

Årsredovisning
för
Neobo Pinjen 4 AB

556604-9564

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Pinjen 4 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 Pinjen 4 AB
Org.nr 556604-9564

2024061902780

Årsredovisning
för
Neobo Pinjen 4 AB

556604-9564

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-18
Underskrifter	18

Neobo Pinjen 4 AB
Org.nr 556604-9564

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Pinjen 4 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 Pinjen 4 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Pinjen 4 i Helsingborg 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 Pinjen 4 AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen.

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Värdering av fastigheter

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

Hyresintäkter

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

Fastighetskostnader

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

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

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Bostad 3 AB (559062-6254) 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	3 463	2 959	3 440	3 086	2 025
Driftnetto	1 819	1 346	1 058	1 135	786
Resultat efter finansiella poster	1 426	291	381	186	574
Sollditet (%)	11,6%	11,3%	1,4%	5,2%	11,0%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

5

2024061902781

Neobo Pinjen 4 AB
Org.nr 556604-9564

Balanserad vinst
Årets resultat

4 627 568
-128 969
4 498 599

disponeras så att
i ny räkning överföres

4 498 599
4 498 599

~

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	3 463	2 959
Fastighetskostnader	3	-1 644	-1 613
Driftöverskott		1 819	1 346
Övriga rörelseintäkter		75	2
Administrationskostnader	5,6	-129	-47
Avskrivningar	4	-332	-327
Rörelseresultat		1 433	974
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	475	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-482	-768
Resultat från finansiella poster		-7	-683
Resultat efter finansiella poster		1 426	291
Bokslutsdispositioner			
Avsättning periodiseringsfond		0	-52
Lämnade koncernbidrag		-1 526	0
Resultat före skatt		-100	239
Skatt	9	-29	-2 422
Årets resultat		-129	-2 183

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Neobo Pinjen 4 AB
Org.nr 556604-9564

2024061902782

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	43 316	42 711
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 005	0
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 321	42 711
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	12	0	4 066
Uppskjuten skattefordran		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	4 066
Summa anläggningstillgångar		44 321	46 777
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	15	0
Fordringar hos koncernföretag	12	0	0
Aktuella skattefordringar		82	0
Övriga fordringar	14	0	263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	3
Summa kortfristiga fordringar		97	266
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		97	266
Summa tillgångar		44 418	47 043

Neobo Pinjen 4 AB
Org.nr 556604-9564

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		0	0
Reservfond		0	0
Summa bundet eget kapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	16	4 627	6 810
Årets resultat		-129	-2 183
Summa fritt eget kapital		4 498	4 627
Summa eget kapital		4 598	4 727
Obeskattade reserver		716	716
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 414	2 391
Summa avsättningar		2 414	2 391
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	18	0	0
Leverantörsskulder		390	73
Skulder till koncernföretag	12.18	35 937	38 291
Aktuella skatteskulder		0	261
Övriga skulder	19	6	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter	20	357	541
Summa kortfristiga skulder		36 690	39 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 418	47 043

Neobo Pinjen 4 AB
Org.nr 556604-9564

2024061902783

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	0	0	6 810	6 910
Årets resultat	0	0	0	-2 183	-2 183
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	0	0	4 627	4 727
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	0	0	4 627	4 727
Årets resultat	0	0	0	-129	-129
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	0	0	4 498	4 598

✓

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-100	239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	1 858	379
Betald inkomstskatt		-349	76
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		1 409	694
Förändring rörelsefordringar		251	132
Förändring rörelseskulder		96	338
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 756	1 164
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-1 942	-1 892
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 942	-1 892
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Aktieägartillskott		0	221
Förändring av koncernfordran		2 540	462
Förändring av koncernskuld	22	-2 354	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		186	683
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		0	-45
Likvida medel vid årets slut	23	0	0

5

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Pinjen 4 AB (556707-9362), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Bostad 3 AB (559062-6254). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

Grunder för redovisningen

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

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

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

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

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av 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 hänförs sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

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

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av

Neobo Pinjen 4 AB
Org nr 556604-9564

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:

	Antal år
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

Kassaflödesanalysen 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 Hyresintäkter

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	3 463	2 959
Summa hyresintäkter	3 463	2 959

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

Kontraktförfallsstruktur	Hyra Tkr	Andel %
Mindre än 1 år	3 567	100
1 - 5 år	3 619	0
Mer än 5 år	0	0
Totalt	7 186	100

Not 3	Fastighetskostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Driftkostnader	-1 038	-1 275
	Reparation och underhåll	-196	-64
	Fastighetsadministration	-332	-274
	Fastighetsskatt	-78	0
	Totalt	-1 644	-1 613

Not 4	Avskrivningar	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Byggnader	-332	-327
	Byggnadsinventarier	0	0
	Totalt	-332	-327

Not 5 **Ersättning till revisorer**
Revisionsarvode samt annan ersättning avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i koncernens moderbolag Neobo Fastigheter AB.

Not 6 **Anställda och personalkostnader**
Bolaget har inte haft några anställda under aktuellt räkenskapsår, därav har varken löner eller arvoden utgått.

Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Ränteintäkter, bank	0	0
	Ränteintäkter, koncernföretag	474	85
	Ränteintäkter, övrigt	1	0
	Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	475	85
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	475	85

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Räntekostnader, bank	0	.
	Räntekostnader, koncernföretag	-474	-768
	Räntekostnader, övrigt	0	0
	Övriga finansiella kostnader	-8	0
	Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-482	-768
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-482	-768

5

Not 9 **Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-6	-32
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-23	-2 390
Summa redovisad skatt	-29	-2 422
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-100	239
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	21	-49
Ej avdragsgilla intäkter	-3	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1	0
Förändring uppskjuten skatt	0	-105
Skatteeffekt av temporära skillnader	-16	-2 268
Redovisad skatt	-29	-2 422

Not 10 **Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 284	45 392
Inköp under året	1 617	1 213
Tillkommande utgifter	0	679
Försäljningar utranteringar	0	0
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	-679	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 222	47 284
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 573	-4 246
Försäljningar utranteringar	0	0
Omklassificeringar	-1	0
Årets avskrivning	-332	-327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 906	-4 573
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	43 316	42 711
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	66 073	76 100
Taxeringsvärden byggnader	25 000	0
Taxeringsvärden mark	9 400	0
Totalt taxeringsvärde	34 400	0

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

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid varje

Neobo Pinjen 4 AB

Org.nr 556604-9564

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	326	0
Omklassificeringar	679	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 005	0

Not 12

Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från koncernbolag	447	272
Fordringar hos koncernföretag	0	4 066
Skulder till koncernföretag	35 937	38 291

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

3

Neobo Pinjen 4 AB
Org.nr 556604-9564

Not 13	Hyres- och kundfordringar		
		2023-12-31	2022-12-31
	Fordringar på hyresgäster	-96	0
	Reservering för osäkra fordringar	-81	0
	Summa	15	0

Not 14	Övriga fordringar		
		2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar	0	263
	Summa	0	263

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	3
	Summa	0	3

✓

Neobo Pinjen 4 AB
Org.nr 556604-9564

2024061902787

Not 16 **Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2023-12-31
Balanserad vinst	4 627 568
Årets resultat	-128 969
	4 498 599
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 498 599
	4 498 599

Not 17 **Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 391	6 589
Förändring redovisad via resultaträkningen	23	-4 198
Belopp vid årets utgång	2 414	2 391

~

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.

Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

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

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

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

Kapitalstruktur

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	35 937	38 291
	35 937	38 291

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	35 937	0
Senare än 5 år	0	0
Summa	35 937	0

Not 19

Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	6	0
Övrigt	0	43
Summa	6	43

Neobo Pinjen 4 AB
Org.nr 556604-9564

2024061902788

Not 20 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna räntekostnader	97	0
Förutbetalda hyresintäkter	260	0
Övriga poster	0	541
Summa	357	541

Not 21 **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Avskrivningar	332	327
Överavskrivningar	0	0
Periodiseringsfond	0	52
Koncernbidrag	1 526	0
Summa	1 858	379

Not 22 **Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2023
Kortfristiga:				0	0
Räntebärande skulder, koncernföretag	38 291	-2 354	0	0	35 937
Summa	38 291	-2 354	0	0	35 937

Not 23 **Likvida medel**

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

Not 24 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

5

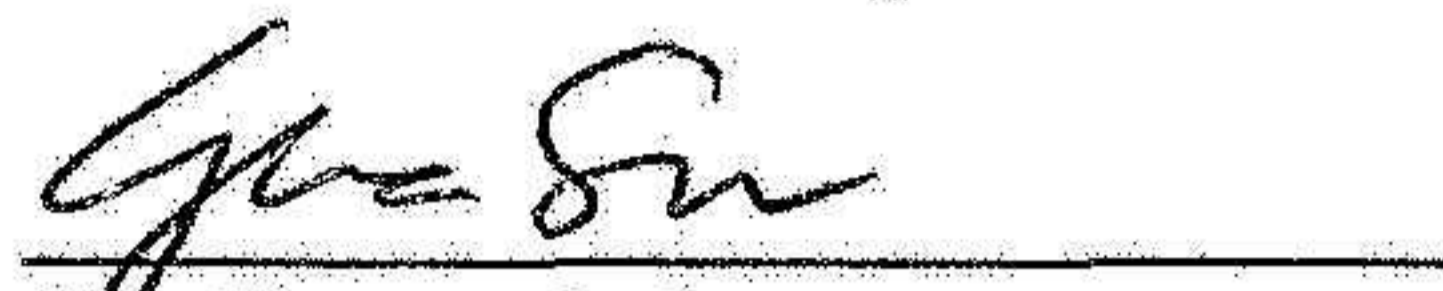
Neobo Pinjen 4 AB
Org.nr 556604-9564

Not 25

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Fastighetsinteckningar	45 540	0
Summa	45 540	0

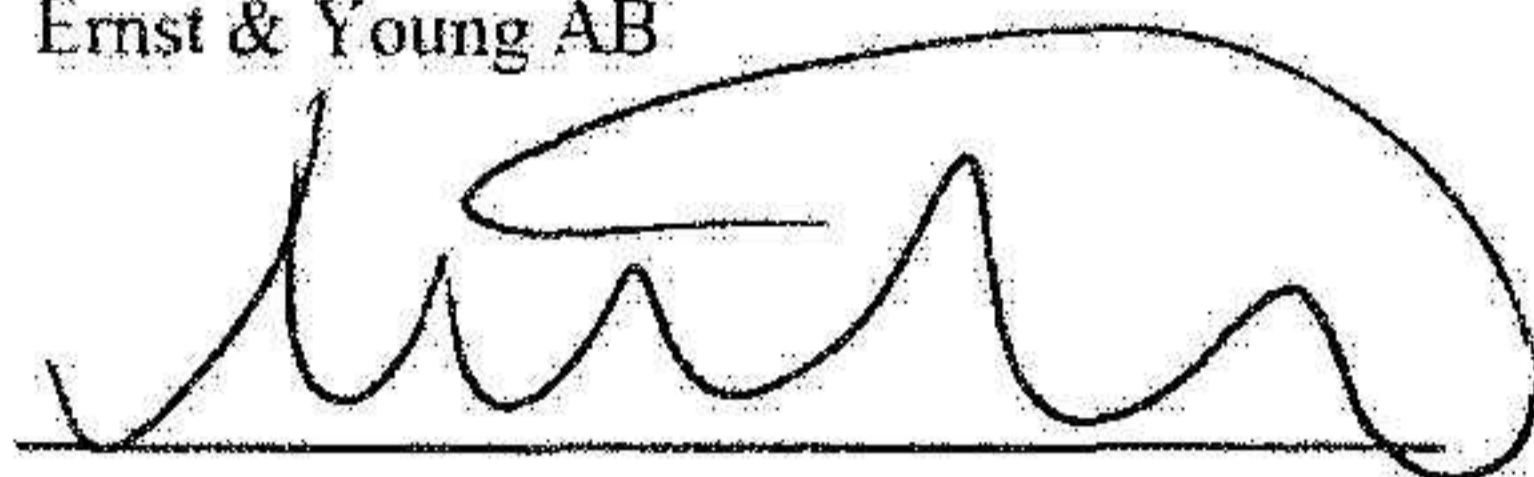
Stockholm, den 11/6-2024



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

2024082804182

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Pinjen 4 AB, org.nr 556604-9564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Pinjen 4 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 Pinjen 4 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 Pinjen 4 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

2024082804183

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 Pinjen 4 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Pinjen 4 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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:

Angelica Wallins Wadehus
+ 46 70 690 65 88