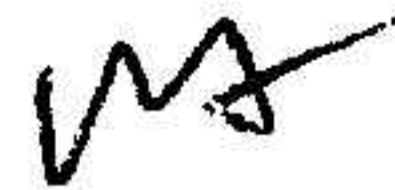
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska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

Revisorns ansvar

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

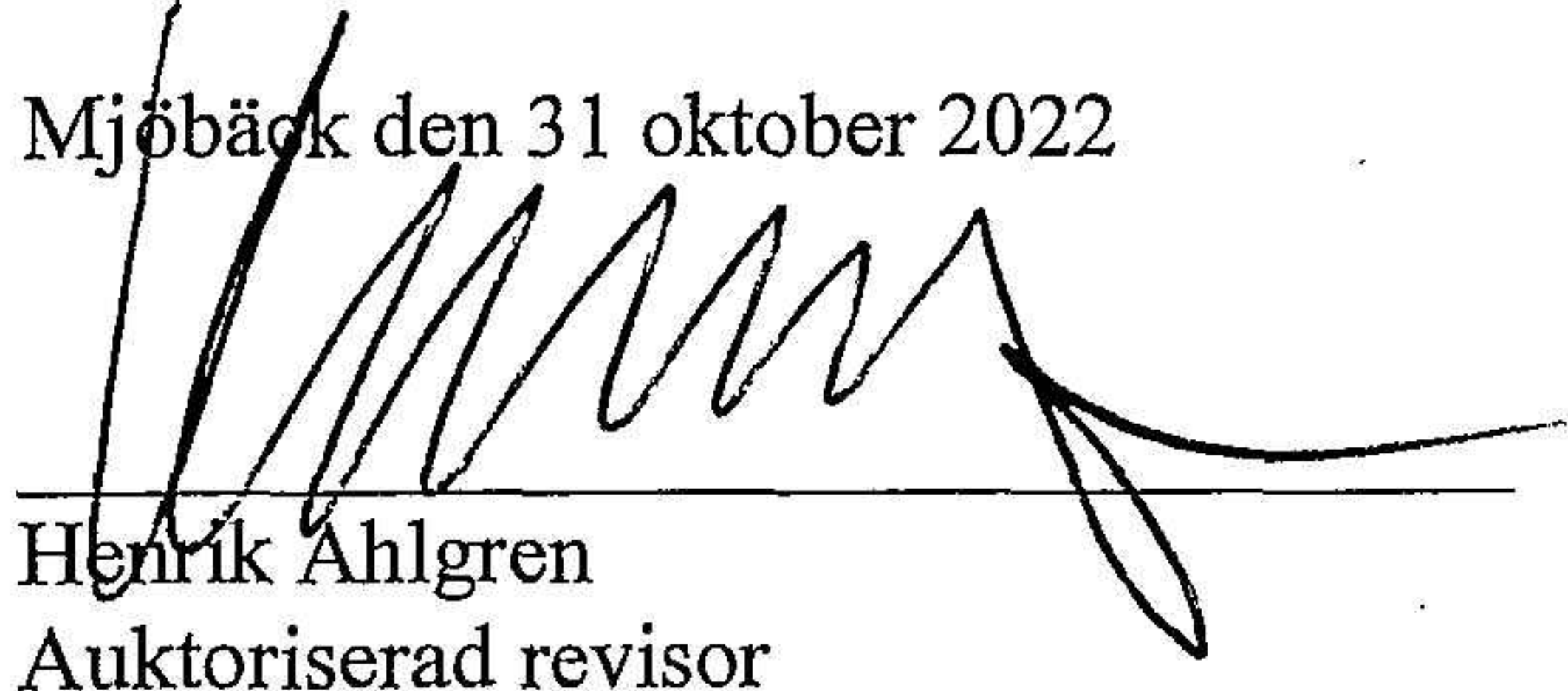
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

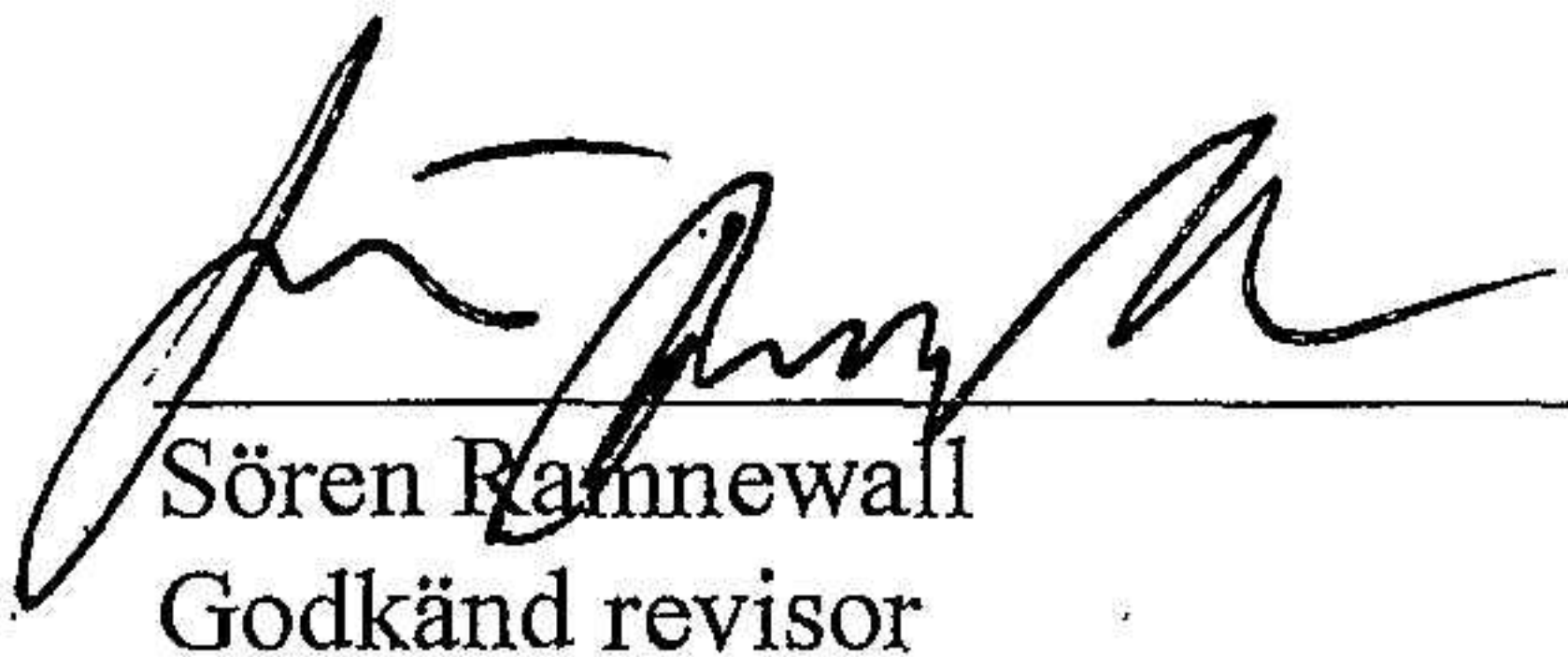
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen. 

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

Mjölback den 31 oktober 2022


Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor


Sören Ramnewall
Godkänd revisor