


Neobo Continental Apartments AB
559062-6122

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Continental Apartments AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 28/7 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023- 07 -28



Alva Sarby Westman
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING
för
Neobo Continental Apartments AB
Org. nr. 559062-6122

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Under 2022 förändrades marknadsläget drastiskt där en snabbt stigande inflation, i spåren av kriget i Ukraina och en europeisk energikris, ledde till åtstramningar på finansmarknaderna. Kombinationen av stigande räntor och försämrade tillväxt utsikter resulterade i lägre bostadspriser, ökad försiktighet och en inbromsande transaktionsmarknad.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet består i att hyra ut rum med lägenhetshotellstandard enligt konceptet Continental Apartment Hotels. Bolaget har under 2022 haft verksamhet i fyra hotell, i Sundsvall, Helsingborg, Sollentuna och Knivsta. I Sundsvall tog bolaget över en etablerad verksamhet i början av 2020 och i Helsingborg i slutet av 2019. I mars 2021 öppnades hotellet i Sollentuna. I början av 2022 öppnades hotellet i Knivsta.

Svensk besöksnäring är en av de branscher som drabbats allra hårdast av den Covid-19 pandemin, vilket fortsatt under året 2021. Under 2022 har försäljningen ökat i viss omfattning.

Bolagets samtliga aktier ägs av Neobo AB Holdco 8, 556902-4598.

Nuvarande koncernstruktur i Neobo skapades under fjärde kvartalet 2022. Utgångspunkten för Neobos fastighetsbestånd var de fastigheter som fanns i SBB:s dotterbolag Amasten Fastighets AB per den 30 september 2022. I slutet av december förvärvades fastigheter om 5,2 mdkr från SBB och såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB. Vid årets slut hade Neobo fastigheter till ett värde av 15,3 mdkr. Neobo delades ut till SBB:s aktieägare den 28 december 2022 och bolaget noterades sedan på Nasdaq First North Premier Growth Market den 10 februari 2023.

Bolaget har bytt namn från Amasten Continental Apartments AB till Neobo Continental Apartments AB.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Bolagets säte är Stockholm.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 743 964	5 341 873	2 657 382	81 879	0
Resultat efter finansiella poster	-8 466 005	-2 380 075	-1 707 061	-117 627	-22 471 561
Soliditet %	0	4	11	1	8

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	518 005	-30 075	487 930
Resultatdisposition enl. årsstämma:	0	-30 075	30 075	0
Aktieägartillskott	0	7 979 000	0	7 979 000
Årets resultat	0	0	-8 466 005	-8 466 005
Belopp vid årets utgång	50 000	8 466 930	-8 466 005	925

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	487 930
Aktieägartillskott	7 979 000
Årets resultat	<u>-8 466 005</u>
	925

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>925</u>
	925

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		7 743 964	5 341 873
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>7 743 964</u>	<u>5 341 873</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-15 159 088	-7 415 498
Övriga externa kostnader		-132 431	-33 240
Avskrivn inventarier		-890 359	-245 066
Summa rörelsekostnader		<u>-16 181 879</u>	<u>-7 693 804</u>
Rörelseresultat		-8 437 915	-2 351 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	384	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-28 474	-28 144
Summa finansiella poster		<u>-28 090</u>	<u>-28 144</u>
Resultat efter finansiella poster		-8 466 005	-2 380 075
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	2 350 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>2 350 000</u>
Resultat före skatt		-8 466 005	-30 075
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>-8 466 005</u>	<u>-30 075</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	4	3 387 609	4 023 756
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 387 609</u>	<u>4 023 756</u>
Summa anläggningstillgångar		3 387 609	4 023 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		463 166	440 355
Fordringar hos koncernföretag		3 050 000	3 050 000
Aktuell skattefordran		151 250	151 250
Övriga fordringar		979 998	1 667 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 682 895	3 315 142
Summa kortfristiga fordringar		<u>8 327 310</u>	<u>8 624 050</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	120 819
Summa kassa och bank		<u>0</u>	<u>120 819</u>
Summa omsättningstillgångar		8 327 310	8 744 869
SUMMA TILLGÅNGAR		11 714 918	12 768 625

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 466 930	518 005
Årets resultat		-8 466 005	-30 075
Summa fritt eget kapital		<u>925</u>	<u>487 930</u>
Summa eget kapital		50 925	537 930
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	5	1 400 000	1 400 000
Summa långfristiga skulder		<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 624 727	100 610
Skulder till koncernföretag		5 598 822	10 714 145
Övriga skulder		40 445	15 940
Summa kortfristiga skulder		<u>10 263 994</u>	<u>10 830 695</u>
Summa skulder		11 663 994	12 230 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 714 918	12 768 625

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Övriga ränteintäkter	384	0
	<u>384</u>	<u>0</u>

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	28 000	28 000
Övriga räntekostnader	474	144
	<u>28 474</u>	<u>28 144</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Maskiner och inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	4 023 756	271 843
Anskaffningar under året	254 211	3 996 979
Ack avskrivning maskiner	-890 359	-245 066
Utgående anskaffningsvärde	<u>3 387 609</u>	<u>4 023 756</u>

Not 5 Räntebärande skulder

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022	2021
Långfristiga:		
Lån från koncernföretag	1 400 000	1 400 000
Summa långfristiga skulder	1 400 000	1 400 000

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2022	2021
Mellan 1 och 5 år	1 400 000	1 400 000
Senare än 5 år	0	0
	1 400 000	1 400 000

Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Neobo AB Holdco 8, org. nr. 559408-9756, säte Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av slutlig koncernmoder Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, säte Stockholm.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm, datum enligt digital signering

Ylva Sarby Westman
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557496559099

Dokument

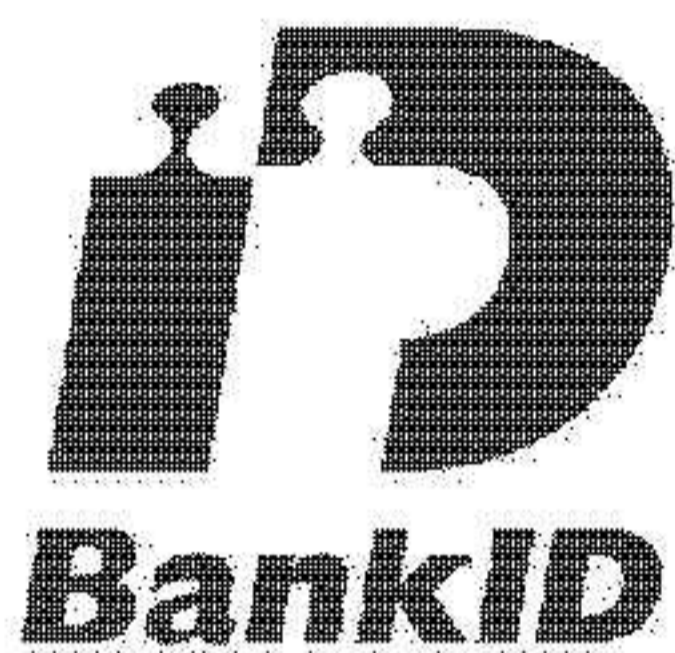
509 Continental Apartments AB - K2
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2023-07-10 16:11:02 CEST (+0200) av Per Jönsson (PJ)
Färdigställt 2023-07-11 20:20:00 CEST (+0200)

Initierare

Per Jönsson (PJ)
SBB Norden
per.jonsson@sbbnorden.se

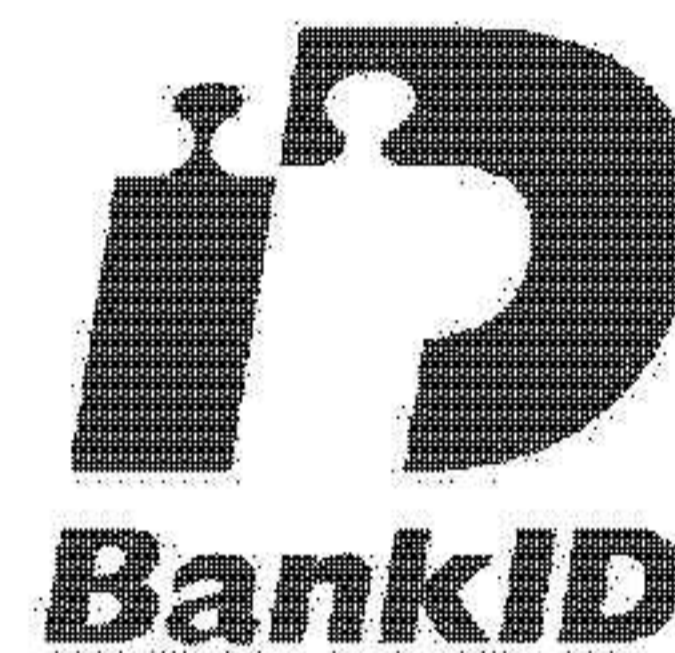
Signerande parter

Ylva Sarby Westman (YSW)
Neobo Fastigheter AB
Personnummer 730505-0366
ylva.sarby.westman@neobo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Westman Sarby"
Signerade 2023-07-10 16:12:39 CEST (+0200)

Mia Keränen Larsson (MKL)
Ernst & Young Aktiebolag
Personnummer 760510-9383
mia.keranen.larsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA KERÄNEN LARSSON"
Signerade 2023-07-11 20:20:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Continental Apartments AB, org.nr 559062-6122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Continental Apartments AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Continental Apartments ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Continental Apartments 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

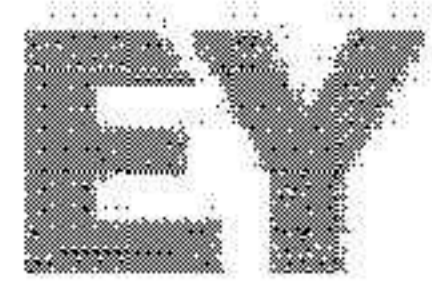
Revisorns ansvar

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 revisionsred 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.



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 Continental Apartments AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Continental Apartments AB enligt god revisors sed 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 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Anmärkning

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Västerås, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
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."

MIA KERÄNEN LARSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19760510xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2023-07-11 18:26:37 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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