

**Årsredovisning**  
för  
**Neobo Pinjen 4 AB**  
556604-9564

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Pinjen 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

  
Yva Westman Sarby

**Årsredovisning**  
för  
**Neobo Pinjen 4 AB**  
556604-9564

Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

|  |      |
|--|------|
| Förvaltningsberättelse                 | 2-3  |
| Resultaträkning                        | 4    |
| Balansräkning                          | 5-6  |
| Rapport över förändring i eget kapital | 7    |
| Kassaflödesanalys                      | 8    |
| Noter                                  | 9-16 |
| Underskrifter                          | 16   |

Styrelsen för Neobo Pinjen 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Helsingborgs 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

Bolaget 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. Geopolitisk osäkerhet har medfört negativ inverkan på världsekonomin under flera år som givit fortsatta konsekvenser följt av bland annat lägre tillväxt, hög inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaden.

Kapitalmarknaden har återhämtat sig dels till följd av räntesänkningar under året. Tillgången till lånat kapital har ökat och kreditmarginaler har sjunkit. Finansieringskostnaderna har stor påverkan på efterfrågan på fastigheter, vilket i sin tur påverkar avkastningskraven och därmed fastighetsvärdena. Avkastningskraven, som vanligtvis är trögrörliga, har stabiliserats under året.

#### *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 2024, avsnittet Risker och riskhantering.

### Ägarförhållanden

Neobo Pinjen 4 AB 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.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter                     | 3 684       | 3 463       | 2 959       | 3 440       | 3 086       |
| Driftnetto                        | 2 066       | 1 819       | 1 346       | 1 058       | 1 135       |
| Resultat efter finansiella poster | 117         | 1 426       | 291         | 381         | 186         |
| Soliditet (%)                     | 11,2        | 11,6        | 11,3        | 1,4         | 5,2         |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 4 498 600        |
| årets förlust          | -159 526         |
|                        | <b>4 339 074</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 4 339 074        |
|                        | <b>4 339 074</b> |

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

## Resultaträkning

Tkr

|  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                              | 2   | 3 684                     | 3 463                     |
| Fastighetskostnader                        | 3   | -1 618                    | -1 644                    |
| <b>Driftöverskott</b>                      |     | <b>2 066</b>              | <b>1 819</b>              |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | 8                         | 76                        |
| Administrationskostnader                   |     | -239                      | -129                      |
| Avskrivningar                              | 4   | -333                      | -332                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>1 502</b>              | <b>1 434</b>              |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 7   | 55                        | 475                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8   | -1 440                    | -483                      |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     | <b>-1 385</b>             | <b>-8</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>117</b>                | <b>1 426</b>              |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>               |     |                           |                           |
| Lämnade koncernbidrag                      |     | 0                         | -1 526                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |     | <b>117</b>                | <b>-100</b>               |
| Skatter                                    | 9   | -277                      | -29                       |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>-160</b>               | <b>-129</b>               |

Årets resultat överensstämmer med totalresultat för bolaget.

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                      |    |               |               |
|--------------------------------------|----|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter              | 10 | 44 052        | 43 316        |
| Pågående nyanläggningar och förskott | 11 | 377           | 1 005         |
|                                      |    | <b>44 429</b> | <b>44 321</b> |

---

|                                    |  |               |               |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>44 429</b> | <b>44 321</b> |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                               |    |            |           |
|-------------------------------|----|------------|-----------|
| Kundfordringar                | 12 | 0          | 15        |
| Fordringar hos koncernföretag | 13 | 430        | 0         |
| Aktuella skattefordringar     |    | 0          | 82        |
| Övriga fordringar             | 14 | 10         | 0         |
|                               |    | <b>440</b> | <b>97</b> |

---

|                       |  |          |          |
|-----------------------|--|----------|----------|
| <b>Kassa och bank</b> |  | <b>0</b> | <b>0</b> |
|-----------------------|--|----------|----------|

|                                    |  |            |           |
|------------------------------------|--|------------|-----------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>440</b> | <b>97</b> |
|------------------------------------|--|------------|-----------|

---

|                         |  |               |               |
|-------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>44 869</b> | <b>44 418</b> |
|-------------------------|--|---------------|---------------|

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

|  |        |               |               |
|--|--------|---------------|---------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | 15     |               |               |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |        |               |               |
| Aktiekapital                                 |        | 100           | 100           |
|  |        | <b>100</b>    | <b>100</b>    |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |        |               |               |
| Balanserat resultat                          |        | 4 499         | 4 628         |
| Årets resultat                               |        | -160          | -129          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>4 339</b>  | <b>4 499</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>4 439</b>  | <b>4 599</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |        | 716           | 716           |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |               |               |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 16     | 2 547         | 2 414         |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |        | <b>2 547</b>  | <b>2 414</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |               |               |
| Skulder till koncernföretag                  | 13, 17 | 35 687        | 0             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>35 687</b> | <b>0</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |               |               |
| Leverantörsskulder                           |        | 0             | 390           |
| Skulder till koncernföretag                  | 13, 17 | 1 079         | 35 937        |
| Övriga skulder                               | 18     | 65            | 7             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 337           | 357           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 481</b>  | <b>36 690</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>44 869</b> | <b>44 418</b> |

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>100</b>        | <b>6 810</b>           | <b>-2 183</b>     | <b>4 728</b>          |
| Omföring av föregående års resultat     | 0                 | -2 183                 | 2 183             | 0                     |
| Årets resultat                          | 0                 | 0                      | -129              | -129                  |
| <b>Summa totalresultat</b>              | <b>0</b>          | <b>-2 183</b>          | <b>2 054</b>      | <b>-129</b>           |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>100</b>        | <b>4 627</b>           | <b>-129</b>       | <b>4 599</b>          |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>100</b>        | <b>4 627</b>           | <b>-129</b>       | <b>4 599</b>          |
| Omföring av föregående års resultat     | 0                 | -129                   | 129               | 0                     |
| Årets resultat                          |                   |                        | -160              | -160                  |
| <b>Summa totalresultat</b>              | <b>0</b>          | <b>-129</b>            | <b>-31</b>        | <b>-160</b>           |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>100</b>        | <b>4 498</b>           | <b>-160</b>       | <b>4 439</b>          |

## Kassaflödesanalys

Tkr

|   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat före skatt   |     | 117                       | -100                      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 20  | 1 719                     | 1 858                     |
| Betald inkomstskatt   |     | -62                       | -349                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 774</b>              | <b>1 409</b>              |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av rörelsefordringar   |     | 5                         | 251                       |
| Förändring av rörelseskulder  |     | -351                      | 96                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 428</b>              | <b>1 756</b>              |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i fastigheter   |     | -441                      | -1 942                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-441</b>               | <b>-1 942</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Förändring av koncernfordran  |     | -376                      | 2 540                     |
| Förändring av koncernskuld  | 21  | -611                      | -2 354                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-987</b>               | <b>186</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| Likvida medel vid årets början  |     | 0                         | 0                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 22  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Neobo Pinjen 4 AB, 556604-9564, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Bostad 3 AB (559062-6254r). 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. Bolagets mest väsentliga tillgång är dess fastighetsbestånd. Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antagande 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 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 hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon 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 kalla 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. 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   |

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 17.

- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Övriga finansiella skulder

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalys 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.

|                                  | 2024         | 2023         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Hyresintäkter                    | 3 684        | 3 463        |
|                                  | <b>3 684</b> | <b>3 463</b> |
| <b>Kontraktsförfallostruktur</b> |              |              |
| Mindre än 1 år                   | 3 727        | 3 567        |
| 1-5 år                           | 52           | 3 619        |
|                                  | <b>3 779</b> | <b>7 186</b> |

## Not 3 Fastighetskostnader

|                          | 2024          | 2023          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Driftkostnader           | -1 072        | -1 038        |
| Reparation och underhåll | -68           | -196          |
| Fastighetsadministration | -398          | -332          |
| Fastighetsskatt          | -80           | -78           |
|                          | <b>-1 618</b> | <b>-1 644</b> |

## Not 4 Avskrivningar

|           | 2024        | 2023        |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | -333        | -332        |
|           | <b>-333</b> | <b>-332</b> |

## Not 5 Arvode 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 och några löner har ej utbetalats.

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                               | 2024      | 2023       |
|-------------------------------|-----------|------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 54        | 474        |
| Övriga ränteintäkter          | 1         | 1          |
|                               | <b>55</b> | <b>475</b> |

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                | 2024          | 2023        |
|--------------------------------|---------------|-------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -1 440        | -474        |
| Räntekostnader, övrigt         | 0             | -8          |
|                                | <b>-1 440</b> | <b>-483</b> |

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2024        | 2023       |
|--|-------------|------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |             |            |
| Aktuell skatt  | -144        | -6         |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -133        | -23        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-277</b> | <b>-29</b> |

### Avstämning av effektiv skatt

|  | 2024           |             | 2023         |            |
|--|----------------|-------------|--------------|------------|
|  | Procent        | Belopp      | Procent      | Belopp     |
| Redovisat resultat före skatt                |                | 117         |              | -100       |
| Skatt enligt gällande skattesats             | 20,60          | -24         | 20,60        | 21         |
| Ej avdragsgilla kostnader                    |                | -253        |              | -1         |
| Ej skattepliktiga intäkter                   |                | 0           |              | -3         |
| Justering avseende skatter för föregående år |                | 0           |              | -46        |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>              | <b>-236,10</b> | <b>-277</b> | <b>29,40</b> | <b>-29</b> |

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 48 222        | 47 284        |
| Inköp under året                                | 441           | 1 617         |
| Omklassificeringar                              | 628           | -679          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>49 291</b> | <b>48 222</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 906        | -4 573        |
| Omklassificeringar                              | 0             | -1            |
| Årets avskrivningar                             | -333          | -332          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 238</b> | <b>-4 906</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>44 052</b> | <b>43 316</b> |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |               |               |
| Verkligt värde                                  | 65 500        | 66 073        |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 25 000        | 25 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 9 400         | 9 400         |
|   | <b>34 400</b> | <b>34 400</b> |

Förvaltningsfastigheter, dvs fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

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 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 2024 genomfördes den externa värderingen av Savills Sweden AB.

#### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|---|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 005      | 0            |
| Årets investeringar                             | 0          | 326          |
| Omklassificeringar                              | -628       | 679          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>377</b> | <b>1 005</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>377</b> | <b>1 005</b> |

#### Not 12 Hyres- och kundfordringar

|                                   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Fordringar på hyresgäster         | 105        | 96         |
| Reservering för osäkra fordringar | -105       | -81        |
|                                   | <b>0</b>   | <b>15</b>  |

#### Not 13 Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag

|                                    | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Inköp från koncernbolag            | 650            | 447            |
| Ränteintäkter från koncernföretag  | 54             | 474            |
| Räntekostnader till koncernföretag | -1 440         | -474           |
|                                    | <b>-736</b>    | <b>447</b>     |
| Fordringar hos koncernföretag      | 430            | 0              |
| Skulder till koncernföretag        | -36 766        | -35 937        |
|                                    | <b>-36 336</b> | <b>-35 937</b> |

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

#### Not 14 Övriga fordringar

|                   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Övriga fordringar | 10         | 0          |
|                   | <b>10</b>  | <b>0</b>   |

## Not 15 Eget kapital

2024-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|   |              |  |
|---|--------------|--|
| balanserad vinst                            | 4 499        |  |
| årets förlust                               | -160         |  |
|   | <b>4 339</b> |  |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 4 339        |  |
|   | <b>4 339</b> |  |

## Not 16 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark.

|  | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 2 414        | 2 391        |
| Förändring redovisad via resultaträkningen | 133          | 23           |
|  | <b>2 547</b> | <b>2 414</b> |

## Not 17 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 försvåras 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 finanspolicy 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    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Kapitalstruktur</b>                   |               |               |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | 35 687        | 0             |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 1 079         | 35 937        |
|  | <b>36 766</b> | <b>35 937</b> |

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Kapitalbindning (tkr)</b> |               |               |
| Mellan 1 och 5 år            | 36 766        | 35 937        |
|                              | <b>36 766</b> | <b>35 937</b> |

#### Not 18 Övriga skulder

|                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------|------------|------------|
| Momsredovisning | 7          | 6          |
| Övrigt          | 58         | 0          |
|                 | <b>65</b>  | <b>6</b>   |

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader    | 0          | 97         |
| Förutbetalda hyresintäkter | 270        | 260        |
| Fastighetskostnader        | 66         |            |
|                            | <b>337</b> | <b>357</b> |

#### Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|               | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------|--------------|--------------|
| Avskrivningar | 333          | 332          |
| Koncernbidrag | 0            | 1 526        |
| Kostnadsränta | 1 440        | 0            |
| Intäktsränta  | -54          |              |
|               | <b>1 719</b> | <b>1 858</b> |

#### Not 21 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

|                                  | 1 jan 2024 | Kassaflödes<br>påverkande<br>poster | Förvärv/<br>avyttring | Övrigt  | 31 dec 2024 |
|----------------------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------|---------|-------------|
| <b>Kortfristiga:</b>             |            |                                     |                       |         |             |
| Räntebärande skulder,<br>koncern | 35 937     |                                     |                       | -34 858 | 1 079       |
| <b>Långfristiga:</b>             |            |                                     |                       |         |             |
| Räntebärande skulder,<br>koncern | 0          |                                     |                       | 35 687  | 35 687      |

**Not 22 Likvida medel**

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

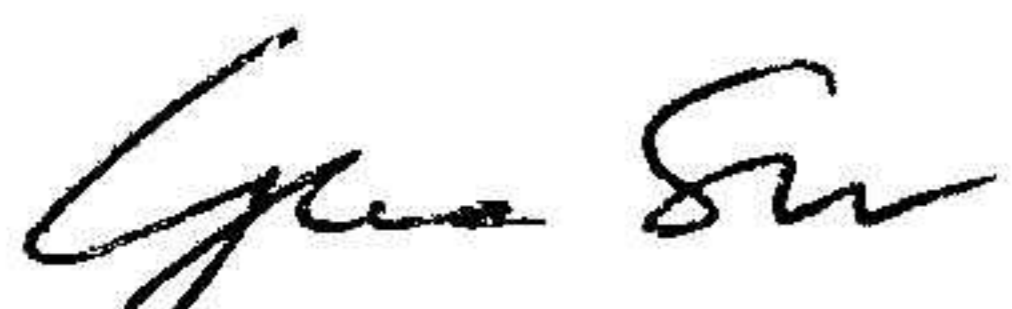
**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar | 45 540        | 45 540        |
|                        | <u>45 540</u> | <u>45 540</u> |

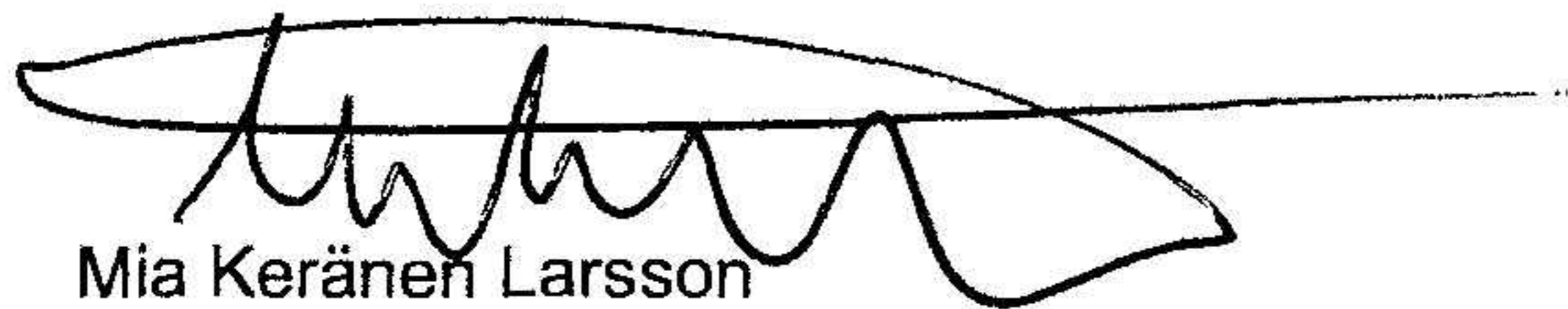
Stockholm 2025-05-20



Yiva Westman Sarby  
Styrelseledamot

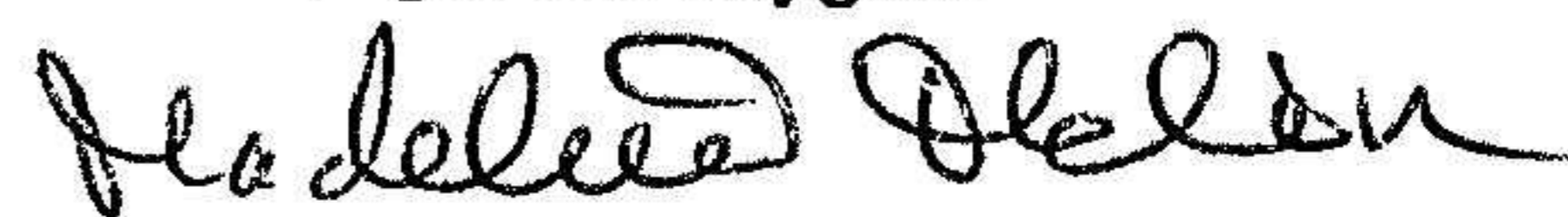
Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-2025

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Madeleine Melin

070-690 6595



Building a better  
working world

2025060317041

## 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 2024.

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 2024 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 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 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

2025060317042

## 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Pinjen 4 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 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 styrelsens ledamot 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.

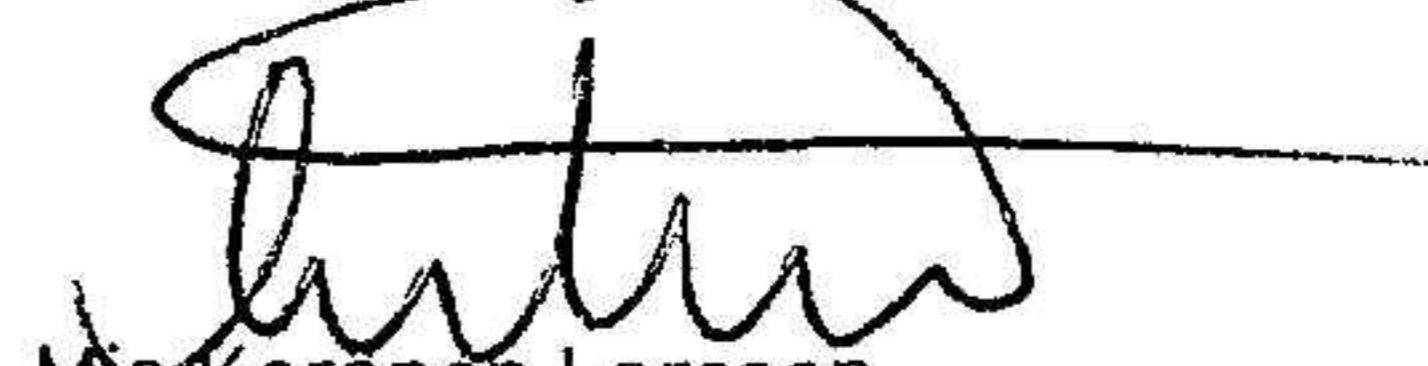
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

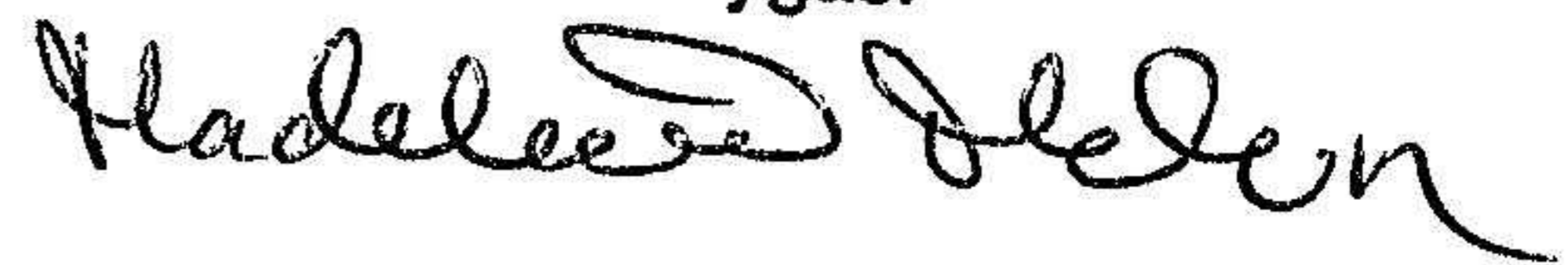
Stockholm den 20 maj 2025,

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Madeleine Melin

070-690 6595