

ÅRSREDOVISNING
för
Neobo Eskilstuna 6 Holding AB
Org. nr. 559323-5947

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Samtliga aktier ägs av Neobo AB Holdco 3.1, 559408-9582.

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 bildades 2021-06-21 varför jämförelsetal saknas.

Under året har bolaget inte haft några anställda.

Bolagets säte är Helsingborg.

Bolaget har bytt namn från Amasten Eskilsbyta 6 Holding AB till Neobo Eskilstuna 6 Holding AB.

Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-20 500 305	-1 662 979
Soliditet %	0%	0%

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	1 663 000	-1 662 979	21
Nybildning	0	-1 662 979	1 662 979	0
Aktieägartillskott	0	20 634 997	0	20 634 997
Årets resultat	0	0	-20 634 853	-20 634 853
Belopp vid årets utgång	25 000	20 635 018	-20 634 853	165

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	20 635 018
Årets resultat	-20 634 853
	<u>165</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>165</u>
	165

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-06-21 2021-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-77 945	-31 905
Avskrivningar		-51 500	0
Summa rörelsekostnader		<u>-129 445</u>	<u>-31 905</u>
Rörelseresultat		-129 445	-31 905
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-13 736 776	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 096 167	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 730 251	-1 631 074
Summa finansiella poster		<u>-20 370 860</u>	<u>-1 631 074</u>
Resultat efter finansiella poster		-20 500 305	-1 662 979
Resultat före skatt		-20 500 305	-1 662 979
Skatter			
Skatt på årets resultat		-134 548	0
Årets resultat		<u>-20 634 853</u>	<u>-1 662 979</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	5	128 500	180 000
Summa materiella anläggningstillgångar		128 500	180 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	281 563 492	295 300 268
Summa finansiella anläggningstillgångar		281 563 492	295 300 268
Summa anläggningstillgångar		281 691 992	295 480 268
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		166 147 248	154 180 114
Övriga fordringar		0	25 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 133 446	768 216
Summa kortfristiga fordringar		167 280 694	154 973 330
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 967	219 817
Summa kassa och bank		15 967	219 817
Summa omsättningstillgångar		167 296 661	155 193 147
SUMMA TILLGÅNGAR		448 988 653	450 673 415

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 2022-12-31 2021-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000 25 000

Summa bundet eget kapital

25 000 25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

20 635 018 1 663 000

Årets resultat

-20 634 853 -1 662 979

Summa fritt eget kapital

165 21

Summa eget kapital

25 165 25 021

Skulder

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

301 494 375 302 250 000

Summa långfristiga skulder

301 494 375 302 250 000

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

145 316 437 148 205 000

Leverantörsskulder

0 3 308

Skatteskulder

134 548 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 018 128 190 086

Summa kortfristiga skulder

147 469 113 148 398 394

Summa skulder

448 963 488 450 648 394

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

448 988 653 450 673 415

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 Resultat från andelar i koncernföretag	2022	2021
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-13 736 776	0
Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Övriga externa ränteintäkter	1 096 167	0
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Övriga externa kostnader	7 730 251	0

Noter till balansräkningen

Not 5 Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	180 000	0
Anskaffningar under året	0	180 000
Ack avskrivningar	-51 500	0
Utgående anskaffningsvärde	128 500	180 000

Not 6 Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	295 300 268	0
Förvärv	0	295 300 268
Nedskivningar	-13 736 776	0
Utgående värde	281 563 492	295 300 268

Företag/ Organisationsnummer	Säte	Antal/Kapital- andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Neobo Valfisken AB 556673-2243	Stockholm	1 000 /st 100%	17 298 280	17 298 280
Neobo Fagotten AB 556936-9621	Stockholm	500 /st 100%	20 554 818	25 472 959
Neobo Nilhästen AB 556736-4194	Stockholm	1 000 /st 100%	25 880 376	25 880 376
Neobo Navigatören AB 556832-5004	Stockholm	500 /st 100%	154 901 080	154 901 080
Neobo Nordmannen AB 559008-4751	Stockholm	50 000 /st 100%	25 534 632	25 534 632
Neobo Notstället AB 556944-8789	Stockholm	500 /st 100%	37 394 306	46 212 941
			281 563 492	295 300 268

Not 7 Långfristiga skulder

Tabellen nedan visar företagets långfristiga skulder

	2022	2021
Långfristiga:		
Banklån	301 494 375	302 250 000
Summa långfristiga skulder	301 494 375	302 250 000

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2022	2021
Mellan 1 och 5 år	301 494 375	302 250 000
Senare än 5 år	0	0
	301 494 375	302 250 000

Övriga noter**Not 8 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Neobo AB Holdco 3.1, 559408-9582, säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av slutlig koncernmoder Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526 5569, säte Stockholm.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Neobo Eskilstuna 6 Holding AB

Org. nr. 559323-5947

Stockholm, datum enligt digital signering

Ylva Sarby Westman

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557496562578

Dokument

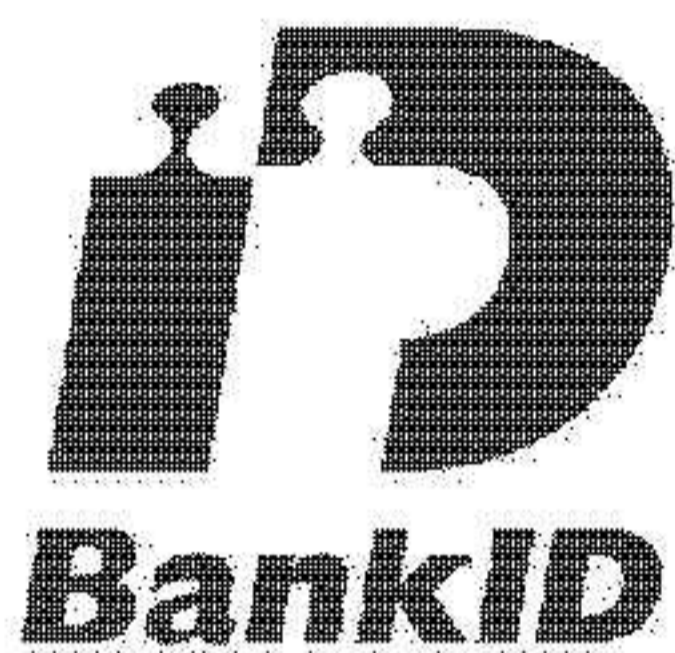
647 Amasten Eskilstuna 6 Holding AB - K2
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2023-07-10 16:41:49 CEST (+0200) av Per Jönsson (PJ)
Färdigställt 2023-07-11 18:58:15 CEST (+0200)

Initierare

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

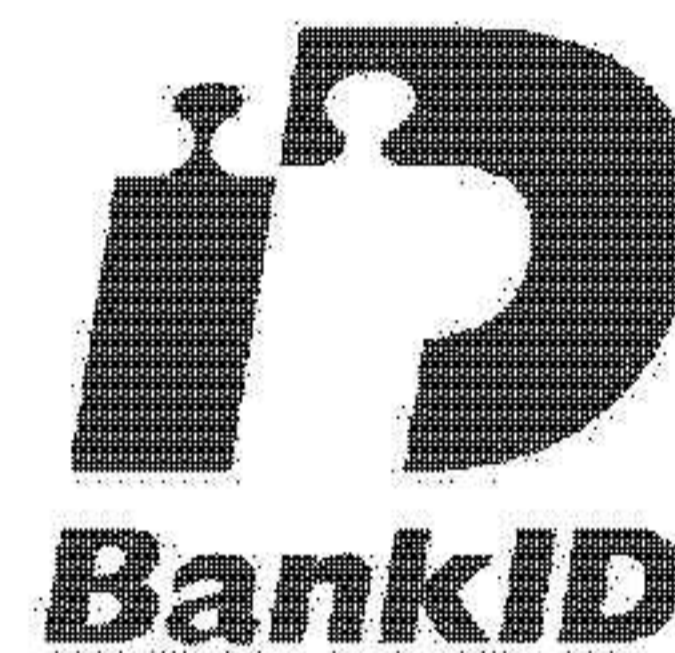
Signerande parter

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 17:24:55 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 18:58:15 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>



Neobo Eskilstuna 6 Holding AB
559323-5947

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Eskilstuna 6 Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 28/2 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023- 07/28



Ylva Sarby Westman

Styrelseledamot

2023080104424

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Eskilstuna 6 Holding AB, org.nr 559323-5947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Eskilstuna 6 Holding 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 Eskilstuna 6 Holding 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 Eskilstuna 6 Holding 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.

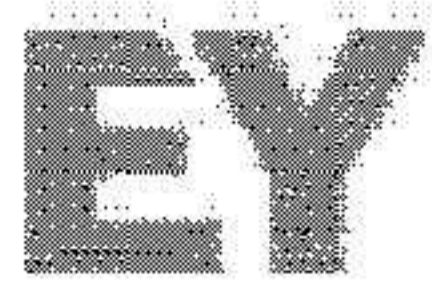
Revisorns ansvar

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 Eskilstuna 6 Holding 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 ledamot 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 Eskilstuna 6 Holding 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 styrelseledamoten 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 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.

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 17:50:02 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>