

# Årsredovisning

för

## Innovation Properties Holding 9 AB

559380-4361

Räkenskapsåret

2023-05-01 – 2024-04-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Innovation Properties Holding 9 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 oktober 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 5 november 2024



Kristian Wahlberg

# Årsredovisning

för

## Innovation Properties Holding 9 AB

559380-4361

Räkenskapsåret

2023-05-01 – 2024-04-30

Styrelsen för Innovation Properties Holding 9 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 – 2024-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Innovation Properties Holding 9 AB bildades år 2022 och verksamheten är förvaltning av lös egendom.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget, och dess moderbolag Innovation Properties Sverige AB, har under perioden 2023-05-02 - 2024-02-01 varit i företagsrekonstruktion pga bristande betalningsförmåga avseende förfallen revers. Ett förlikningsavtal med bolagets största fordringsägare träffades i januari 2024 innebärandes en större avbetalning samma månad och därefter en avbetalningsplan t.o.m. september 2025. Rekonstruktionen upphörde utan ackordsuppgörelse och med omedelbar verkan 1 februari 2024.

Kontrollbalansräkning 1 upprättades per 2023-04-30 och utvisar att aktiekapitalet är förbrukat. På kontrollstämman i oktober 2023 beslutade aktieägarna att driva bolaget vidare med målsättning att säkra finansiering bl.a. genom försäljning av dotterbolagets fastigheter med tillhörande bostadsutvecklingsprojekt och att se över möjligheten till eventuell avbetalningsplan och/eller ackord.

Under hösten avyttrades samtliga fastigheter via fastighetspaketering till nybildade dotterbolag i koncernen, vilka avyttrats externt med frånträde i oktober 2023 samt januari 2024. Enligt aktieöverlåtelseavtal finns risk för ett framtida utflöde av resurser från koncernen i form av en negativ tilläggsköpeskillning baserad på fastigheternas slutliga produktionskostnad. Enligt samma avtal finns även en möjlighet till ett framtida inflöde av resurser i form av en positiv tilläggsköpeskillning utifrån det försäljningsvärde som åsätts fastigheten när den står klar. Projektet har byggstartats och väntas stå klart i sin helhet 2026, varefter tilläggsköpeskillningar först kan säkerställas.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2023/24 | 2022/23 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 0       | 0       |
| Resultat efter finansiella poster | -3 301  | -71 266 |
| Soliditet (%)                     | neg     | neg     |

2024112601303

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 25 000            | 1 600 000              | -71 266 224       | <b>-69 641 224</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                        |                   |                    |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | -71 266 224            | 71 266 224        | <b>0</b>           |
| Erhållna<br>aktieägartillskott              |                   | 43 032 006             |                   | <b>43 032 006</b>  |
| Årets resultat                              |                   |                        | -3 300 526        | <b>-3 300 526</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>25 000</b>     | <b>-26 634 218</b>     | <b>-3 300 526</b> | <b>-29 909 744</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -26 634 218        |
| årets förlust    | -3 300 526         |
|                  | <b>-29 934 744</b> |

|  |                    |
|--|--------------------|
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -29 934 744        |
|  | <b>-29 934 744</b> |

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

## Resultaträkning

|   | Not | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-12<br>-2023-04-30 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                                |     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader  |     | -208 341                  | -30 598                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-208 341</b>           | <b>-30 598</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-208 341</b>           | <b>-30 598</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag  | 2   | 52 000 000                | 0                         |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar<br>och kortfristiga placeringar |     | -47 084 101               | -67 173 530               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 3   | -8 008 084                | -4 062 096                |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-3 092 185</b>         | <b>-71 235 626</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | <b>-3 300 526</b>         | <b>-71 266 224</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-3 300 526</b>         | <b>-71 266 224</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-3 300 526</b>         | <b>-71 266 224</b>        |

2024112601304

## Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4

2 370 000

46 870 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**2 370 000**

**46 870 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**2 370 000**

**46 870 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

18 395 696

0

Övriga fordringar

0

9 053 270

**Summa kortfristiga fordringar**

**18 395 696**

**9 053 270**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

6 375

14 402

**Summa kassa och bank**

**6 375**

**14 402**

**Summa omsättningstillgångar**

**18 402 071**

**9 067 672**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**20 772 071**

**55 937 672**

## Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-26 634 218

1 600 000

Årets resultat

-3 300 526

-71 266 224

**Summa fritt eget kapital**

**-29 934 744**

**-69 666 224**

**Summa eget kapital**

**-29 909 744**

**-69 641 224**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

0

27 500 000

Skulder till koncernföretag

18 587 834

34 528 099

Övriga skulder

31 117 999

62 014 607

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

975 982

1 536 190

**Summa kortfristiga skulder**

**50 681 815**

**125 578 896**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**20 772 071**

**55 937 672**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

|                       | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-12<br>-2023-04-30 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Anteciperad utdelning | 52 000 000<br>52 000 000  | 0<br>0                    |

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-12<br>-2023-04-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | 906 819<br>906 819        | 327 825<br>327 825        |

### Not 4 Andelar i koncernföretag

|   | 2024-04-30          | 2023-04-30         |
|---|---------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 114 043 530         | 0                  |
| Inköp   | 0                   | 121 046 800        |
| Reducering negativ tilläggsköpeskilling         | 0                   | -9 053 270         |
| Lämnade aktieägartillskott                      | 2 584 101           | 2 050 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>116 627 631</b>  | <b>114 043 530</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -67 173 530         | 0                  |
| Årets nedskrivningar                            | -47 084 101         | -67 173 530        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-114 257 631</b> | <b>-67 173 530</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 370 000</b>    | <b>46 870 000</b>  |

2024112601308

**Not 5 Ställda säkerheter**

|                                | 2024-04-30 | 2023-04-30 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Pant av aktier i dotterföretag | 0          | 46 870 000 |
|                                | 0          | 46 870 000 |

**Not 6 Eventualförpliktelser**

|   | 2024-04-30 | 2023-04-30 |
|---|------------|------------|
| Borgen till förmån för närstående bolag | 0          | 9 400 000  |
|   | 0          | 9 400 000  |

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Kontrollbalansräkning 2 upprättades per 2024-02-29 utvisandes ett fortsatt förbrukat aktiekapital. På kontrollstämman i maj 2024 beslutades att driva bolaget vidare och styrelsen har valt att inte sätta bolaget i likvidation då tilltro finns på en positiv resultateffekt i avyttrat fastighetsprojekt även om riskfaktorer finns. En moderbolagsgaranti/borgen finns för bolagets externa skulder.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristian Wahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Karlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Kristian Wahlberg** (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d5570db0c4ef35[...]879221aba506c

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-10-27 08:15:42 UTC



**MALIN KARLSSON** (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: 9855d55adca936[...]c70034501a37a

IP: 81.170.xxx.xxx

2024-10-27 08:41:37 UTC



2024112601309

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: EHE23-47DHI-3YFC7-2M27P-28X0M-EABIQ

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Innovation Properties Holding 9 AB  
Org.nr 559380-4361

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Innovation Properties Holding 9 AB för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Innovation Properties Holding 9 ABs finansiella ställning per den 2024-04-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Innovation Properties Holding 9 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att det av förvaltningsberättelsen framgår att bolaget redovisar en förlust och att bolagets kortfristiga skulder överstiger bolagets totala tillgångar. Dessa förhållanden, tillsammans med de andra omständigheter som nämns i not 7, tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Innovation Properties Holding 9 AB för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Innovation Properties Holding 9 AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Mjöbäck, dag för elektronisk underskrift

---

Malin Karlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**MALIN KARLSSON** (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: 9855d55adca936[...]c70034501a37a

IP: 81.170.xxx.xxx

2024-10-27 08:41:37 UTC



2024112601314

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 6YT6L-EF5KH-KWTFB-OX1YM-6423M-QMWEZ