

Årsredovisning
för
Neobo Örnholmen 3 AB

556882-0830

Räkenskapsåret


2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Örnholmen 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2024-06-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-14


Ylva Westman Sarby

Neobo Örnholmen 3 AB
Org.nr 556882-0830

2024062008667

Årsredovisning
för
Neobo Örnholmen 3 AB
556882-0830

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16
Underskrifter	16

Neobo Örnholmen 3 AB

Org.nr 556882-0830

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Örnholmen 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Då belopp har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo Örnholmen 3 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Örnholmen 3 & 4 i Stockholms Kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Neobo Örnholmen 3 AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen.

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Bolaget har bra rutiner för att hantera riskerna och tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Värdering av fastigheter

Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Kriget i Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjan samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. Tillgången till lånat kapital har varierat, till följd av en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vad de senaste åren uppvisat. Högre finansieringskostnader påverkar efterfrågan på fastigheter, vilket bör medföra högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

Hyresintäkter

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas bland annat av efterfrågan. Bolaget arbetar aktivt med hyressättningen och med sina bostadsområden.

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Bolaget arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst på energiområdet.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Neobo Fastigheters årsredovisning 2023, avsnittet Risker och riskhantering.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 7.1.2 AB (559408-9889) om ingår i en koncern där toppbolaget utgörs av Neobo Fastigheter AB (556580-2526). Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	4 678	4 521	4 368	4 340	4 320
Driftnetto	2 164	1 811	940	1 568	1 263
Resultat efter finansiella poster	3	1 707	693	1 568	1 263
Soliditet (%)	83%	75%	79,0%	73,1%	79,4%

5

Neobo Örnholmen 3 AB

Org.nr 556882-0830

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	5 835 930
Årets resultat	82 596
	5 918 526
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 918 526
	5 918 526

2

2024062008668

Neobo Örnholmen 3 AB

Org.nr 556882-0830

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	4 678	4 521
Fastighetskostnader	3	-2 514	-2 710
Driftöverskott		2 164	1 811
Övriga rörelseintäkter		57	13
Aministrationskostnader		-170	-68
Avskrivningar	4	-66	-58
Rörelseresultat		-179	1 698
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	587	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-584	-3
Resultat från finansiella poster		3	9
Resultat efter finansiella poster		1 988	1 707
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 916	-411
Resultat före skatt		73	1 296
Skatt	9	10	-112
Årets resultat		83	1 184

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

✓

Neobo Örnholmen 3 AB

Org.nr 556882-0830

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	5 594	5 464
Summa materiella anläggningstillgångar		5 594	5 464
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	11	0	1 161
Depositioner		44	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		44	1 161
Summa anläggningstillgångar		5 638	6 625
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	12	0	11
Fordringar hos koncernföretag	11	1 376	1 138
Aktuella skattefordringar		288	15
Övriga fordringar	13	161	356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96	116
Summa kortfristiga fordringar		1 920	1 636
Kassa och bank		0	3
Summa omsättningstillgångar		1 920	1 639
Summa tillgångar		7 558	8 264

~

Neobo Örnholmen 3 AB
Org.nr 556882-0830

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 836	4 652
Årets resultat		83	1 184
Summa fritt eget kapital		5 919	5 836
Summa eget kapital		5 969	5 886
Obeskattade reserver		411	411
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	16	59	47
Summa avsättningar		59	47
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till koncernföretag	11	0	949
Summa långfristiga skulder		0	949
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		133	299
Skulder till koncernföretag	11	391	0
Övriga skulder		34	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	562	672
Summa kortfristiga skulder		1 120	971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 558	8 264

5

Neobo Örnholmen 3 AB

Org.nr 556882-0830

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	0	0	4 652	4 702
Årets resultat	0	0	0	1 184	1 184
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	0	0	5 836	5 886
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	0	0	5 836	5 886
Årets resultat	0	0	0	83	83
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	0	0	5 919	5 969

W

2024062008670

Neobo Örnholmen 3 AB

Org.nr 556882-0830

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		73	1 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	1 982	469
Betald inkomstskatt		-279	-287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		1 775	1 478
Förändring rörelsefordringar		255	-1 213
Förändring rörelseskulder		-242	875
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 788	1 140
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-196	-1 106
Investering i immateriell anläggningstillgång		-44	0
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar		0	-1 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-240	-2 267
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	20		
Förändring av koncernfordran		-992	0
Förändring av koncernskuld		-558	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 551	0
Årets kassaflöde		-3	-1 127
Likvida medel i början av året		3	1 130
Likvida medel vid årets slut	21	0	3

5

Neobo Örnholmen 3 AB

Org.nr 556882-0830

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Örnholmen 3 AB (556882-0830), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 7.1.2 AB (559408-9889) som i sin tur ägs av Neobo Bostad 103 AB (559347-1963). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets med väsentliga tillgång är dess fastighetsbestånd. Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 10.

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt över aktuell period. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Samtliga hyresavtal är att betrakta som operationella leasingavtal. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med tillträdespunkten, då det vanligtvis finns villkor i avtalet som ska vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnader eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattemässiga resultat som är justerat för ej skattepliktiga intäkter eller avdragsgilla kostnader.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnad mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

5

Neobo Örnholmen 3 AB

Org.nr 556882-0830

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i koncernföretag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar bolaget upp intäkten tidigare, så kallad anteciperad utdelning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter. Rubriceringen i balansräkningen är Förvaltningsfastigheter och består av byggnad, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar och pågående arbete. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden för byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolagets finansiella instrument klassificeras enligt följande och specificeras i not.

* Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

* Övriga Finansiella skulder

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Neobo Örnholmen 3 AB

Org.nr 556882-0830

Not 2 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintäkter	4 678	4 521
Summa hyresintäkter	4 678	4 521

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

Kontraktförfallstruktur	Hyra Tkr	Andel %
Mindre än 1 år	4 319	94%
1 - 5 år	259	6%
Totalt	4 578	100%

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Driftkostnader	-1 872	-1 882
Reparation och underhåll	-153	-192
Fastighetsadministration	-401	-551
Fastighetsskatt	-88	-85
Totalt	-2 514	-2 710

Not 4 Avskrivningar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	-60	-53
Byggnadsinventarier	-6	-6
Totalt	-66	-58

Not 5 Ersättning till revisorer

Revisionsarvode samt annan ersättning avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i koncernens moderbolag Neobo Fastigheter AB.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under aktuellt räkenskapsår, därav har varken löner eller arvoden utgått.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	581	12
Ränteintäkter, övrigt	6	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	587	12
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	587	12

✓

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-581	0
Räntekostnader, övrigt	-3	0
Övriga finansiella kostnader	0	-3
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-584	-3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-584	-3

Not 9	Aktuell och uppskjuten skatt	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-3	-254
Justeringar avseende tidigare år	27	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-13	142
Summa redovisad skatt	10	-112
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	73	1 296
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-15	-267
Ej avdragsgilla intäkter	-1	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1	0
Justering avseende skatter för föregående år	27	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	0	155
Redovisad skatt	10	-112

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 177	4 416
Inköp under året	196	1 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 373	6 177
Ingående ackumulerade avskrivningar	-713	0
Omklassificeringar	0	-655
Årets avskrivning	-66	-58
Utgående ackumulerade avskrivningar	-779	-713
Utgående redovisat värde	5 594	5 464
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	74 000	88 200
Taxeringsvärden byggnader	37 121	37 121
Taxeringsvärden mark	17 853	17 853
Totalt taxeringsvärde	54 974	54 974

5

Neobo Örnholmen 3 AB

Org.nr 556882-0830

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid varje kvartalsskifte. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartals bokslut. Extern värdering utförs i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS värderingsföreskrifter [the Red Book]. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2023 genomfördes den externa värderingen av Savills Sweden AB.

Not 11 Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från koncernbolag	546	545
Fordringar hos koncernföretag	1 376	2 299
Skulder till koncernföretag	391	949

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 12 Hyres- och kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	0	11
Summa	0	11

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	161	356
Summa	161	356

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	96	116
Upplupna intäkter	0	0
Summa	96	116

W

Not 15 **Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Överkursfond	0
Balanserad vinst	5 835 930
Årets resultat	82 596
	5 918 526
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	5 918 526
	5 918 526

Not 16 **Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark		
Belopp vid årets ingång	47	0
Förändring redovisad via resultaträkningen	12	47
Belopp vid årets utgång	59	47

Not 17 **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Kapitalförvaltning

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till koncernmoderbolaget Neobo Fastigheter AB, vilket innebär att det är finansfunktionen i Neobo Fastigheter AB som ansvarar för att finansieringen och den finansiella riskhanteringen hanteras enligt de fastställda riktlinjer som gäller inom Neobokoncernen. För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder, derivat och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.

Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

Finansierings- och likviditetsrisk - avser den långsiktiga risken att säkerställandet av kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvaras eller fördyras, exempelvis begränsning till olika typer av finansieringskällor. Bolaget har tillgång till kredit via Neobo Fastigheters cashpool.

Ränterisk - avser exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur.

Kreditrisk - avser risken att motparter inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Denna risk är primärt hänförlig till att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt gällande hyresavtal. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Kapitalstruktur

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	391	949
	391	949

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	391	0
Mellan 1 och 5 år	0	949
Summa	0	949

5

Neobo Örnholmen 3 AB
Org.nr 556882-0830

Not 18 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna fastighetskostnader	230	272
Förutbetalda hyresintäkter	332	400
Summa	562	672

Not 19 **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Avskrivningar	66	58
Koncernbidrag	1 916	0
Övriga finansiella kostnader	0	411
Summa	1 982	469

Not 20 **Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2023
Kortfristiga:					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	0	391	0	0	391
Långfristiga:					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	949	-949	0	0	0
Summa	949	-558	0	0	391

Not 21 **Likvida medel**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	3
Summa	0	3

Not 22 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

W

Neobo Örnholmen 3 AB
Org.nr 556882-0830

Not 23 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Fastighetsinteckningar	55 800	55 800
Summa	55 800	55 800

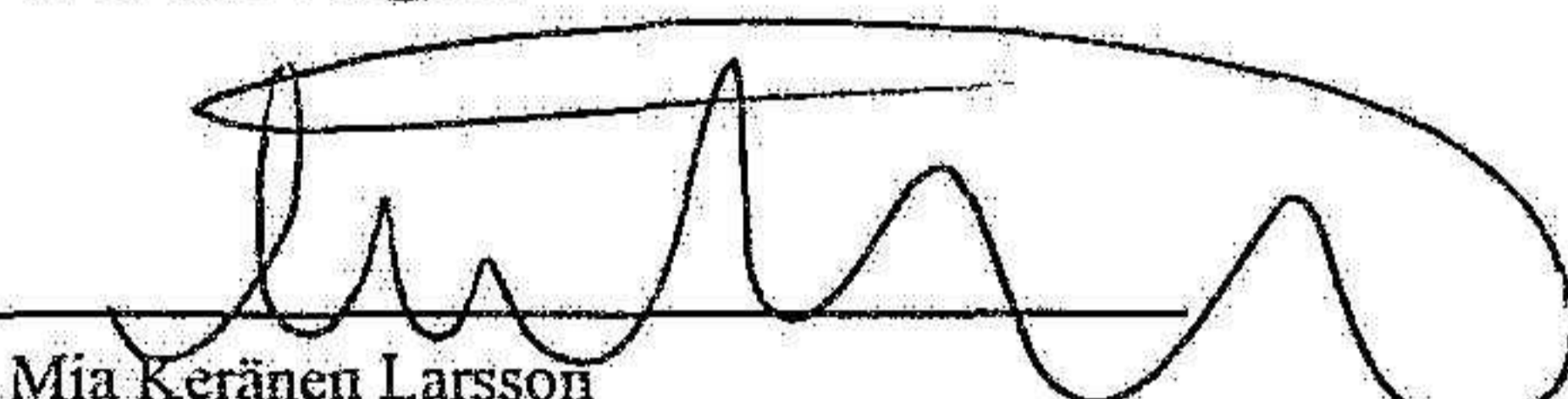
Stockholm den 11/6 -2024



Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, den 11/6 -2024

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Madeleine Melin
070-690 6595



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Örnholmen 3 AB, org.nr 556882-0830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Örnholmen 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Örnholmen 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Neobo Örnholmen 3 AB 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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.

W



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Neobo Örnholmen 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Örnholmen 3 AB enligt god revisorsred 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 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

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 styrelsens ledamot 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Stockholm, den 11/6 2024

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Madeleine Melin

070-690 6595