

Årsredovisning

för

Innovation Properties Holding 11 AB

559436-5057

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Innovation Properties Holding 11 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-12-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-12-09



Kristian Wahlberg

Årsredovisning

för

Innovation Properties Holding 11 AB

559436-5057

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Innovation Properties Holding 11 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-06-30.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är vilande i väntan på färdigställande av sedan tidigare avyttrat bostadsutvecklingsprojekt.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bostadsprojektet är under produktion och i sin slutfas med pågående slutbesiktningar. Slutsamråd är inbokat för ett av fyra hus där första inflyttningen för hyresgästerna är planerad till den 28 november 2025. Resterande tre hus färdigställs löpande med slutlig inflyttning innan sommaren 2026.

Projektet består av 65 bostäder fördelat i två huskroppar vilka är under försäljning mot bostadsrättsmarknaden medan resterande 199 lägenheter och en kommersiell lokal i gatuplan är under uthyrning. Den aktuella hyresnivån är förhandlad med hyresgästföreningen.

Enligt aktieöverlåtelseavtal finns villkor om framtida potentiella tilläggsköpeskillingar med både en möjlig negativ likväl en positiv tilläggsköpeskillning som kan äga rum beroende på projektets utfall på kostnads- respektive intäktssidan.

Marknadsläget idag, jämfört med när projektet påbörjades, har stabiliserats med lägre räntenivåer och en transaktionsmarknad som visat tydliga tecken på mer aktivitet bland både köpare och säljare. Det finns gjorda transaktioner med jämförelsebara objekt under nyproduktion som tangerar en prisnivå med möjligt överskott efter avyttrat projekt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25 (14 mån)	2023/24 (11 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 718	46 079
Soliditet (%)	21,4	99,4

2026012801777

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	0	45 848 533	45 873 533
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-44 000 000		-44 000 000
Balanseras i ny räkning		45 848 533	-45 848 533	0
Erhållna aktieägartillskott		378 720		378 720
Årets resultat			-1 717 985	-1 717 985
Belopp vid årets utgång	25 000	2 227 253	-1 717 985	534 268

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 227 253
årets förlust	-1 717 985
	509 268
disponeras så att i ny räkning överföres	509 268
	509 268

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

Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-06-30 (14 mån)	2023-06-01 -2024-04-30 (11 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-76 485	-45 650
		-76 485	-45 650
Rörelseresultat		-76 485	-45 650
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-1 641 490	45 852 347
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	0	272 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10	0
		-1 641 500	46 124 487
Resultat efter finansiella poster		-1 717 985	46 078 837
Bokslutsdispositioner	4	0	-230 000
Resultat före skatt		-1 717 985	45 848 837
Skatt på årets resultat		0	-304
Årets resultat		-1 717 985	45 848 533

2026012801778

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

5

0

2 500 000

0

2 500 000

Summa anläggningstillgångar

0

2 500 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

0

43 626 514

Övriga fordringar

2 500 404

0

2 500 404

43 626 514

Kassa och bank

297

14 212

Summa omsättningstillgångar

2 500 701

43 640 726

SUMMA TILLGÅNGAR

2 500 701

46 140 726

2026012801779

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 227 253

0

Årets resultat

-1 717 985

45 848 533

509 268

45 848 533

Summa eget kapital

534 268

45 873 533

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

57 750

0

Aktuella skatteskulder

304

304

Övriga skulder

231 889

231 889

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 676 490

35 000

Summa kortfristiga skulder

1 966 433

267 193

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 500 701

46 140 726

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 prövas 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.

2026012801782

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-05-01 -2025-06-30	2023-06-01 -2024-04-30
Resultat vid avyttringar	0	45 852 347
Reservering minskad köpeskillning	-1 641 490	0
	-1 641 490	45 852 347

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-05-01 -2025-06-30	2023-06-01 -2024-04-30
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	0	272 140
	0	272 140

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024-05-01 -2025-06-30	2023-06-01 -2024-04-30
Lämnade koncernbidrag	0	-230 000
	0	-230 000

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	2 500 000	0
Tillkommande fordringar	0	2 500 000
Omklassificering till kort fordran	-2 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 500 000
Utgående redovisat värde	0	2 500 000

Not 6 Eventualtillgångar

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

2026012801783

Not 7 Eventualförpliktelser

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

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avyttrat fastighetsprojekt fortgår enligt plan och bedömningen är att eventualtillgången bör överstiga förpliktelsen. Fortsatt tilltro finns till en lägre finansieringskostnad i form av en mer stabiliserad räntemiljö samtidigt som transaktionsmarknaden visar tecken på ökad aktivitet med en prisnivå som möjliggör ett potentiellt överskott vid avyttring.

Underskriven 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: 83.187.xxx.xxx

2025-10-09 09:48:44 UTC



MALIN KARLSSON (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: 9855d55adca936[...]c70034501a37a

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-10-09 09:58:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2026012801784

Penneo dokumentnyckel: G5MDF-GZF1M-WQKG-F1J16-BH16D-YIH3B

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 2024-05-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 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 revisionsmed 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 2024-05-01 - 2025-06-30 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Mjöbäck, 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."

MALIN KARLSSON (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: 9855d55adca936[...]c70034501a37a

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-10-09 09:58:43 UTC



2026012801788

Penneo dokumentnyckel: 3XQV5-7Kl6E-EGX7E-FAZVE-XMIJUT-TSETH

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.