

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Innovation Properties Sverige AB

556877-7071

Räkenskapsåret

2020-05-01 - 2021-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Innovation Properties Sverige AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30.

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 moderna människors behov utveckla 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 stark ekonomi samt innovativa arkitekter och konsulter för utformningen.

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

Sedan bolaget grundades har 27 projekt uppförts fördelat på ca 43 000 kvm ljus BTA. I dagsläget producerar bolaget 268 bostäder fördelat på 5 projekt om ca 27 500 kvm ljus BTA.

Företaget har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 104,0 Mkr. Jämfört med föregående års resultat (21 Mkr) har flera bostäder sålts och byggstartats.

Byggrättsportfölj

Bolaget har en byggrättsportfölj om ca 100 000 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 Väst kuststugan och Borohus som är både projektpartner och hustillverkare till par- och radhusprojekten. Fabriken ligger i Mjölback och alla småhus tillverkas i trä med korta transporter som följd.

Under året har ett nytt samarbete inletts med K-Fastigheter med syfte att gemensamt utveckla byggrätter i Haninge kommun. Samarbetet har efter räkenskapsåret utvecklats till ytterligare ett förvärv av en byggrätt om 10 000 kvm BTA på Värmdö där det ska byggas hyresrätter för egen förvaltning.

Balder har gått in som majoritetsägare i projekt Nacka Port där ambitionen och målet är att bygga Stockholms högsta bostadshus. Ett intensivt arbete pågår med detaljplanen som därefter övergår i produktion så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Långsiktig förvaltning för en stabil grund

Innovation Properties har som långsiktig strategi att skapa stabila kassaflöden över tid. Bolaget har nu byggstartat sitt första Svanenmärkta hyresrätts hus om 98 lägenheter i Steninge Slottsby med Peab som entreprenör.

Samtidigt planeras för flera nya, hållbara hyresrättsprojekt för egen förvaltning.

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. Vårt första hyreshus i Steninge Slottsby är Svanenmärkt, och alla våra hyresprojekt kommer fortsättningsvis också miljöcertifieras.

Att ge tillbaks

Innovation Properties är med och stöttar Stadsmissionen, Barncancerfonden och Huddinge IF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Innovation Properties har byggstartat flera 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Organisation

Innovation Properties har anställt en extern VD för bolaget, Robert Stoltz, som med 13 års erfarenhet från SEB blir ett positivt tillskott och en nyckelperson för bolagets framtida expansion med fokus på att bygga organisation, förbättra bolagets arbetsflöden och aktivt arbeta med projektfinansieringen.

Ytterligare medarbetare har anställt i form av projektledare, eftermarknad och kundrelation som stärker vår organisation.

Försäljning av fastigheter

En fastighet i Gustavsberg har efter avslutat detaljplanearbete avyttrats på grund av att den inte passar in i bolagets strategi. Försäljningen resulterade i ett positivt överskott.

Nya fastighetsförvärv

Tre nya förvärv har gjorts i Kummelnäs i Nacka där vi ska bygga 39 parhus och studiohus samt i Hemmesta C på Värmdö där vi avser bygga ca 150 hyresrätter tillsammans med K-Fastigheter.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	284 748	228 333	76 027	381 447	133 347
Resultat efter finansiella poster	104 363	21 005	-31 175	-12 454	32 928
Balansomslutning	634 166	476 872	367 472	511 032	539 131
Antal anställda	5	7	8	6	3
Soliditet (%)	32,67	25,70	28,70	27,30	30,30
Avkastning på totalt kap. (%)	16,89	3,80	-7,10	-1,50	6,60
Avkastning på eget kap. (%)	50,4	17,1	-29,6	-8,9	20,2

Moderbolaget	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	283 757	227 315	75 173	380 492	113 347
Resultat efter finansiella poster	19 149	4 118	16 971	-25 946	53 395
Balansomslutning	439 609	339 958	246 715	335 375	420 771
Antal anställda	5	7	8	6	3

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Tot
Belopp vid årets ingång	500 000	119 005 104	3 099 720	122 604 820
Utdelning		-14 800 000	-773 520	-15 573 520
Förändring koncernstruktur Erhållna aktieägartillskott		12 800 50 000		12 800 50 000
Inlösen aktier		-2 083 733	-2 116 268	-4 200 001
Årets resultat		103 730 102	536 457	104 266 559
Belopp vid årets utgång	500 000	205 914 273	746 389	207 160 662

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Tot
Belopp vid årets ingång	500 000	66 684 808	4 118 322	71 303 130
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		4 118 322	-4 118 322	
Utdelning		-14 800 000		-14 800 000
Årets resultat			19 148 780	19 148 780
Belopp vid årets utgång	500 000	56 003 130	19 148 780	75 651 910

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	56 003 130
årets vinst	19 148 780
	75 151 910

disponeras så att
i ny räkning överföres 75 151 910

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

*M
WA*

Koncernens Resultaträkning

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Nettoomsättning	2	284 748 009	228 333 306
Andelar i intresseföretags resultat		57 441 632	9 767 710
Övriga rörelseintäkter		694 607	1 379 888
		342 884 248	239 480 904
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-259 313 776	-202 848 679
Övriga externa kostnader	3, 4	-9 704 604	-7 787 650
Personalkostnader	5	-8 523 110	-13 529 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-616 708	-718 273
Övriga rörelsekostnader		0	-27 463
Summa rörelsens kostnader		-278 158 198	-224 911 474
Rörelseresultat	6	64 726 050	14 569 430
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	6 025 300
Resultat från andelar i intresseföretag	8	40 856 304	3 025 654
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	1 250 451	186 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	304 153	293 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 773 750	-3 095 323
		39 637 158	6 435 471
Resultat efter finansiella poster		104 363 208	21 004 901
Resultat före skatt		104 363 208	21 004 901
Skatt på årets resultat	12	-96 649	-169 954
Årets resultat		104 266 559	20 834 947
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		103 730 102	21 825 402
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		536 457	-990 455

Koncernens Balansräkning

	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	58 819 686	59 101 615
Inventarier, verktyg och installationer	14	816 425	1 187 554
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	2 654 145	1 183 304
		62 290 256	61 472 473
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	16		
Andelar i intresseföretag	17, 18	140 011 968	82 677 836
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	19	28 288 190	20 478 190
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	80 000	579 999
Andra långfristiga fordringar	21	45 923 506	10 400 000
		214 303 664	114 136 025
Summa anläggningstillgångar		276 593 920	175 608 498
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Fastigheter		21 098 325	12 773 325
Bostadsrätter		60 545 000	22 940 000
		81 643 325	35 713 325
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		417 595	349 168
Fordringar hos intresseföretag		4 165 075	754 875
Övriga fordringar		244 004 207	232 145 846
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		14 399 952	13 972 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 996 150	2 789 573
		264 982 979	250 012 010
Kassa och bank	23	10 946 215	15 537 888
		10 946 215	15 537 888
Summa omsättningstillgångar		357 572 519	301 263 223
SUMMA TILLGÅNGAR		634 166 439	476 871 721

Koncernens Balansräkning

	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		205 914 273	119 005 104
Eget kapital hänförligt till moderbolaget		206 414 273	119 505 104
Minoritetsintresse		746 389	3 099 720
Summa eget kapital		207 160 662	122 604 824
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		5 093 000	25 273 000
Övriga långfristiga skulder		77 010 594	57 540 594
Summa långfristiga skulder		82 103 594	82 813 594
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		180 000	180 000
Leverantörsskulder		5 226 760	1 911 540
Skulder till intresseföretag		2 000 000	2 050 000
Aktuella skatteskulder		399 103	428 236
Övriga kortfristiga skulder		331 452 643	260 027 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	5 643 677	6 855 925
Summa kortfristiga skulder		344 902 183	271 453 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		634 166 439	476 871 721

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		64 726 050	14 569 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	27	-56 845 142	-9 021 975
Betald skatt		-125 782	-352 454
Erhållen ränta		1 135 159	479 840
Betald ränta		-2 773 751	-3 095 323
Erhållen utdelning intressebolag		337 500	2 250 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 454 034	4 829 518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-45 930 000	-2 358 349
Förändring kundfordringar		-68 427	243 913
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 548 521	-152 393 487
Förändring leverantörsskulder		3 315 220	-146 715
Förändring av kortfristiga skulder		74 662 793	100 157 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 885 099	-49 667 450
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 858 294	-905 080
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		90 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-51 894 005	-7 068 641
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		50 119 048	57 867 367
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 543 251	49 893 646
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		50 000	75 000
Upptagna lån		20 000 000	5 000 000
Amortering av lån		-25 210 000	-12 680 000
Utbetald utdelning		-15 573 520	-3 600 000
Indragning aktier		-4 200 001	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 933 521	-11 205 000
Årets kassaflöde		-4 591 673	-10 978 804
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		15 537 888	26 516 692
Likvida medel vid årets slut		10 946 215	15 537 888

Handwritten initials

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Nettoomsättning	2	283 757 219	227 315 466
Övriga rörelseintäkter		694 607	1 296 831
		284 451 826	228 612 297
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-259 313 776	-202 848 679
Övriga externa kostnader	3, 4	-9 059 588	-7 017 042
Personalkostnader	5	-8 523 110	-13 529 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-585 105	-686 670
Övriga rörelsekostnader		0	-27 463
Summa rörelsens kostnader		-277 481 579	-224 109 263
Rörelseresultat	6	6 970 247	4 503 034
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	12 956 480	-19 700
Resultat från andelar i intresseföretag	8	337 500	2 314 654
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	1 528 686	706 756
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	93 054	23 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 737 187	-3 409 618
		12 178 533	-384 712
Resultat efter finansiella poster		19 148 780	4 118 322
Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		19 148 780	4 118 322

MS

Moderbolagets Balansräkning

Not 2021-04-30 2020-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	3 855 266	4 105 592
Inventarier, verktyg och installationer	14	816 425	1 187 554
		4 671 691	5 293 146

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	16,28	2 282 000	2 032 000
Fordringar hos koncernföretag	29	37 865 000	41 170 000
Andelar i intresseföretag	18	4 820 000	4 590 000
Fordringar hos intresseföretag	19	28 288 190	20 478 190
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	80 000	579 999
Andra långfristiga fordringar	21	8 400 000	10 400 000
		81 735 190	79 250 189

Summa anläggningstillgångar 86 406 881 84 543 335

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Bostadsrätter		60 545 000	22 940 000
Fastigheter		21 098 325	12 773 325
		81 643 325	35 713 325

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		225 784	191 908
Fordringar hos koncernföretag		10 417 536	711 701
Fordringar hos intresseföretag		4 165 075	754 875
Övriga fordringar		229 531 405	187 561 014
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		14 399 952	13 972 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 763 555	2 665 879
		261 503 307	205 857 925

Kassa och bank 23 10 055 651 13 843 127

Summa omsättningstillgångar 353 202 283 255 414 376

SUMMA TILLGÅNGAR 439 609 164 339 957 711

WA

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2021-04-30	2020-04-30
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		56 003 130	66 684 808
Årets resultat		19 148 780	4 118 322
		75 151 910	70 803 130
Summa eget kapital		75 651 910	71 303 130
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		5 093 000	5 273 000
Skulder till koncernföretag		20 000 000	20 000 000
Övriga skulder		4 220 000	4 250 000
Summa långfristiga skulder		29 313 000	29 523 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		180 000	180 000
Leverantörsskulder		5 194 633	1 814 882
Skulder till koncernföretag		1 925 525	5 120 000
Skulder till intresseföretag		2 000 000	2 050 000
Aktuella skatteskulder		6 989	96 961
Övriga skulder		320 895 156	224 462 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	4 441 950	5 407 172
Summa kortfristiga skulder		334 644 254	239 131 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		439 609 164	339 957 711



Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		6 970 247	4 503 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	564 887	714 133
Erlagd ränta		-2 737 187	-3 409 618
Erhållen ränta		1 202 295	729 952
Erhållen utdelning		13 293 980	2 250 000
Betald skatt		-89 972	-29 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 204 250	4 757 669
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-45 930 000	-2 358 349
Förändring av kundfordringar		-33 876	262 397
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 616 506	-99 623 740
Förändring av leverantörsskulder		3 379 751	-51 140
Förändring av kortfristiga skulder		92 222 894	92 985 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 226 513	-4 027 802
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-33 432	-285 245
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		90 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-14 315 000	-13 408 062
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		13 254 444	12 165 417
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 003 988	-1 527 890
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-210 000	-180 000
Utbetald utdelning		-14 800 000	-3 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 010 000	-3 780 000
Årets kassaflöde		-3 787 475	-9 335 692
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 843 127	23 178 819
Likvida medel vid årets slut		10 055 651	13 843 127

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**

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Tjänster	20 109 969	18 405 466
Försäljning bostadsrätter	263 647 250	208 910 000
Hysesintäkter, förvaltningsfastighet	990 790	1 017 840
	284 748 009	228 333 306

Moderbolaget

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Tjänster	20 109 969	18 405 466
Försäljning bostadsrätter	263 647 250	208 910 000
	283 757 219	227 315 466

**Not 3 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Mjöbäcks Bokförings-och Revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	244 375	302 750
Övriga tjänster	25 000	0
	269 375	302 750

Moderbolaget

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Mjöbäcks Bokförings-och Revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	150 750	205 000
Övriga tjänster	25 000	0
	175 750	205 000

**Not 4 Leasingavtal
Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 488 799 kronor (2 372 729 kronor).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Inom ett år	1 477 266	2 188 130
Senare än ett år men inom fem år	502 677	1 133 090
	1 979 943	3 321 220

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 488 799 kronor (2 372 729 kronor).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Inom ett år	1 477 266	2 188 130
Senare än ett år men inom fem år	502 677	1 133 090
	1 979 943	3 321 220

Leasingavtalen består främst av hyrda kontorslokaler. Avtal förlängt 2018-10-01 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

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	2
Män	4	5
	5	7
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 787 238	5 980 412
Övriga anställda	2 481 943	3 365 926
	6 269 181	9 346 338
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	20 748	19 140
Pensionskostnader för övriga anställda	232 999	303 217
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 024 324	3 025 664
	2 278 071	3 348 021
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	8 547 252	12 694 359

Moderbolaget

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	2
Män	4	5
	5	7
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 787 238	5 980 412
Övriga anställda	2 481 943	3 365 926
	6 269 181	9 346 338
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	20 748	19 140
Pensionskostnader för övriga anställda	232 999	303 217
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 024 324	3 025 664
	2 278 071	3 348 021
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	8 547 252	12 694 359

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

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Resultat vid avyttringar	0	6 025 300
	0	6 025 300

Moderbolaget

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Erhållna utdelningar	12 956 480	0
Resultat vid avyttringar	0	-19 700
	12 956 480	-19 700

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

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Resultat vid avyttringar	40 856 304 40 856 304	3 025 654 3 025 654

Moderbolaget

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Erhållna utdelningar	337 500	2 250 000
Resultat vid avyttringar	0	64 654
	337 500	2 314 654

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

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Ränteintäkter	831 006	186 120
Resultat vid avyttringar	419 445	0
	1 250 451	186 120

Moderbolaget

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Ränteintäkter	1 109 241	706 756
Resultat vid avyttringar	419 445	0
	1 528 686	706 756

Varav ränteintäkter avseende koncernföretag 375 899 (547 009).

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

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Övriga ränteintäkter	304 153 304 153	293 720 293 720

Moderbolaget

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Övriga ränteintäkter	93 054 93 054	23 196 23 196

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2 773 750 -2 773 750	-3 095 323 -3 095 323

Moderbolaget

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Räntekostnader till koncernföretag	-868 757	-1 890 000
Övriga räntekostnader	-1 868 429 -2 737 186	-1 519 618 -3 409 618

**Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

Avstämning av effektiv skatt

	2020-05-01 -2021-04-30		2019-05-01 -2020-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		104 363 208		21 004 902
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-22 333 727	21,40	-4 495 049
Ej avdragsgilla kostnader	0,10	-156 305	5,94	-1 246 664
Ej skattepliktiga intäkter	-8,40	8 815 474	-16,40	3 445 604
Justering avseende skatter för föregående år		-260		7
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag	-18,00	18 819 410	-92,07	19 339 507
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	16,70	-17 461 525	89,61	-18 822 149
Effekt resultatandel intressebolag	-11,70	12 220 284	-7,66	1 608 790
Redovisad effektiv skatt	0,09	-96 649	0,81	-169 954

Moderbolaget

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2020-05-01 -2021-04-30		2019-05-01 -2020-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 148 780		4 118 322
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-4 097 839	21,40	-881 321
Ej avdragsgilla kostnader	0,80	-151 770	5,25	-216 377
Ej skattepliktiga intäkter	-14,86	2 844 912	-11,93	491 120
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag	-96,34	18 447 134	-462,66	19 053 712
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	89,00	-17 042 437	447,93	-18 447 134
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

**Not 13 Byggnader och mark
Koncernen**

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	60 107 815	60 671 284
Omklassificering pågående nyanläggningar	0	-563 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 107 815	60 107 815
Ingående avskrivningar	-1 006 200	-724 271
Årets avskrivningar	-281 929	-281 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 288 129	-1 006 200
Utgående redovisat värde	58 819 686	59 101 615

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 006 520	5 006 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 006 520	5 006 520
Ingående avskrivningar	-900 928	-650 602
Årets avskrivningar	-250 326	-250 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 151 254	-900 928
Utgående redovisat värde	3 855 266	4 105 592

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

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 762 807	2 530 682
Inköp	33 432	285 245
Försäljningar/utrangeringar	-71 776	-53 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 724 463	2 762 807
Ingående avskrivningar	-1 575 253	-1 164 567
Försäljningar/utrangeringar	1 994	25 657
Årets avskrivningar	-334 779	-436 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 908 038	-1 575 253
Utgående redovisat värde	816 425	1 187 554

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 762 807	2 530 682
Inköp	33 432	285 245
Försäljningar/utrangeringar	-71 776	-53 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 724 463	2 762 807
Ingående avskrivningar	-1 575 253	-1 164 567
Försäljningar/utrangeringar	1 994	25 657
Årets avskrivningar	-334 779	-436 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 908 038	-1 575 253
Utgående redovisat värde	816 425	1 187 554

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

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 183 304	0
Inköp	1 824 862	619 835
Omklassificeringar	-354 021	563 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 654 145	1 183 304
Utgående redovisat värde	2 654 145	1 183 304

**Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen**

Namn	Org.nr	Säte	Kapital andel
Innovation Properties Holding 6 AB	556051-9996	Stockholm	92 %
IPABAK Holding AB	559083-6721	Stockholm	75 %
Skogsbo Properties Gustavsberg AB	559082-7258	Stockholm	100 %
Grensaxen 12 Holding AB	559100-5656	Stockholm	100 %
Innovation Properties Holding 7 AB	559107-3696	Stockholm	100 %
Lyftholmen Holding AB	559065-1542	Stockholm	90 %
Lyftholmen Fastigheter AB	559006-0413	Stockholm	100 %
Älta 10:115 Holding AB	559200-8378	Stockholm	100 %
Högm.9 Holding AB	559202-8731	Stockholm	73,6 %
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 %
Svinningen 16 Holding AB	559922-5469	Stockholm	83,6 %

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	907 500
Grensaxen 12 Holding AB	100%	100%	500	5 531 000
Innovation Properties Holding 7 AB	100%	100%	500	500 000
Lyftholmen Holding AB	90%	90%	450	545 000
Älta 10:115 Holding AB	100%	100%	500	50 000
Högm. 9 Holding AB	73,6%	73,6%	368	36 800
Innovation Hemmesta Holding AB	100%	100%	500	70 000
Innovation Properties Nacka Holding AB	100%	100%	500	50 000
Svinningen 16 Holding AB	83,6%	83,6%	418	41 800
				7 762 000

	Org.nr	Säte
Innovation Properties Holding 6 AB	556051-9996	Stockholm
IPABAK Holding AB	559083-6721	Stockholm
Grensaxen 12 Holding AB	559100-5656	Stockholm
Innovation Properties Holding 7 AB	559107-3696	Stockholm
Lyftholmen Holding AB	559065-1542	Stockholm
Älta 10:115 Holding AB	559200-8378	Stockholm
Högm. 9 Holding AB	559202-8731	Stockholm
Innovation Hemmesta Holding AB	559202-8673	Stockholm
Innovation Properties Nacka Holding AB	559243-9680	Stockholm
Svinningen 16 Holding AB	559922-5469	Stockholm

Mms

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

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	82 677 836	75 078 224
Inköp	6 160 500	25 000
Försäljningar	-6 140 500	-143 098
Aktieägartillskott	210 000	200 000
Resultatandel	57 441 632	9 767 710
Utdelning	-337 500	-2 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 011 968	82 677 836
Utgående redovisat värde	140 011 968	82 677 836

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	4 590 000	4 440 000
Inköp	100 000	25 000
Försäljningar	0	-75 000
Aktieägartillskott	130 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 820 000	4 590 000
Utgående redovisat värde	4 820 000	4 590 000

**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	207 426
Boda Gärd Holding AB	50%	50%	250	19 165
IPBH Holding 2 AB	50%	50%	250	6 188 468
IPABO Holding AB	40%	40%	200	-13 626
Hemmesta Holding 1 AB	50%	50%	250	2 254 800
Boro Innovation Holding 3 AB	50%	50%	250	11 583 855
Hanyäst Utvecklings AB	50%	50%	25 000	3 754 621
Högmora Bostäder AB	33%	33%	165	4 465 060
Boro Innovation Holding 1 AB	25%	25%	125	7 888 519
Boro Innovation Holding 2 AB	25%	25%	125	19 251
Tigern 20 Holding AB	50%	50%	250	- 104 644
Barom. 18 Holding AB	50%	50%	250	6 824 911
Ulfbergsgården Holding AB	50%	50%	250	30 883 279
Älta 10:187 Holding AB	50%	50%	250	21 009 393
Svinninge 20 Holding AB	50%	50%	250	12 890
Velamsund 21 Holding AB	50%	50%	250	18 600
<u>Indirekt ägda</u>				
Nacka Port AB	15%	15%	750	45 000 000
				140 011 968

	Org.nr	Säte
Innovation Properties Holding 5 AB	559001-5094	Stockholm
Boda Gärd 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	Stockholm
Hanyäst Utvecklings AB	559115-3746	Stockholm
Högmora Bostäder AB	559126-9542	Stockholm
Boro Innovation Holding 1 AB	559034-9006	Stockholm
Boro Innovation Holding 2 AB	559164-7333	Stockholm
Tigern 20 Holding AB	559001-4873	Stockholm
Barom. 18 Holding AB	559202-8715	Stockholm
Ulfbergsgården Holding AB	559266-7967	Stockholm
Älta 10:187 Holding AB	559280-3497	Stockholm
Svinninge 20 Holding AB	559280-3513	Stockholm
Velamsund 21 Holding AB	559280-3588	Stockholm

ms

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Innovation Properties Holding 5 AB	50%	50%	250	25 000
Boda Gård Holding AB	50%	50%	250	25 000
IPBH Holding 2 AB	50%	50%	250	35 000
IPABO Holding AB	40%	40%	200	616 000
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	3 775 000
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
Velamsund 21 Holding AB	50%	50%	250	25 000
				4 820 000

	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	Stockholm
Hanväst Utvecklings AB	559115-3746	Stockholm
Högmora Bostäder AB	559126-9542	Stockholm
Boro Innovation Holding 1 AB	559034-9006	Stockholm
Boro Innovation Holding 2 AB	559164-7333	Stockholm
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
Velamsund 21 Holding AB	559280-3588	Stockholm

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

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	20 478 190	16 086 325
Tillkommande fordringar	8 000 000	1 238 063
Avgående fordringar	-110 000	-779 063
Omklassificeringar kortf fordran	-80 000	-570 000
Omklassificeringar lång fordran	0	4 502 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 288 190	20 478 190
Utgående redovisat värde	28 288 190	20 478 190

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	20 478 190	16 086 325
Tillkommande fordringar	8 000 000	1 238 063
Avgående fordringar	-110 000	-779 063
Omklassificeringar kortf fordran	-80 000	-570 000
Omklassificeringar lång fordran	0	4 502 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 288 190	20 478 190
Utgående redovisat värde	28 288 190	20 478 190

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	579 999	0
Inköp	0	579 999
Försäljningar	-499 999	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 000	579 999
Utgående redovisat värde	80 000	579 999

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	579 999	0
Inköp	0	579 999
Försäljningar	-499 999	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 000	579 999
Utgående redovisat värde	80 000	579 999

MWA

**Not 21 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	10 400 000	57 260 115
Tillkommande fordringar	37 523 506	0
Avgående fordringar	-2 000 000	-21 070 000
Omklassificering kort fordran	0	-21 287 250
Omklassificering fordran intressebolag	0	-4 502 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 923 506	10 400 000
Utgående redovisat värde	45 923 506	10 400 000

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	10 400 000	14 902 865
Avgående fordringar	-2 000 000	0
Omklassificeringar fordran intressebolag	0	-4 502 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 400 000	10 400 000
Utgående redovisat värde	8 400 000	10 400 000

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

	2021-04-30	2020-04-30
Förutbetalda hyror	307 437	306 367
Upplupna ränteintäkter	1 569 542	2 106 511
Övriga poster	119 171	376 695
1 996 150	2 789 573	

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Förutbetalda hyror	307 437	306 367
Upplupna ränteintäkter	2 336 947	2 024 588
Övriga poster	119 171	334 924
2 763 555	2 665 879	

ms

**Not 23 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2021-04-30	2020-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	900 000	900 000

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	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**

	2021-04-30	2020-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 873 000	13 553 000
	17 873 000	13 553 000

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 373 000	4 553 000
	4 373 000	4 553 000

ms

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

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna räntekostnader	3 350 661	2 721 886
Upplupna semesterlöner inkl soc.avg	208 889	358 453
Övriga poster	2 084 127	3 775 587
	5 643 677	6 855 926

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna räntekostnader	2 437 550	1 713 864
Upplupna semesterlöner inkl soc.avg	208 889	358 453
Övriga poster	1 795 511	3 334 855
	4 441 950	5 407 172

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

	2021-04-30	2020-04-30
Avskrivningar	616 708	718 272
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-20 218	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	27 463
Resultat från andelar intressebolag	-57 441 632	-9 767 710
	-56 845 142	-9 021 975

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Avskrivningar	585 105	686 669
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-20 218	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	27 463
	564 887	714 132

ms

**Not 28 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	7 512 000	7 128 400
Inköp	250 000	495 000
Försäljningar	0	-111 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 762 000	7 512 000
Ingående nedskrivningar	-5 480 000	-5 480 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 480 000	-5 480 000
Utgående redovisat värde	2 282 000	2 032 000

**Not 29 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	41 170 000	41 455 000
Tillkommande fordringar	330 000	270 000
Avgående fordringar	-100 000	-225 000
Omklassificeringar	-3 535 000	-330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 865 000	41 170 000
Utgående redovisat värde	37 865 000	41 170 000

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

	2021-04-30
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	56 003 130
årets vinst	19 148 780
	75 151 910
disponeras så att i ny räkning överföres	75 151 910



**Not 31 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2021-04-30	2020-04-30
Fastighetsinteckningar	33 180 000	30 400 000
Andra ställda säkerheter	55 800 000	55 800 000
	88 980 000	86 200 000

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000
Andra ställda säkerheter	10 800 000	10 800 000
	17 300 000	17 300 000

**Not 32 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2021-04-30	2020-04-30
Generell borgensförbindelse	4 000 000	24 000 000
	4 000 000	24 000 000

Moderbolaget

	2021-04-30	2020-04-30
Generell borgensförbindelse	4 000 000	24 000 000
	4 000 000	24 000 000

ms

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen
Moderbolaget

Det har inte förekommit några händelser efter balansdagen och fram till datum för underskrift som leder till några justeringar.

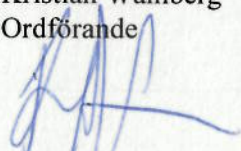
Stockholm den 27 oktober 2021



Kristian Wahlberg
Ordförande

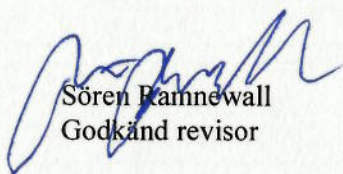


Johan Bondebjer

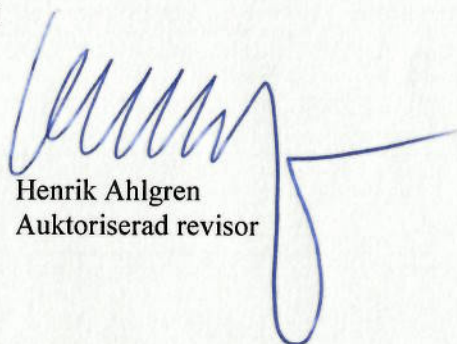


Robert Stoltz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 oktober 2021



Sören Ramnérwall
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 2020-05-01 - 2021-04-30.

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 2021-04-30 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 2020-05-01 - 2021-04-30 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 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. 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

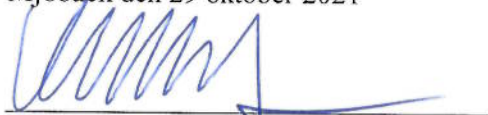
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionsordning 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.

Mjöbäck den 29 oktober 2021



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor



Sören Kamnewall
Godkänd revisor