

Årsredovisning
för
Neobo East AB

556691-9543

Räkenskapsåret


2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo East AB intygar att resultaträkningen och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 East AB
Org.nr 556691-9543

2024061816693

Årsredovisning
för
Neobo East AB
556691-9543

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	8-15
Underskrifter	15

Neobo East AB
Org nr 556691-9543

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo East 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.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo East AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheterna Ador 11, Ador 9, Fisken 2, Frej 6, Fårbo 12 3, Fårbo 30 2, Fårbo 8 13, Måsen 2, Norrtorn 82, Orion 4, Orkanen 31, Tornadon 7 samt Wiola 7 i Oskarshamns 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 East 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, stormingar i leveranskedjor samt prisökningar 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

Uthyringsgrad 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 Bostad 23 (559070-4531) som 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	23 730	22 827	21 727	21 100	20 429
Driftnetto	11 170	9 665	10 651	10 875	9 630
Resultat efter finansiella poster	-7 071	-1 507	406	-38	-1 299
Soliditet (%)	3,5%	4,7%	4,3%	3,7%	2,9%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad vinst	14 808 382
Årets resultat	-14 047 402
	760 980
disponeras så att	
i ny räkning överföres	760 980
	760 980

Neobo East AB
Org.nr 556691-9543

2024061816694

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	23 730	22 827
Fastighetskostnader	3	-12 560	-13 370
Driftöverskott		11 170	9 457
Övriga rörelseintäkter		626	208
Administrationskostnader	5,6	-884	-440
Avskrivningar	4	-17 981	-5 502
Rörelseresultat		-7 069	3 723
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5	426
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7	-5 656
Resultat från finansiella poster		-2	-5 230
Resultat efter finansiella poster		-7 071	-1 507
Bokslutsdispositioner			
Avsättning periodiseringsfond		0	-347
Lämnade koncernbidrag		-7 512	0
Resultat före skatt		-14 583	-1 854
Skatt	9	536	-656
Årets resultat		-14 047	-2 510

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Neobo East AB
Org nr 556691-9543

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Forvaltningsfastigheter	10	264 737	279 339
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 030	0
Summa materiella anläggningstillgångar		265 768	279 339
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	12	0	3 239
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	3 239
Summa anläggningstillgångar		265 768	282 578
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	64	142
Fordringar hos koncernföretag	12	10 000	12
Aktuella skattefordringar		78	127
Ovriga fordringar	14	176	303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	175	334
Summa kortfristiga fordringar		10 492	918
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		10 492	918
Summa tillgångar		276 260	283 496

✓

Neobo East AB
Org.nr 556691-9543

2024061816695

Balansräkning			
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		8 000	8 000
Summa bundet eget kapital		8 000	8 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		14 808	7 318
Årets resultat		-14 047	-2 510
Summa fritt eget kapital		761	4 808
Summa eget kapital		8 761	12 808
Obeskattade reserver		548	548
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 496	2 037
Summa avsättningar		1 496	2 037
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till koncernföretag	12	0	263 868
Summa långfristiga skulder		0	263 868
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Förskott från kunder		14	13
Leverantörsskulder		1 327	818
Skulder till koncernföretag	12	261 392	0
Övriga skulder	19	0	177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 722	3 227
Summa kortfristiga skulder		265 455	4 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 260	283 496

Neobo East AB
Org nr 556691-9543

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	8 000	0	0	7 318	15 318
Årets resultat	0	0	0	-2 510	-2 510
Utgående eget kapital, 2022-12-31	8 000	0	0	4 808	12 808
Ingående eget kapital, 2023-01-01	8 000	0	0	4 808	12 808
Årets resultat	0	0	0	-14 047	-14 047
Aktieägarutskott	0	0	0	10 000	10 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	8 000	0	0	761	8 761

✓

Neobo East AB
Org.nr 556691-9543

2024061816696

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-14 584	-1 854
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	25 493	5 848
Betald inkomstskatt		0	-214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		10 909	3 780
Förändring rörelsefordringar		365	5 754
Förändring rörelseskulder		-173	1 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 102	11 058
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-4 410	-10 969
Förändring i fordringar hos koncern- och intresseföretag		0	-3 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 410	-14 208
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
	22		
Aktieägartillskott		10 000	3 237
Förändring av externa lån		1	0
Förändring av koncernfordran		-14 261	0
Förändring av koncernskuld		-2 431	-1 183
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 692	2 054
Årets kassaflöde		0	-1 096
Likvida medel i början av året		0	1 096
Likvida medel vid årets slut	23	0	0

W

Neobo East AB
Org nr 556691-9543

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo East AB (556691-9543), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Bostad 23 (559070-4531). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samliga 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 bedoms 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. Forskottshyror 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.

Räntebetalningar 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 driftkostnader, 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 hänför 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.

Neobo East AB
Org.nr 556691-9543

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.

W

Not 2 Hyresintäkter

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	23 730	22 827
Summa hyresintäkter	23 730	22 827

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

Kontraktförfallstruktur	Hyra Tkr	Andel %
Mindre än 1 år	21 554	85%
1- 5 år	3 060	12%
Mer än 5 år	597	2%
Totalt	25 211	100%

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftkostnader	6 250	8 723
Reparation och underhåll	1 811	1 984
Fastighetsadministration	3 612	2 121
Fastighetsskatt	887	542
Totalt	12 560	13 370

Not 4 Avskrivningar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Byggnader	-5 433	-5 346
Byggnadsinventarier	-112	-147
Inventarier	-1	-9
Nedskrivning byggnader och mark	-12 435	0
Totalt	-17 981	-5 502

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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	0	422
Ränteintäkter, övrigt	5	4
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	5	426

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	0	5 645
Räntekostnader, övrigt	7	11
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	7	5 656

Not 9	Aktuell och uppskjuten skatt	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-4	-214
Justeringar avseende tidigare år	-6	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 616	4 515
Förändring uppsjuten skatt på underskottsavdrag	-2 069	-4 957
Summa redovisad skatt	536	-656
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-14 583	-1 854
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	3 004	382
Ej avdragsgilla kostnader	-3 009	0
Justering avseende skatter för föregående år	-6	0
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-2 069	0
Förändring uppskjuten skatt	2 616	-1 038
Redovisad skatt	536	-656

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	327 503	316 533
Inköp under året	1 793	10 970
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	1 583	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	330 880	327 503
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 165	-42 672
Omklassificeringar	-16	0
Årets avskrivning	-5 545	-5 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 726	-48 165
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	19	0
Årets nedskrivning	-12 435	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 416	0
Utgående redovisat värde	264 737	279 338
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	278 620	309 000
Taxeringsvärden byggnader	129 066	129 066
Taxeringsvärden mark	36 249	36 249
Totalt taxeringsvärde	165 315	165 315

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

✓

Neobo East AB
Org nr 556691-9543

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 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	2 770	0
Omklassificeringar	-1 740	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 030	0

Not 12 **Närstående transaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från koncernbolag	-3 042	-2 906
Räntetäkter från koncernföretag	0	422
Räntekostnader till koncernföretag	0	-5 645
Fordringar hos koncernföretag	10 000	3 251
Skulder till koncernföretag	261 392	263 868

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget

Not 13 **Hyses- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgaster	891	595
Övriga kundfordringar	0	-13
Reservering för osakra fordringar	-827	-441
Summa	64	142

Not 14 **Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	176	303
Summa	176	303

Not 15 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	175	334
Summa	175	334

5

Neobo East AB
Org.nr 556691-9543

2024061816699

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	14 808 382
Årets resultat	-14 047 402
	760 980
disponeras så att	
i ny räkning överföres	760 980
	760 980

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark		
Belopp vid årets ingång	2 037	1 595
Förändring redovisad via resultaträkningen	-541	442
Belopp vid årets utgång	1 496	2 037

Not 18 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.

Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och interna lån via Neobo Fastigheters cashpool. Saldon på cashpool klassificeras i balansräkningen som fordringar hos, respektive skulder till, koncernbolag och ränta debiteras kvartalsvis.

Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

Finansierings- och likviditetsrisk - avser den långsiktiga risken att säkerställandet av kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras 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	261 392	263 868
	261 392	263 868

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	0	263 868
Summa	0	263 868

Neobo East AB
Org nr 556691-9543

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	0	35
Ovrigt	0	142
Summa	0	177

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna fastighetskostnader	923	1 031
Förutbetalda hyresintäkter	1 816	1 884
Övriga poster	-17	312
Summa	2 722	3 227

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	17 981	5 502
Koncernbidrag	7 512	0
Förändring av obeskattade reserver	0	346
Summa	25 493	5 848

Not 22 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödospåverkande poster		31 dec. 2023
			Förvärv/avyttring	Ovrigt	
Kortfristiga:					
Räntebärande skulder, koncernföretag	0	261 392	0	0	261 392
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, koncernföretag	263 868	-263 868	0	0	0
Summa	263 868	-2 476	0	0	261 392

Not 23 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktullgodohavanden och kassamedel	0	0
Summa	0	0

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

5

Neobo East AB
Org nr 556691-9543

Not 25 **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	200 000	184 615
Varav till förmån för koncernföretag	0	0
Borgensförbindelser	965 000	995 000
Varav till förmån för koncernföretag	0	0
Summa	1 165 000	1 179 615

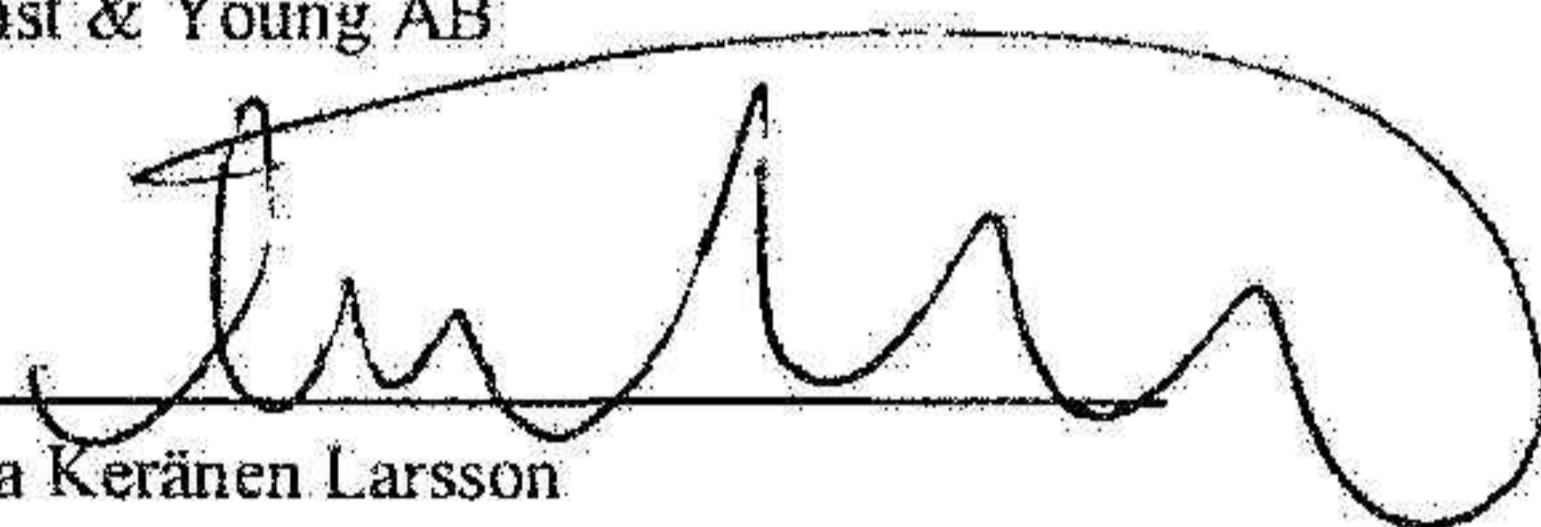
Stockholm, den 11/6-2024



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

2024061816701

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo East AB, org.nr 556691-9543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo East 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 East 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 East 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. Risker 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 East 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 East AB enligt god revisionsred 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den 11/6 - 2024

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Madeleine Melin

070-670 6595

2024061816702