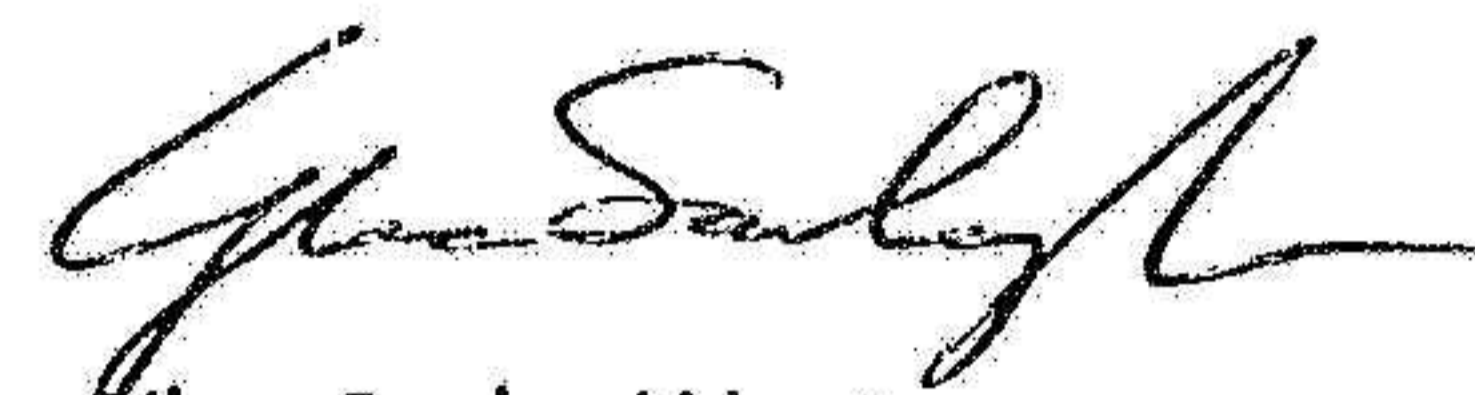


Neobo Skövde Holding AB  
559036-3676

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Skövde Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30/6 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-30



Ylva Sarby Westman  
Styrelseledamot

# ÅRSREDOVISNING

för

## Neobo Skövde Holding AB

Org. nr. 559036-3676

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7



## 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. (Omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden nästan halverades, där bostäder var det mest omsatta segmentet, följt av samhällsfastigheter.)

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger samtliga aktier i ett dotterbolag via vilka det äger och förvaltar fastigheter i Sverige. För komplett sammanställning över dotterbolag hänvisas till not längre fram i denna årsredovisning.

Samtliga aktier ägs av Neobo AB Holdco 2.1, 559408-9764.

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 Skövde Holding AB till Neobo Skövde Holding AB.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Bolaget har sitt säte i Skövde.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	164 975
Resultat efter finansiella poster	424 272	41 632 765	-15 549	-40 938	0
Soliditet %	98%	98%	27%	24%	13%

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	106 020	41 632 765	41 738 785
Resultatdisposition enl. årsstämma:		41 632 765	-41 632 765	0
Årets resultat			285 371	285 371
Belopp vid årets utgång	100 000	41 738 785	285 371	42 024 156

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	41 738 785
Årets resultat	285 371
	<hr/>
	42 024 156

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	42 024 156
-------------------------	------------

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2021-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-169 890	-52 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-169 890</u>	<u>-52 506</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-169 890	-52 506
<b>Finansiella poster</b>			
Intäkt försäljning andelar i koncernftg		0	42 208 655
Nedskrivning andelar i koncernftg		-250 000	0
Aktier i DB försäljning andelar i koncernftg		0	-734 425
Ränteutgifter och liknande resultatposter		844 172	211 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>594 162</u>	<u>41 685 271</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		424 272	41 632 765
<b>Resultat före skatt</b>		424 272	41 632 765
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-138 901	0
<b>Årets resultat</b>		<u>285 371</u>	<u>41 632 765</u>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	361 000	361 000
Fordringar hos koncernföretag		42 208 655	42 208 655
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 569 655</b>	<b>42 569 655</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 569 655</b>	<b>42 569 655</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		469 215	231 043
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>469 215</b>	<b>231 043</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>469 215</b>	<b>231 043</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 038 870</b>	<b>42 800 698</b>

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		41 738 785	106 020
Årets resultat		285 371	41 632 765
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>42 024 156</u>	<u>41 738 785</u>
<b>Summa eget kapital</b>		42 124 156	41 838 785
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		20 000	20 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		750 813	940 961
Skatteskulder		138 901	952
Övriga skulder		5 000	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>894 714</u>	<u>941 913</u>
<b>Summa skulder</b>		914 714	961 913
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 038 870</b>	<b>42 800 698</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Not 2 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Neobo AB Holdco 2.1 559408-9764, med säte i Stockholm.  
Övergripande koncernredovisning upprättas av:  
Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, med säte i Stockholm.

### Noter till balansräkningen

#### Not 3 Andelar i koncernföretag

			2022-12-31	2021-12-31
Företag/ Organisationsnum	Säte	Antal/Kapital- andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Neobo Skövde Holding I AB 559323-5723	Skövde	25 000 st/ 100%	361 000	361 000
			<hr/>	<hr/>
			361 000	361 000

#### Not 4 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

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 09222115557495905523

## Dokument

**564 Skövde Holding - K2**

Huvuddokument

7 sidor

*Startades 2023-06-30 10:14:28 CEST (+0200) av Per Jönsson (PJ)*

*Färdigställt 2023-06-30 17:34:40 CEST (+0200)*

## Initierare

**Per Jönsson (PJ)**

SBB Norden

*per.jonsson@sbbnorden.se*

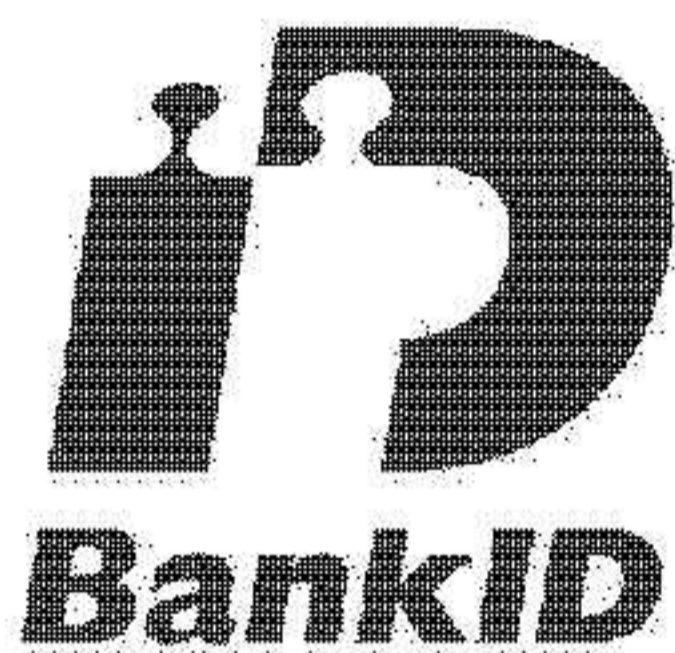
## Signerande parter

**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"*

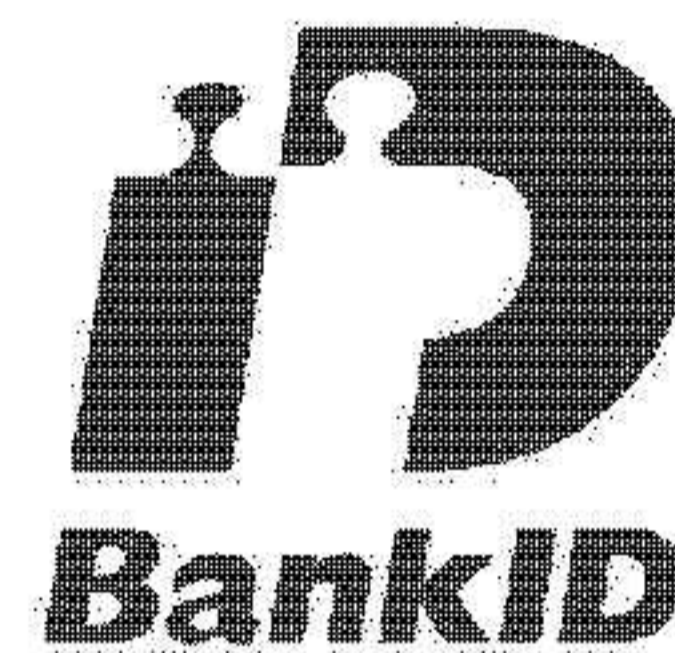
*Signerade 2023-06-30 15:11:50 CEST (+0200)*

**Mia Keränen Larsson (MKL)**

Ernst & Young Aktiebolag

*Personnummer 760510-9383*

*mia.keranen.larsson@se.ey.com*

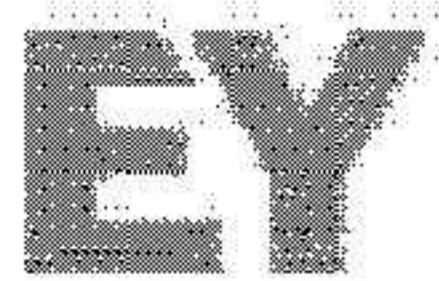


*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA KERÄNEN LARSSON"*

*Signerade 2023-06-30 17:34:40 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>





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Skövde Holding AB, org.nr 559036-3676

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Skövde 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 Skövde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Skövde Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

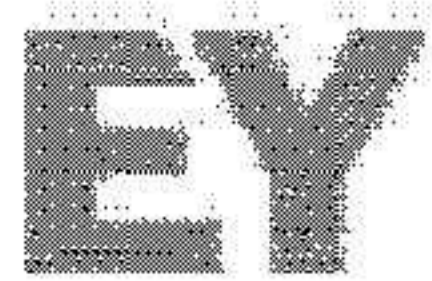
#### Revisorns ansvar

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 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

## 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 Skövde 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 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 Skövde 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 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 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.

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: 94.234.xxx.xxx

2023-06-30 15:46:09 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>