

Årsredovisning

för

Innovation Properties Holding 11 AB

559436-5057

Räkenskapsåret

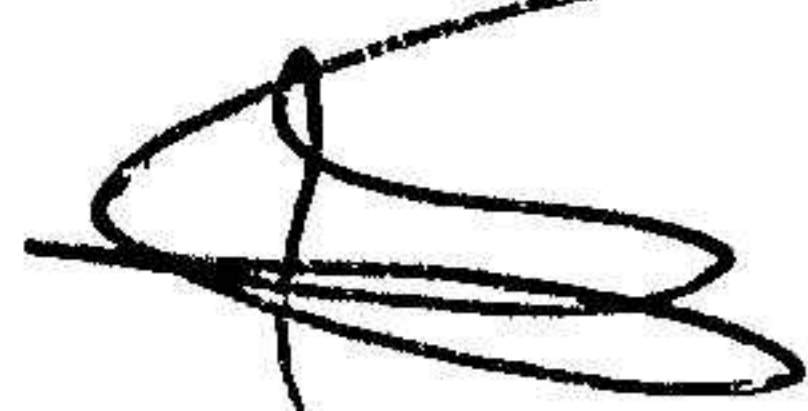
2023-06-01 – 2024-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Innovation Properties Holding 11 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22 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 11 AB

559436-5057

Räkenskapsåret

2023-06-01 – 2024-04-30

Styrelsen för Innovation Properties Holding 11 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-06-01 – 2024-04-30, vilket är företagets första verksamhetsår.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Innovation Properties Holding 11 AB bildades under 2023. Bolaget bedriver förvaltning av lös egendom.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av räkenskapsåret har bolaget förvärvat dotterbolagen Innovation B1 Fastighets AB, Innovation T1 Fastighets AB samt Innovation T2 Fastighets AB för koncernintern paketering av fastigheterna Tamburen 1, Tamburen 2 och Burspråket 1 i Huddinge kommun. I september och oktober 2023 avyttrades samtliga dotterbolag med tillhörande bostadsutvecklingsprojekt, med frånträde i oktober 2023 och januari 2024.

Bolagets moderbolag Innovation Properties Holding 9 AB, och dess moderbolag Innovation Properties Sverige AB, har under året varit i företagsrekonstruktion pga bristande betalningsförmåga gällande en förfallen revers. Rekonstruktionen upphörde med omedelbar verkan 1 februari 2024 efter tecknande av förlikningsavtal och delbetalning av revers.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Enligt aktieöverlåtelseavtal finns villkor gällande framtida tilläggsköpeskillingar där risk finns till en negativ köpeskillning som i ett inledande skede per januari 2024 är beräknad till -26,5 mkr efter förhöjt ränteläge och inflation med risk för högre produktionskostnad. Å andra sidan finns möjlighet till en positiv köpeskillning utifrån det försäljningsvärde som åsätts fastigheterna när de står klara beroende på hur marknadsvärdet utvecklar sig under byggnationstiden. Full insyn finns i bostadsutvecklingsprojektet genom det projektledningsavtal som är tecknat med yttersta moderbolaget Innovation Properties Sverige AB. Projektet har byggstartats och väntas stå klart i sin helhet 2026, varefter tilläggsköpeskillingar först kan fastställas.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24 (11 mån)
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	46 079
Soliditet (%)	99,4

2024112601272

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000		25 000
Årets resultat		45 848 533	45 848 533
Belopp vid årets utgång	25 000	45 848 533	45 873 533

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	45 848 533
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	44 000 000 1 848 533 45 848 533

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Möjligheterna till en framtida nettovinst bedöms överstiga riskerna för en nettoförlust i avyttrat fastighetsprojekt.

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

Resultaträkning

Not 2023-06-01
-2024-04-30
(11 mån)

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning 0
0

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader -45 650
-45 650

Rörelseresultat -45 650

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag 2 45 852 347

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 3 272 140

46 124 487

Resultat efter finansiella poster 46 078 837

Bokslutsdispositioner 4 -230 000

Resultat före skatt 45 848 837

Skatt på årets resultat -304

Årets resultat 45 848 533

2024112601273

Balansräkning Not 2024-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar 5 2 500 000

2 500 000

Summa anläggningstillgångar 2 500 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 43 626 514

43 626 514

Kassa och bank

14 212

Summa omsättningstillgångar 43 640 726

SUMMA TILLGÅNGAR 46 140 726

2024112601274

Balansräkning

Not

2024-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

45 848 533

45 848 533

Summa eget kapital

45 873 533

Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

304

Övriga skulder

231 889

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

35 000

Summa kortfristiga skulder

267 193

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 140 726

2024112601275

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Finansiella instrument

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

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 provas individuellt.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-06-01	-2024-04-30
Resultat vid avyttringar	45 852 347	45 852 347

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-06-01	-2024-04-30
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	272 140	272 140

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-06-01	-2024-04-30
Lämnade koncernbidrag	-230 000	-230 000

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2024-04-30
Tillkommande fordringar	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000
Utgående redovisat värde	2 500 000

Not 6 Eventualtillgångar

Enligt avtalsvillkor finns en möjlighet till ett framtida inflöde av resurser i form av en positiv tilläggsköpeskillning beroende på det försäljningsvärde som åsätts avyttrade fastigheter. Vid avtalstillfället är bedömningen att tilläggsköpeskillningen skulle kunna uppgå till betydande belopp utifrån att bostadsmarknaden återhämtar sig under byggnationstiden och marknadsvärdet vid avyttringstillfället överstiger tröskelvärdet enligt kalkyl. Slutlig beräkning kommer att ske vid försäljning av fastighetsprojekt.

2024112601278

Not 7 Eventualförpliktelser

Enligt avtalsvillkor finns en risk för ett framtida utflöde av resurser i form av en negativ tilläggsköpeskilling baserad på fastigheternas produktionskostnad. Vid avtalstillfället beräknas denna preliminärt till 26,5 mkr. Slutlig beräkning kommer att ske vid färdigställande av fastighetsprojekt.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avyttrat fastighetsprojekt fortgår enligt plan och ursprunglig bedömning av eventualtillgångar och förpliktelser kvarstår. Goda indikationer finns på att bostadsmarknaden börjar återhämta sig, och förhoppning om en god resultatutveckling har stärkts efter att likvärdiga fastighetsprojekt i närliggande geografiskt område avyttrats i nivå med prognostiserat försäljningsvärde.

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."

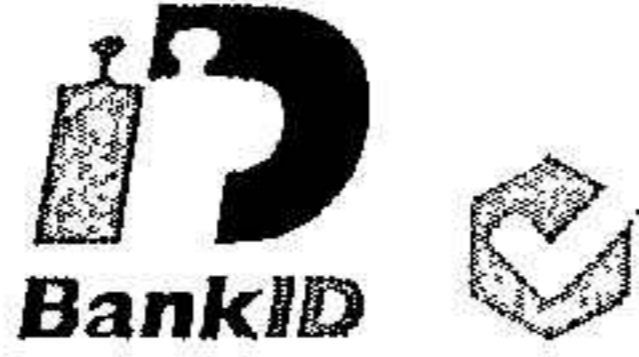
Kristian Wahlberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d5570db0c4ef35[...]879221aba506c

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-10-22 20:12:18 UTC



MALIN KARLSSON (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: 9855d55adca936[...]c70034501a37a

IP: 46.254.xxx.xxx

2024-10-22 20:16:14 UTC



2024112601279

Penneo.dokumentnyckel: 4GOSC-UBA5Z-QVHB0-TL6W3-0MUJ1-P3WDX

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 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>

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Innovation Properties Holding 11 AB
Org.nr 559436-5057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Innovation Properties Holding 11 AB för räkenskapsåret 2023-06-01 - 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 11 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 11 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.

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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 11 AB för räkenskapsåret 2023-06-01 - 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Innovation Properties Holding 11 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.

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 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 revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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: 46.254.xxx.xxx

2024-10-22 20:16:14 UTC



2024112601283

Penneo dokumentnyckel: KK6UA-OA 1J3-XF07C-AXXJM-Y1M8W-4FOW8

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 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>