

**Årsredovisning**  
för  
**Neobo Holdco 8 AB**  
559408-9756

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Holdco 8 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-30

  
Ylva Westman Sarby

# Årsredovisning

för

## Neobo Holdco 8 AB

559408-9756

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Styrelsen för Neobo Holdco 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Holdco 8 AB skall äga och förvalta fastigheter direkt eller indirekt genom bolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Samtliga aktier ägs av Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526.

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 Holdco 8 AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen.

### Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna som indirekt ägs via dotterbolag. Bolaget har bra rutiner för att hantera riskerna och tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Neobo Fastigheters årsredovisning 2024, avsnittet Risker och riskhantering.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2022/23</b> (14 mån)
Övriga hyresintäkter	173	13 400
Driftnetto	173	13 400
Resultat efter finansiella poster	-3 228	-9 880
Soliditet (%)	56,1	1,6

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	859 420
erhållet aktieägartillskott	47 172 259
årets förlust	-3 399 998
	<b>44 631 681</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	44 631 681
	<b>44 631 681</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-30 -2023-12-31 (14 mån)
Övriga hyresintäkter, resultatgaranti	2	173	13 400
<b>Driftöverskott</b>		<b>173</b>	<b>13 400</b>
Administrationskostnader		-1	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>172</b>	<b>13 400</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-3 400	-23 280
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 230	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 230	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 400</b>	<b>-23 280</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 228</b>	<b>-9 880</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-172	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 400</b>	<b>-9 880</b>
Skatt	7	0	-2 760
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 400</b>	<b>-12 641</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	8, 9	47 589	50 989
Fordringar hos koncernföretag	10, 11	30 757	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 346</b>	<b>50 989</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 346</b>	<b>50 989</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag	10, 11	1 230	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	4 200
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 230</b>	<b>4 200</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 230</b>	<b>4 200</b>
------------------------------------	--	--------------	--------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 576</b>	<b>55 189</b>
-------------------------	--	---------------	---------------

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25

25

**Summa bundet eget kapital**

**25**

**25**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

48 032

13 500

Årets resultat

-3 400

-12 641

**Summa fritt eget kapital**

**44 632**

**859**

**Summa eget kapital**

**44 657**

**884**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

11, 13

30 757

0

**Summa långfristiga skulder**

**30 757**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

11, 13

1 401

51 544

Aktuella skatteskulder

2 760

2 760

**Summa kortfristiga skulder**

**4 162**

**54 305**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**79 576**

**55 189**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
Bolagsbildning	25			25
Årets resultat			-12 641	-12 641
Aktieägartillskott		13 500		13 500
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>13 500</b>	<b>-12 641</b>	<b>884</b>
Omföring av föregående års resultat		-12 641	12 641	0
Aktieägartillskott		47 172		47 172
Årets resultat			-3 400	-3 400
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>25</b>	<b>48 032</b>	<b>-3 400</b>	<b>44 657</b>

Neobo Holdco 8 AB  
Org.nr 559408-9756

7 (14)

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2022-11-30  
-2023-12-31  
(14 mån)

### Den löpande verksamheten

Resultat före skatt

-3 400

-9 880

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

14

3 572

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**172**

**-9 880**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

4 201

-4 200

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**4 373**

**-14 080**

### Finansieringsverksamheten

Aktieägartillskott

0

13 500

Nyemission

0

25

Förändring av koncernfordran

16 243

-50 989

Förändring av koncernskuld

15

-20 616

51 544

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-4 373**

**14 080**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets början**

**Likvida medel vid årets slut**

**16**

**0**

**0**

2025060308302

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmän information

Neobo Holdco 8 AB, 559408-9756, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Fastigheter AB (556580-2526). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning samt hållbarhetsredovisning. 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.

#### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad 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 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.

#### 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.

#### 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 14.

- 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.

### Not 2 Övriga hyresintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-30 -2023-12-31
Övriga hyresintäkter, resultatgaranti	173	13 400
	<u>173</u>	<u>13 400</u>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-30 -2023-12-31
Intäkt försäljning av andelar i koncernföretag	0	25
Aktier i dotterbolag	0	-25
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-3 400	-23 280
	<u>-3 400</u>	<u>-23 280</u>

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-30 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	1 230	0
	<u>1 230</u>	<u>0</u>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-30 -2023-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-1 230	0
	<b>-1 230</b>	<b>0</b>

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-30 -2023-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt		-2 760
Justering avseende tidigare år	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>-2 760</b>

### Avstämning av redovisad skatt

	2024-01-01 -2024-12-31		2022-11-30 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 400		-9 880
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	700	20,6	2 035
Ej avdragsgilla kostnader		-700		-4 795
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>27,9</b>	<b>-2 760</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 269	0
Inköp	0	74 269
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 269</b>	<b>74 269</b>
Ingående nedskrivningar	-23 280	0
Årets nedskrivningar	-3 400	-23 280
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-26 680</b>	<b>-23 280</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 589</b>	<b>50 989</b>

### Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Neobo Continental Apartments AB	100%	100%	50 000	3 478
Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB	100%	100%	1 000	10 576
Neobo Tranås Västermalm AB	100%	100%	1 000	24 009
Neobo Propco 8.1 AB	100%	100%	25 000	25
Neobo Propco 8.2 AB	100%	100%	25 000	25
Neobo Vkn 13 i Helsingborg AB	100%	100%	1 000	9 476
				<b>47 589</b>

	Org.nr	Säte
Neobo Continental Apartments AB	559062-6122	Stockholm
Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB	559113-0405	Stockholm
Neobo Tranås Västermalm AB	556649-4273	Stockholm
Neobo Propco 8.1 AB	559408-9863	Stockholm
Neobo Propco 8.2 AB	559408-9855	Stockholm
Neobo Vkn 13 i Helsingborg AB	556751-3063	Stockholm

### Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	31 987	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 987</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 987</b>	<b>0</b>

### Not 11 Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Inköp av varor</b>		
Ränteintäkter från koncernföretag	1 230	0
Räntekostnader till koncernföretag	-1 230	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inköp av tjänster</b>		
Fordringar hos koncernföretag	31 987	0
Skulder till koncernföretag	-32 158	-51 544
	<b>-171</b>	<b>-51 544</b>

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

## Not 12 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	859 420
erhållet aktieägartillskott	47 172 259
årets förlust	-3 399 998
	<hr/>
	<b>44 631 681</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	44 631 681
	<hr/>
	<b>44 631 681</b>

## Not 13 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 Fastigheter 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 fördröjas, 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.

2024-12-31

2023-12-31

### Kapitalstruktur

Skulder till koncernföretag	32 158	51 544
	<hr/>	<hr/>
	<b>32 158</b>	<b>51 544</b>

**Kapitalbindning (tkr)**

Under 1 år	1 401	0
Mellan 1 och 5 år	30 757	51 544
	<b>32 158</b>	<b>51 544</b>

**Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	3 400	0
Koncernbidrag	172	0
Koncerninterna ränteintäkter	-1 230	0
Koncerninterna räntekostnader	1 230	0
	<b>3 572</b>	<b>0</b>

**Not 15 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**


	1 jan 2024	Kassaflödes påverkande poster	Förvärv/ avyttring	Övrigt	31 dec 2024
<b>Kortfristiga:</b>					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	51 544			-50 143	1 401
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	0	0		30 757	30 757

**Not 16 Likvida medel**


	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 20 maj 2025

  
Ylva Westman Sarby  
Styrelseledamot

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Angelika Wallno Wadenius  
+ 46 70 690 65 58