

DELÅRSRAPPORT

neobo

Q1

JANUARI-MARS 2025

**JANUARI-MARS 2025**

- Hyresintäkterna ökade till 230 mkr (227). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,3 procent.
- Driftnettet ökade till 107 mkr (91). I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 19,4 procent till följd av både högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader.
- Förvaltningsresultatet ökade med 156,2 procent till 28 mkr (11) trots driftnettobortfall från sju avyttrade fastigheter under föregående år.
- Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång uppgick till 13 751 mkr (13 701) och värdeförändringar på fastigheter uppgick till 9 mkr (-131) under perioden.
- Periodens resultat uppgick till 28 mkr (-27).
- Substansvärdet uppgick till 44,91 kr per aktie (44,68).

**VIKTIGA HÄNDELSE  
UNDER OCH EFTER FÖRSTA  
KVARTALET**

- Neobo rekryterar Andreas Wik som fastighetschef och medlem av ledningsgruppen. Andreas tillträder tjänsten under hösten.
- Från och med den 1 januari har Neobo utökat antalet regioner från två till tre, för att säkerställa en kundnära organisation med fokus på långsiktigt värdeskapande.

Sammanfattning <sup>1)</sup>	2025	2024	2024/2025	2024
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	230	227	911	908
Driftnetto, mkr	107	91	489	473
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	9	-131	-156	-296
Förvaltningsresultat, mkr	28	11	169	152
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,19	0,08	1,17	1,05
Periodens resultat, mkr	28	-27	-138	-193
Periodens resultat, kr/aktie	0,19	-0,19	-0,95	-1,33
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 751	13 798	13 751	13 701
Marknadsvärde, kr/kvm	19 651	19 499	19 651	19 574
Belåningsgrad, %	50,8	50,4	50,8	50,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,2	1,7	1,6
EPRA NRV, substansvärde, kr/ aktie	44,91	44,99	44,91	44,68
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7	93,0	92,7	92,8
Överskottsgrad, %	47	40	54	52
Avkastning på eget kapital, %	0,5	-0,4	-2,2	-3,1

<sup>1)</sup> För fullständig nyckeltalstabell se sid. 21-23 och för definitioner av nyckeltal se sid. 20.

Förvaltningsresultat

**+156%**

Driftnetto, jämförbart bestånd

**+19%**

Räntetäckningsgrad, R12 mån

**1,7 ggr**

Belåningsgrad

**50,8%**

## Stark inledning på året – resultatet mer än fördubblas

Omvärldsläget präglas av betydande ekonomisk och geopolitisk osäkerhet och de globala aktiemarknaderna uppvisar hög volatilitet och kraftiga nedgångar till följd av oro för eskalerande handelskonflikter och potentiell ekonomisk avmattning.

Trots turbulensen inleder vi året med en kraftig resultatförbättring och förvaltningsresultatet ökar till 28 mkr (11), trots att sju fastigheter har avyttrats under förra året. Driftnetto ökar med 19 procent i jämförbart bestånd, tack vare ett målmedvetet arbete med att öka avkastningen från våra fastigheter.

### VÄRDESKAPANDE FÖRÄDLING

Sedan årsskiftet har vi investerat 41 mkr i värdeskapande åtgärder som har ökat vårt driftnetto och gjort våra bostadsområden trivsammare och tryggare. Bland annat har vi renoverat 17 lägenheter och genomfört ett antal hållbarhetsinvesteringar som har genererat en attraktiv avkastning och tagit oss ett steg närmare våra långsiktiga hållbarhetsmål.

Hysesförhandlingarna för 2025 är nu klara med en genomsnittlig hyresökning om 4,8 procent. Drygt hälften av de avtalade hyreshöjningarna fick full effekt från och med den 1 januari och resterande del började gälla den 1 april.

Det sexåriga hyresavtal som har tecknats med Kriminalvården i fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna, med ett årligt hyresvärde om 10 mkr, kommer preliminärt att börja löpa den 1 september då den pågående hyresgäst Anpassningen är färdigställd och hyresgästen flyttar in. I samband med detta kommer den kommersiella vakansgraden i Neobo att minska med 2,9 procentenheter och den totala vakansgraden att gå ner med 0,6 procentenheter i förhållande till Q1 2025. Samtidigt kommer det totala hyresvärdet att öka med 5 mkr eftersom uthyrningen sker till dubbelt så hög hyra jämfört med vad som antagits vara vakanshyra i fastigheten.

### STABILISERADE AVKASTNINGSKRAV OCH POSITIVA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Transaktionsmarknaden har piggnat till under det första kvartalet och den totala transaktionsvolymen i Sverige ökar med nästan 50 procent jämfört med föregående år, samtidigt som det osäkra omvärldsläget har bidragit till en viss avvaktan på marknaden.

Stabiliserade avkastningskrav och ökade driftnetton har lett till positiva realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen på 9 mkr (-131). Det genomsnittliga avkastningskravet som används i värderingarna ligger oförändrat kvar på 5,0 procent.

”Trots turbulensen inleder vi året med en kraftig resultatförbättring och förvaltningsresultatet ökar till 28 mkr (11), trots att sju fastigheter har avyttrats under förra året”

### VÄL POSITIONERADE FÖR NÄSTA STEG

För att bättre ta vara på potentialen i vår portfölj stärker vi organisationen med en erfaren fastighetschef, som får det övergripande ansvaret för att öka fastigheternas totalavkastning. Samtidigt etablerar vi ytterligare en region för att säkerställa en kundnära organisation med fokus på långsiktigt värdeskapande – och för att möta de växande kraven på innovativ, digital och hållbar förvaltning.



En stark start på året och en förstärkt organisation gör oss väl positionerade för att ta nästa steg på vår resa – med fortsatt fokus på att utveckla bra boenden för alla och skapa värde för våra kunder och aktieägare.

Stockholm den 24 april 2025

Ylva Sarby Westman, VD

# Bra boende för alla



Balder 12, Skara

## Strategisk inriktning och mål

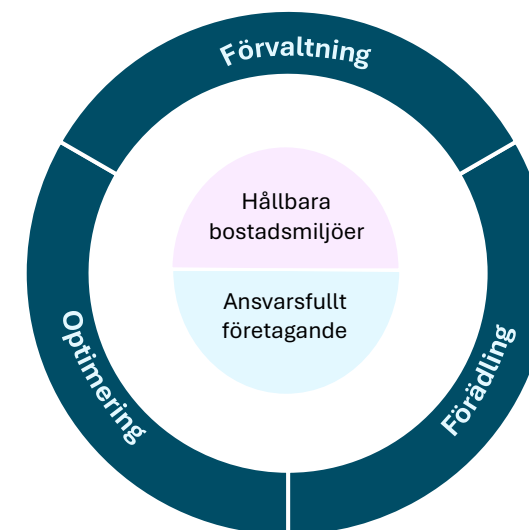
### VISION

Vi skapar attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga

### STRATEGI

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden i syfte att generera en attraktiv totalavkastning.
- Ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del av vår verksamhet och anpassas kontinuerligt för att uppfylla kraven från intressenter och lagstiftning.
- En lokal förvaltningsorganisation som arbetar nära kunden med fokus på uthyrning och värdeskapande förädling.
- En geografiskt diversifierad fastighetsportfölj i kommuner med befolkningstillväxt och bostadsunderskott.

### AFFÄRSMODELL



### FINANSIELLA MÅL

Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga	<b>10%</b>
Belåningsgraden ska inte överstiga	<b>65%</b>
Räntetäckningsgraden (R12) ska överstiga	<b>1,5x</b>

### HÅLLBARHETSMÅL I URVAL

Minskade klimatutsläpp till 2030, scope 1 och 2	<b>-50%</b>
Minskad energianvändning till 2030	<b>-20%</b>
Hyresgästomsättning per år, 2030	<b>&lt;20%</b>
Medarbetarengagemang eNPS, 2030	<b>&gt;20%</b>

# Träkolet 16

Fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna uppfördes 1985 och omfattar 12 000 kvadratmeter. En fjärdedel av lokalerna har stått tomma under lång tid, men efter intensivt uthyrningsarbete är fastigheten nu fullt uthyrd.

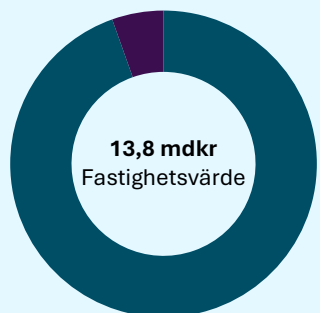
Neobo har bland annat tecknat ett sexårigt hyresavtal med Kriminalvården, med ett årligt hyresvärde på 10 mkr, samt avtal med hyresgäster som bedriver yrkesutbildning, tandvård, barnmorskemottagning och kontorsverksamhet. Fastigheten ligger i ett utmärkt kommunikationsläge nära pendeltågsstationen och Sollentuna Centrum och inrymmer också två gymnasieskolor.



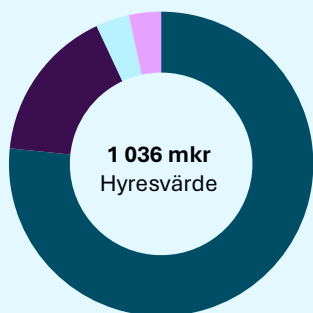
# Fastighetsbestånd

Neobo äger, förvaltar och förädlar bostadsfastigheter i 39 kommuner i Sverige. Portföljen består av 260 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 700 000 kvm. 95 procent av fastigheterna utgörs av bostadsfastigheter med 8 300 hyreslägenheter. Resterande del utgörs i huvudsak av samhällsfastigheter.

Förvaltningsorganisationen är uppdelad i tre regioner, Nord, Mitt och Syd, för att säkerställa en lokal närvaro med närhet till våra hyresgäster. En kundnära förvaltning stödjer en hög uthyrningsgrad och är en förutsättning för att bedriva en aktiv och värdeskapande förvaltning.



**Bostadsfastigheter, 95%**



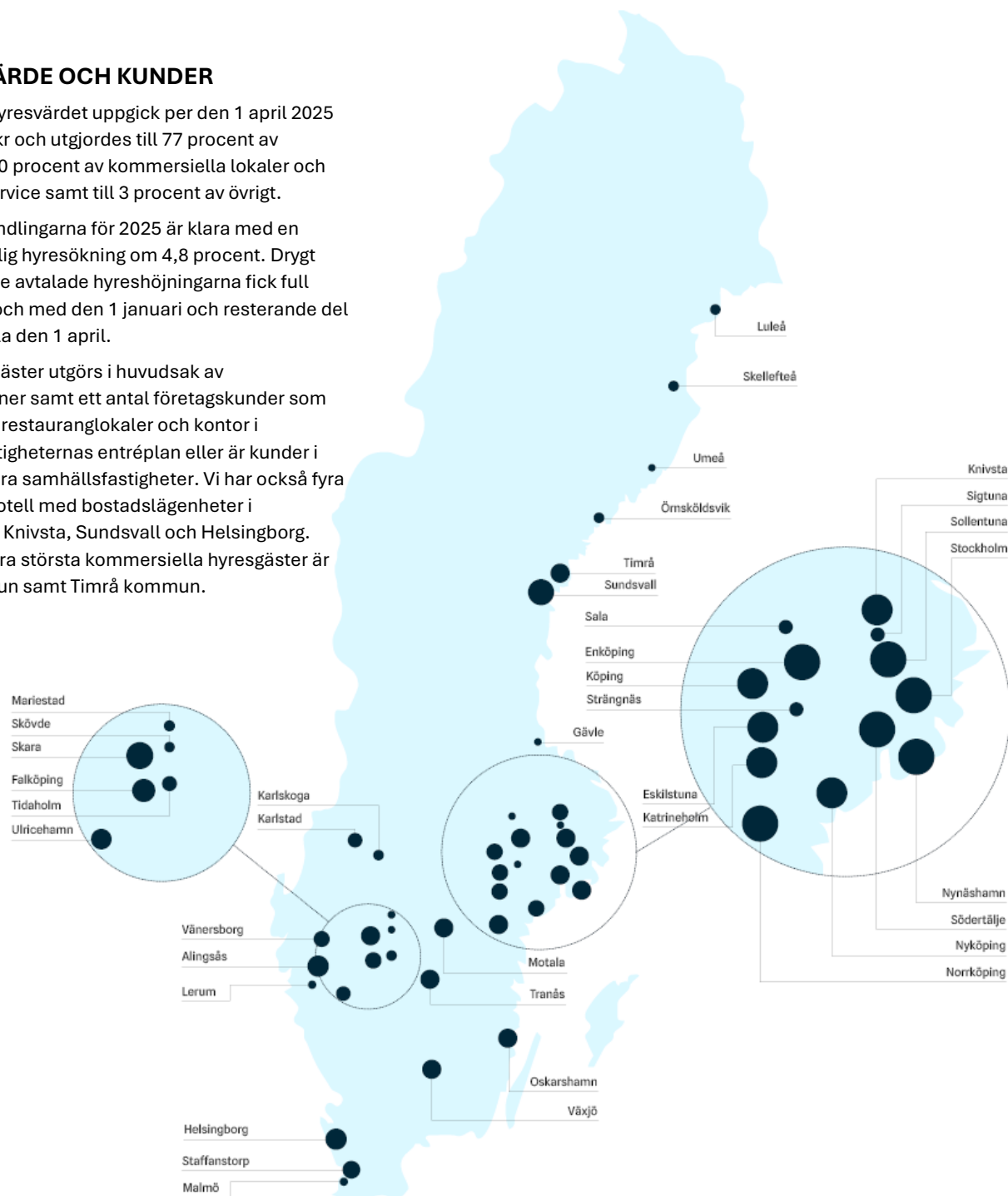
- Bostäder, 77%
- Kommersiellt, 16%
- Samhällsservice, 4%
- Övrigt, 3%

## HYRESVÄRDE OCH KUNDER

Det årliga hyresvärdet uppgick per den 1 april 2025 till 1 036 mkr och utgjordes till 77 procent av bostäder, 20 procent av kommersiella lokaler och samhällsservice samt till 3 procent av övrigt.

Hyresförhandlingarna för 2025 är klara med en genomsnittlig hyresökning om 4,8 procent. Drygt hälften av de avtalade hyreshöjningarna fick full effekt från och med den 1 januari och resterande del började gälla den 1 april.

Våra hyresgäster utgörs i huvudsak av privatpersoner samt ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas entréplan eller är kunder i någon av våra samhällsfastigheter. Vi har också fyra lägenhetshotell med bostadslägenheter i Sollentuna, Knivsta, Sundsvall och Helsingborg. Några av våra största kommersiella hyresgäster är Sala kommun samt Timrå kommun.

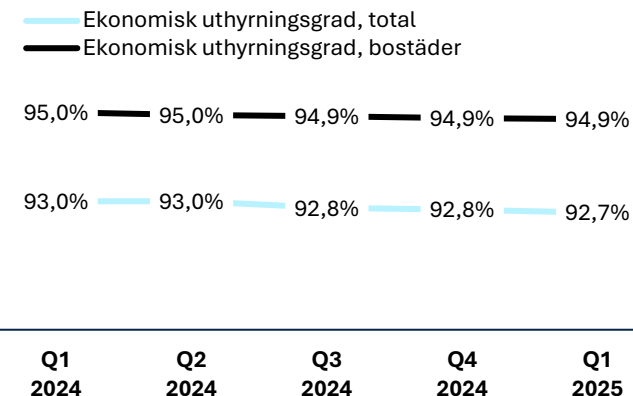


## EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i bostadsbeståndet uppgår till 94,9 procent och är oförändrad sedan början av året. Vakansen beror bland annat på att ett antal lägenheter har tomställts i avvaktan på renovering.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för våra kommersiella lokaler minskade något under kvartalet till 86,2 procent, till följd av att ett antal lokalhyresgäster har avflyttat sedan årsskiftet.

Det sexåriga hyresavtal som har tecknats med Kriminalvården i fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna, med ett årligt hyresvärde om 10 mkr, kommer preliminärt att börja gälla den 1 september då hyresgästanspassningen är färdigställd i fastigheten. I samband med inflyttningen kommer den kommersiella vakansgraden i Neobo att minska med 2,9 procentenheter i förhållande till Q1 2025 och det totala hyresvärdet kommer samtidigt att öka med 5 mkr.



## SEGMENT

Från och med den 1 januari 2025 är de tidigare två segmenten; Region Nord och Syd uppdelade i tre segment; Region Nord, Mitt och Syd. Omorganisationen är genomförd för att säkerställa en kundnära förvaltning med fokus på långsiktigt värdeskapande samt för att spegla hur ledningen sedan årsskiftet följer upp verksamheten. Samtliga jämförelsetal för tidigare perioder har räknats om för att återspegla den nya segmentuppdelningen.

Januari - mars	Total Neobo		Region Nord		Region Mitt		Region Syd	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 751	13 798	3 673	3 700	6 190	6 280	3 889	3 818
Marknadsvärde, kr/kvm	19 651	19 499	21 656	20 820	19 425	19 688	18 386	18 100
Hyresvärde, mkr	1 036	992	268	264	469	446	299	283
Hyresvärde, kr/kvm	1 481	1 402	1 583	1 483	1 472	1 397	1 414	1 340
Hyresintäkter, mkr	230	227	58	61	103	102	69	64
Driftnetto, mkr	107	91	26	21	48	43	33	27
Överskottsgrad, %	47	40	45	34	46	42	49	42
Uthyrningsgrad, %	93	93	91	92	92	93	95	94
Antal fastigheter	260	261	82	83	86	86	92	92
Antal lägenheter	8 310	8 309	1 949	1 949	3 758	3 758	2 603	2 602
Area, tkvm	700	708	170	178	319	319	212	211



## FASTIGHETSVÄRDERING

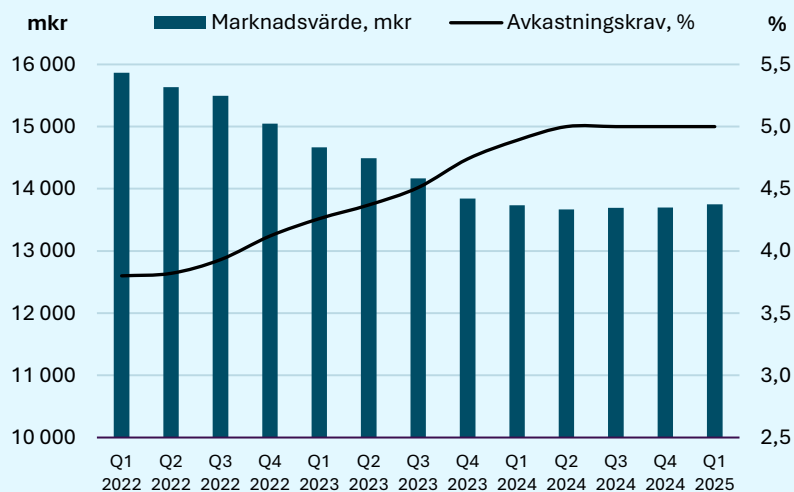
Vid utgången av perioden värderades fastighetsbeståndet till 13 751 mkr (13 701). Värderingarna fastställs varje kvartal av oberoende, externa och auktoriserade värderare. Samtliga fastighetsvärden har bedömts enligt IFRS 13, nivå 3, och är baserade på fastigheternas specifika hyres- och marknadssituation. Värderingarna genomförs genom analys av framtida kassaflöden med hänsyn till gällande hyreskontakt, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, fastigheternas investeringsbehov samt marknadens avkastningskrav.

Avkastningskraven i värderingarna är individuella per fastighet och baseras på jämförelsetransaktioner, fastigheternas läge, skick och marknadssituation.

Vid utgången av perioden uppgick det genomsnittligt vägda avkastningskravet för samtliga fastigheter i portföljen till 5,0 procent (5,0).

I fastighetsvärdet ingår ett värde om 94 mkr (98) för byggrätter som har värderats genom tillämpning av orsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

## VÄRDEUTVECKLING I JÄMFÖRBART BESTÅND



## FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDEN

Orealiserade värdeförändringar under delårsperioden uppgick till 9 mkr (-130), vilket motsvarar en värdeökning om 0,1 procent (-0,9). Värdeökningen förklaras främst av högre bedömda framtida hyresintäkter och att driftnettoökande investeringar har genomförts i portföljen. Under perioden har 41 (24) mkr investerats i befintliga fastigheter.

	Region Nord	Region Mitt	Region Syd	Totalt Neobo		
	2025 jan-mars	2025 jan-mars	2025 jan-mars	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec
<b>Belopp i mkr</b>						
<b>Verkligt värde, ingående värde</b>	<b>3 656</b>	<b>6 165</b>	<b>3 880</b>	<b>13 701</b>	<b>14 018</b>	<b>14 018</b>
Förvärv	-	-	-	-	-	-
Investeringar	10	22	9	41	24	164
Försäljningar	-	-	-	-	-114	-180
Orealiserade värdeförändringar	7	3	-1	9	-130	-301
Omklassificeringar	-	-	-	-	-	-
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>3 673</b>	<b>6 190</b>	<b>3 889</b>	<b>13 751</b>	<b>13 798</b>	<b>13 701</b>

## KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärderingarna är utförda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden och bedömningar. Nedanstående tabell redovisar effekterna på förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid förändring av enskilda parametrar. Ett inbördes samband kan finnas mellan parametrarna och de rör sig sällan isolerat. Förskjutningar av en eller flera parametrar i verkligheten ger troligen en förstärkt eller dämpad värdepåverkan i förhållande till känslighetsanalysen som presenteras nedan.

	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/-5%	+1 004/-1 002	+/-7
Drift och underhåll	+/-5%	-/+341	+/-2
Direktavkastningskrav	+/-0,5%-enheter	-1 201/+1 486	-9/+11
Kalkylränta	+/-1%-enheter	-983/+1 086	-7/+8
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	-350/+250	-3/+2

## KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDEFÖRÄNDRING

Nedanstående tabell illustrerar hur förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde, ej beaktat uppskjuten skatteeffekt, påverkar resultat och berörda nyckeltal.

	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Resultat	+/-10%	+/-1 375	+/-4 886
Eget kapital	+/-10%	+/-1 375	+/-22
Belåningsgrad	+/-10%	-5%-enhet /+6%-enhet	-9/+11

## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för tolv månader med beaktande av Neobos fastighetsbestånd per respektive datum.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos för de kommande tolv månaderna, utan en ögonblicksbild som presenteras för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid respektive tidpunkt.

Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter och inte heller andra parametrar. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

### UNDERLAG FÖR BERÄKNING AV INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Den aktuella intjäningsförmågan har baserats på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive tillägg, samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån hyreskontrakt som börjat löpa per respektive datum. Överenskomna hyresökningar som är gällande vid respektive datum är medräknade och all vakans, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis.

Fastighetskostnaderna utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår och inkluderar drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per respektive datum.

Kostnader för central administration är baserade på budgeterade kostnader för ett normalår.

Finansnettot avser räntekostnader vilka har beräknats genom att på Neobos skuldsättning applicera de avtalade finansieringsvillkoren med de rörliga marknadsvillkor som gällde per respektive datum, inklusive effekter från derivat. Eventuella ränteintäkter på likvida medel samt kostnader av engångskaraktär har ej beaktats.

### NEOBOS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01
Hyresvärde	1 036	1 017	994	1 003	992
Vakans	-76	-73	-71	-71	-70
<b>Hyresintäkter</b>	<b>961</b>	<b>944</b>	<b>923</b>	<b>933</b>	<b>922</b>
Fastighetskostnader	-402	-402	-393	-396	-390
Fastighetsskatt	-23	-23	-24	-24	-24
<b>Driftnetto</b>	<b>537</b>	<b>520</b>	<b>506</b>	<b>512</b>	<b>508</b>
Central administration	-62	-62	-60	-60	-60
Finansnetto	-247	-227	-232	-237	-243
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>228</b>	<b>230</b>	<b>213</b>	<b>215</b>	<b>205</b>



# Hållbarhet

Vi vill bidra till ett bättre samhälle, med attraktiva och hållbara boendemiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Vår hållbarhetsstrategi bygger på följande två perspektiv:

- Hållbara bostadsmiljöer – attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.
- Ansvarsfullt företagande – omtanke och respekt gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i.

För de två perspektiven har vi identifierat tio väsentliga hållbarhetsaspekter, se nedan. För varje aspekt har styrelsen fastställt långsiktiga och kortsiktiga mål.

## HÅLLBARHETSSRAPPORT FÖR 2024

Under kvartalet har vi offentliggjort vår första hållbarhetsrapport, som bland annat innehåller information om Neobos hållbarhetsstrategi, identifierade hållbarhetsrisker, hållbarhetsmål och hur vi organiserar vårt hållbarhetsarbete. Rapporten innehåller även information om föregående års energiförbrukning och vårt klimatbokslut för 2024.

[Läs gärna den mer detaljerade beskrivningen av vårt hållbarhetsarbete i vår hållbarhetsrapport för 2024.](#)

## CSR

Enligt nu gällande lagstiftning kommer Neobo från och med räkenskapsåret 2025 att omfattas av kraven på rapportering enligt CSRD, som är EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering. EU-kommissionen har i februari 2025 genom Omnibus I föreslagit ändringar bland annat avseende tillämpningen av CSRD. Dessa ändringar är ännu inte beslutade och har inte införts i svensk lagstiftning. Om de införts enligt förslaget skulle Neobo inte längre omfattas av CSRD:s regelverk om hållbarhetsrapportering. Vi avvaktar nu utvecklingen vad gäller rapporteringskraven. Vårt hållbarhetsarbete löper dock vidare oförändrat mot våra fastställda mål. Oavsett rapporteringskrav framöver kommer vi alltid tillse att våra intressenter får adekvat och tillräcklig information om vårt hållbarhetsarbete.

### Hållbara bostadsmiljöer

Attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig



Trygga hem  
och områden



Klimat-  
anpassning



Energi-  
effektivitet  
och förnybar  
energi



Klimatutsläpp



Material-  
användning  
och avfall



Vatten-  
användning



Arbetsvillkor



Mångfald och  
jämlighet



Mänskliga  
rättigheter  
och  
arbetsvillkor i



Korruptions-  
risk och  
intresse-  
konflikter

### Ansvarsfullt företagande

Omtanke och respekt gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i

## Finansiering

Under det första kvartalet 2025 har marknadsförhållandena präglats av osäkerhet kring globala ekonomiska trender och inflationens utveckling. I januari sänkte Riksbanken styrräntan med 0,25 procentenheter till 2,25 procent och signalerade samtidigt att det inte nödvändigtvis kommer följa fler räntesänkningar. Mot bakgrund av den senaste tidens osäkerhet gör dock flera prognosinstitut bedömningen att ytterligare räntesänkningar sannolikt kommer att genomföras under våren. Centralbankerna har varit generellt avvaktande i sina penningpolitiska beslut, bland annat på grund av osäkerheten kring hur handelskonflikter och andra geopolitiska faktorer kommer att utvecklas.

Med en robust finansiell bas bestående av eget kapital och säkerställd bankfinansiering, bibehåller Neobo en stabil finansiell situation trots den turbulenta omvärlden. Det gör oss väl rustade att hantera marknadens svängningar och fortsätta genomföra vår långsiktiga strategi för värdeskapande.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Neobos upplåning är fördelad mellan sju nordiska banker med pantbrev som underliggande säkerhet.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 7 121 mkr (7 115). Belåningsgraden uppgick till 50,8 procent (50,9) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,6 år (2,8). Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid periodens slut till 2,3 år (2,4) och räntesäkringsgraden till 83 procent (76).

Vid utgången av kvartalet uppgick den genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument till 3,5 procent (3,2). Snitträntan har ökat till följd av att räntederivat med låg fast ränta har förfallit.

### DERIVATINSTRUMENT

Neobo strävar efter att minimera kassaflödespåverkan från plötsliga och oförutsedda förändringar i marknadsräntorna. För att hantera och begränsa ränterisken används räntederivat.

Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 900 (5 409) mkr med löptider på mellan ett och sex år.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas derivat till marknadsvärde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten, där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas i resultaträkningen så länge det underliggande derivatet inte är realiserat i förtid.

Räntederivaten hade vid utgången av kvartalet ett verkligt värde om 61 mkr (63).

Återstående löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		Räntederivat	
	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0-1	848	12	1 921	27	700	0,24
1-2	3 059	43	1 633	23	1 633	0,63
2-3	2 903	41	1 367	19	1 367	1,96
3-4	209	3	600	8	600	2,56
4-5	0	0	1 200	17	1 200	2,49
5-	102	1	400	6	400	2,74
<b>Totalt</b>	<b>7 121</b>	<b>100</b>	<b>7 121</b>	<b>100</b>	<b>5 900</b>	<b>1,61</b>

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025	2024	2024/2025	2024
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	230	227	911	908
Driftkostnader	-90	-101	-290	-302
Underhåll	-10	-12	-41	-43
Fastighetsadministration	-17	-17	-69	-68
Fastighetsskatt	-6	-6	-22	-23
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-123</b>	<b>-137</b>	<b>-421</b>	<b>-435</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>107</b>	<b>91</b>	<b>489</b>	<b>473</b>
Central administration	-21	-21	-75	-75
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>86</b>	<b>70</b>	<b>414</b>	<b>398</b>
Finansnetto	-58	-59	-245	-246
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>28</b>	<b>11</b>	<b>169</b>	<b>152</b>
Värdeförändringar fastigheter	9	-131	-156	-296
Värdeförändringar finansiella instrument	-2	29	-139	-108
<b>Resultat före skatt</b>	<b>35</b>	<b>-92</b>	<b>-124</b>	<b>-251</b>
Aktuell skatt	-4	-5	-18	-19
Uppskjuten skatt	-3	70	4	77
<b>Periodens resultat</b>	<b>28</b>	<b>-27</b>	<b>-138</b>	<b>-193</b>
<b>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</b>	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 735
<b>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*</b>	145 715 771	145 715 771	145 715 771	145 715 771
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	0,19	-0,19	-0,95	-1,33
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	0,19	-0,19	-0,95	-1,32

\* För vidare information se avsnitt Övrig information, stycke Närståendetransaktioner på sid. 18.

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025	2024	2024/2025	2024
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Periodens resultat	28	-27	-138	-193
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>28</b>	<b>-27</b>	<b>-138</b>	<b>-193</b>

Periodens resultat och det summerade totalresultatet för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare

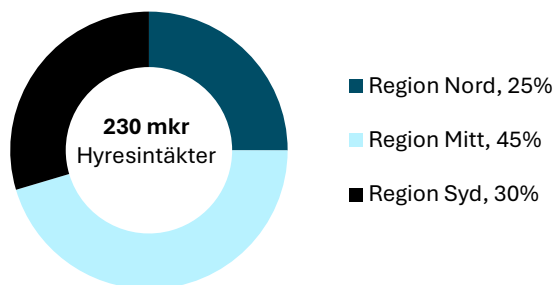
# Kommentarer till koncernens resultaträkning

## DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 16 mkr till 107 mkr (91) till följd av både högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 19,4 procent.

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 230 mkr (227) under kvartalet, vilket är en nettoeffekt av ökade intäkter i jämförbart bestånd och bortfall av intäkter från sju avyttrade fastigheter. Jämförbart bestånd uppvisade ökade hyresintäkter om 4,3 procent. Intäktsökningen hänförs dels till årets hyreshöjningar för kommersiella lokaler och dels till de hyreshöjningar i bostadsbeståndet som haft genomslag under första kvartalet. Vid kvartalets utgång var årets hyresförhandlingar i bostadsbeståndet färdigställda med en genomsnittlig ökning om 4,8 procent. Ungefär hälften av ökningen fick effekt under första kvartalet och resterande del får fullt genomslag under andra kvartalet.



## FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade med 14 mkr till -123 mkr (-137) jämfört med föregående år. Minskningen hänförs främst till kostnadsbesparande åtgärder inom fastighetsdrift och energiförbrukning samt till en mildare vinter jämfört med föregående år. Kostnader för underhåll och fastighetsadministration ligger i nivå med motsvarande period föregående år. Exkluderat för jämförelsestörande poster under förra året ökar kostnaderna för fastighetsadministration med 1 mkr, som ett led i att organisationen nu är på plats i full skala.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Första kvartalets förvaltningsresultat ökade med 156,2 procent till 28 mkr (11), trots driftnettobortfall från sju avyttrade fastigheter under föregående år.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader uppgick till -21 mkr (-21). Exkluderat för jämförelsestörande poster under föregående år ökar centrala administrationskostnader med 1 mkr till följd av att verksamheten nu är fullt etablerad och hela organisationen är på plats.

## FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -58 mkr (-59) under kvartalet och genomsnittsrentan uppgick vid periodens slut till 3,5 procent (3,2). De finansiella kostnaderna ligger i nivå med föregående år men snitträntan har ökat till följd av att räntederivat med låg fast ränta har förfallit.

## PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 28 mkr (-27).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 9 mkr (-131). Värdeförändringen förklaras främst av justerade antaganden om högre hyresintäkter framöver och att driftnettoökande investeringar har genomförts i portföljen.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -2 mkr (29), drivet av sjunkande marknadsräntor.

## SKATT

Redovisad skatt under perioden uppgick till -7 mkr (65) varav -4 mkr (-5) är aktuell skatt och resterande del utgörs av uppskjuten skatt.

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	13 751	13 798	13 701
Immateriella anläggningstillgångar	5	0	5
Övriga anläggningstillgångar	3	5	3
Derivat	60	191	63
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 819</b>	<b>13 994</b>	<b>13 772</b>
Derivat	7	9	13
Omsättningstillgångar	79	64	47
Likvida medel	121	118	146
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>207</b>	<b>191</b>	<b>206</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 026</b>	<b>14 186</b>	<b>13 978</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 241	6 378	6 213
Uppskjutna skatteskulder	350	360	347
Räntebärande skulder	6 273	6 965	6 267
Derivat	6	4	13
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 631</b>	<b>7 330</b>	<b>6 630</b>
Räntebärande skulder	848	190	847
Övriga kortfristiga skulder	306	287	288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 153</b>	<b>477</b>	<b>1 135</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 026</b>	<b>14 186</b>	<b>13 978</b>

## Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>752</b>	<b>5 141</b>	<b>512</b>	<b>6 405</b>
Periodens resultat			-27	-27
<b>Utgående balans per 31 mars 2024</b>	<b>752</b>	<b>5 141</b>	<b>484</b>	<b>6 378</b>
Periodens resultat			-166	-166
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>752</b>	<b>5 141</b>	<b>319</b>	<b>6 213</b>
Periodens resultat			28	28
<b>Utgående balans per 31 mars 2025</b>	<b>752</b>	<b>5 141</b>	<b>347</b>	<b>6 241</b>

## Kommentarer till koncernens balansräkning

### LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 121 mkr (146).

### EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 6 241 mkr (6 213).

### UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skattesats om 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt med beaktande av underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick vid periodens utgång till 350 mkr (347) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 7 121 mkr (7 115) och belåningsgraden till 50,8 procent (50,9).

För att begränsa ränterisken från skulder med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 61 mkr (63). För vidare information se avsnitt Finansiering på sid. 12.

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftnetto	107	91	489	473
Central administration	-21	-21	-75	-75
Återläggning avskrivningar	0	0	1	1
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>87</b>	<b>70</b>	<b>415</b>	<b>399</b>
<b>före räntor och skatt</b>				
Erlagd ränta	-76	-103	-421	-401
Erhållen ränta	20	47	174	154
Betald inkomstskatt	-23	-48	-31	-56
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>7</b>	<b>-34</b>	<b>138</b>	<b>96</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10	23	10	43
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11	-35	-3	-49
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>9</b>	<b>-46</b>	<b>145</b>	<b>90</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-41	-24	-181	-164
Förvärv av fastigheter	0	0	0	0
Försäljning av fastigheter	0	113	70	183
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-41</b>	<b>89</b>	<b>-111</b>	<b>19</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	19	0	83	65
Amortering av lån	-12	-123	-116	-227
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7</b>	<b>-123</b>	<b>-32</b>	<b>-162</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-25</b>	<b>-80</b>	<b>2</b>	<b>-53</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>146</b>	<b>199</b>	<b>118</b>	<b>199</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>121</b>	<b>118</b>	<b>121</b>	<b>146</b>

## Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att driftnettot justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 9 mkr. Under första kvartalet betalades slutskatt för 2024. I befintliga fastigheter investerades 41 mkr under perioden. Under första kvartalet togs nya lån om 19 mkr upp. Likvida medel uppgick per balansdagen till 121 mkr.



## Moderbolagets resultaträkning

	2025	2024	2024/2025	2024
Belopp i mkr	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Nettoomsättning	17	20	86	89
Personalkostnader	-5	-3	-11	-9
Övriga rörelsekostnader	-15	-18	-82	-85
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	-227	-227
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16	8	97	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10	-3	-65	-59
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>-202</b>	<b>-203</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	2	2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>-200</b>	<b>-201</b>
Skatt	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>-200</b>	<b>-201</b>

	2025	2024	2024/2025	2024
Belopp i mkr	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Periodens resultat	4	3	-200	-201
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>-200</b>	<b>-201</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	0	5
Finansiella anläggningstillgångar	5 639	48	5 639
Omsättningstillgångar	651	6 442	649
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 294</b>	<b>6 491</b>	<b>6 293</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	756	756	756
Fritt eget kapital	5 526	5 726	5 521
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 282</b>	<b>6 482</b>	<b>6 278</b>
Kortfristiga skulder	12	9	15
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 294</b>	<b>6 491</b>	<b>6 293</b>

## Kommentarer till moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Neobo Fastigheter AB (publ) består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 17 mkr (20) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till 4 mkr (3).

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 106 mkr (101).

## Övrig information

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i rapporten. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2024.

### VÄRDERINGSMETOD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

### VÄRDERINGSMETOD DERIVAT

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2.

### VÄRDERING AV FORDRINGAR OCH SKULDER

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv eller verkligt värde via resultatet. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre, löper med en kort räntebindning.

### SÄSONGSEFFEKTER

Driftnettot påverkas av säsongsvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

### AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

### JÄMFÖRELSESIFFROR

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Neobos verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Neobos risker och hanteringen av dessa återfinns i årsredovisningen för 2024 på sid. 48–51.

### NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Ersättning har skett till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete. Inga väsentliga närståendetransaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

Neobo har ett optionsprogram för bolagets VD och vissa ledande befattningshavare. Totalt vid balansdagen ägde optionsinnehavarna 630 067 teckningsoptioner av serie 2023/2026:1 som löper på tre år.

Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 0,79 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en (1) aktie i bolaget under tiden från och med den 1 maj 2026 till och med den 25 maj 2026.

Optionerna blir värdefulla när kursen för aktien överstiger det så kallade strikepriset om 10,83 kronor. Det maximala antalet tillkommande aktier kan uppgå till högst 630 067, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella aktier. Vid hänsyn tagen till teckningsoptionerna blir vägt genomsnittligt antal utestående aktier 145 715 771 stycken. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 259 096 kronor.

### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

### RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 april 2025

Ylva Sarby Westman

Verkställande Direktör

*Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.*

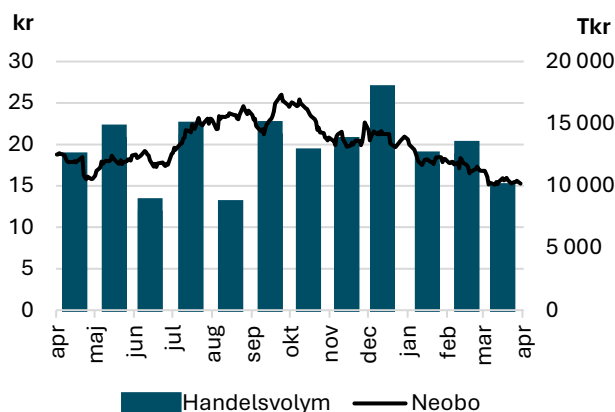
## Aktien

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per den 31 mars 2025 till 2 221 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 145 400 737 och antal kända aktieägare till 94 427.

### HANDEL OCH OMSÄTTNING

Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolv månadersperioden till 142 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 98 procent.

### AKTIEKURS OCH HANDELSVOLYM



### KURSUMVECKLING OCH TOTALAVKASTNING

Neobos aktiekurs stängde på 15,28 kronor (19,04) vid periodens slut. Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit -20 procent, att jämföra med -15 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

### EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Neobo skapa stabil avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Då Neobos fastigheter är redovisade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Dock bör hänsyn tas till poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Neobos fall derivat och uppskjuten skatteskuld.

Substansvärdet uppgick vid periodens utgång till 44,91 kronor/aktie (44,68). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 34 procent av substansvärdet.

Beräkning EPRA NRV, substansvärde	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	6 241	42,93
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	-61	-0,42
Uppskjuten skatt	350	2,40
<b>EPRA NRV, substansvärde</b>	<b>6 530</b>	<b>44,91</b>

### STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2025

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Avanza Pension	20 560 641	14,1
ICA-handlarnas Förbund	15 000 000	10,3
Martin Larsén	11 215 531	7,7
Länsförsäkringar Fonder	7 377 032	5,1
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,6
Futur Pension	3 258 672	2,2
Handelsbanken Fonder	3 029 878	2,1
Handelsbanken Liv Försäkring AB	2 901 281	2,0
Nordnet Pensionsförsäkring	2 375 404	1,6
Gösta Welandson med bolag	2 314 636	1,6
<b>Summa 10 största</b>	<b>74 697 487</b>	<b>51,4</b>
Övriga	70 703 250	48,6
<b>Totalt</b>	<b>145 400 737</b>	<b>100,0</b>

### ÄGARSTRUKTUR PER 31 MARS 2025

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-500	5 562 526	3,8	86 316	91,4
501-1000	2 645 030	1,8	3 529	3,7
1001-5000	7 519 600	5,2	3 443	3,7
5001-10000	3 803 024	2,6	517	0,6
10001-20000	4 532 265	3,1	311	0,3
20001-	109 999 673	75,7	311	0,3
Anonymt ägande	11 338 619	7,8	0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>145 400 737</b>	<b>100</b>	<b>94 427</b>	<b>100</b>

Källa: Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

# Definitioner

## ALTERNATIVA NYCKELTAL

Neobo tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen.

Neobos alternativa nyckeltal har bedömts ge värdefull kompletterande information vid utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Neobo är också medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) varför de finansiella nyckeltalen EPRA EPS, EPRA NRV och EPRA vakansgrad redovisas.

### Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

### Antal kvm

Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

### Antal utestående aktier

Antal aktier som är utestående vid periodens utgång.

### Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av balansomslutning vid periodens slut.

### Direktavkastning, %

Driftnetto enligt intjäningsförmåga i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.

### Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet enligt intjäningsförmågan.

### EPRA EPS, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för hänförlig aktuell skatt, per aktie.

### EPRA NRV, substansvärde, kr

Redovisat eget kapital hänförligt till aktien, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat.

### EPRA vakansgrad, %

Årshyra för vakant area vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

### Förvaltningsresultat, kr

Resultat före värdeförändringar och skatt.

### Genomsnittligt antal aktier

Antalet utestående aktier vägt över perioden.

### Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

### Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror jämte tillägg.

### Jämförelsestörande poster

Poster som inte är återkommande och som stör jämförelsen gentemot annan period.

### Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

### Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.

### Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

### Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

### Räntetäckningsgrad, gånger

Förvaltningsresultat efter återläggning av räntenetto, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, i relation till räntenetto.

### Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

## Härledning av nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
<b>AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL <sup>1)</sup></b>				
Periodens resultat	28	-27	-138	-193
Eget kapital, genomsnitt	6 227	6 392	6 310	6 309
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-3,1</b>
<b>BELÅNINGSGRAD <sup>1)</sup></b>				
Balansomslutning	14 026	14 186	14 026	13 978
Räntebärande skulder	7 121	7 155	7 121	7 115
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>50,8</b>	<b>50,4</b>	<b>50,8</b>	<b>50,9</b>
<b>DIREKTAVKASTNING <sup>1)</sup></b>				
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	537	508	537	520
Förvaltningsfastigheter	13 751	13 798	13 751	13 701
Byggrätter	94	115	94	98
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	13 657	13 683	13 657	13 603
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,8</b>
<b>EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD <sup>1)</sup></b>				
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	961	922	961	944
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 036	992	1 036	1 017
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>92,7</b>	<b>93,0</b>	<b>92,7</b>	<b>92,8</b>

1) Alternativa nyckeltal, se vidare under definitioner på s. 20.

## Härledning av nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
Periodens resultat	28	-27	-138	-193
Genomsnittligt antal aktier	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737
<b>Periodens resultat, kr/aktie</b>	<b>0,19</b>	<b>-0,19</b>	<b>-0,95</b>	<b>-1,33</b>
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD <sup>1)</sup></b>				
Förvaltningsresultat	28	11	169	152
Återläggning räntenetto, exklusive tomträtsavgäld	58	59	243	244
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>70</b>	<b>413</b>	<b>397</b>
Räntenetto, exklusive tomträtsavgäld	58	59	243	244
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1,7</b>	<b>1,6</b>
<b>SOLIDITET <sup>1)</sup></b>				
Eget kapital	6 241	6 378	6 241	6 213
Balansomslutning	14 026	14 186	14 026	13 978
<b>Soliditet, %</b>	<b>44,5</b>	<b>45,0</b>	<b>44,5</b>	<b>44,5</b>
<b>ÖVERSKOTTSGRAD<sup>1)</sup></b>				
Driftnetto	107	91	489	473
Hysesintäkter	230	227	911	908
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>47</b>	<b>40</b>	<b>54</b>	<b>52</b>

1) Alternativa nyckeltal, se vidare under definitioner på s. 20.

## Härledning av EPRA nyckeltal

	2025	2024	2024/2025	2024
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
<b>EPRA EPS <sup>1)</sup></b>				
Förvaltningsresultat	28	11	169	152
Aktuell skatt	-4	-5	-18	-19
Skatt hänförlig till EPRA-justeringar	0	0	1	1
Återläggning jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	0	2	14	16
Skatt hänförlig till jämförelsestörande poster <sup>2)</sup>	0	0	-3	-3
<b>EPRA Earnings, mkr</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>164</b>	<b>147</b>
<b>EPRA EPS, kr/aktie</b>	<b>0,17</b>	<b>0,05</b>	<b>1,13</b>	<b>1,01</b>
<b>EPRA EPS, kr/aktie efter utspädning*</b>	<b>0,17</b>	<b>0,05</b>	<b>1,12</b>	<b>1,01</b>
<b>EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE <sup>1)</sup></b>				
Antal utestående aktier, tusental	145 401	145 401	145 401	145 401
Eget kapital	6 241	6 378	6 241	6 213
Återläggning av uppskjuten skatt	350	360	350	347
Återläggning av derivat	-61	-196	-61	-63
<b>EPRA NRV, substansvärde, mkr</b>	<b>6 530</b>	<b>6 542</b>	<b>6 530</b>	<b>6 497</b>
<b>EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie</b>	<b>44,91</b>	<b>44,99</b>	<b>44,91</b>	<b>44,68</b>
<b>EPRA VAKANSGRAD <sup>1)</sup></b>				
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	961	922	961	944
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	1 036	992	1 036	1 017
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>7,29</b>	<b>7,06</b>	<b>7,29</b>	<b>7,22</b>

1) Alternativa nyckeltal, se vidare under definitioner på s. 20.

2) Jämförelsestörande poster består av kostnader kopplade till byte till Nasdaq Stockholms huvudlista samt omorganisation.

\* För vidare information se avsnitt Övrig information, stycke Närståendetransaktioner på sid. 18.

## Finansiell kalender

Årsstämma	2025-04-24
Delårsrapport för perioden januari-juni 2025	2025-07-09
Delårsrapport för perioden januari-september 2025	2025-10-22
Bokslutskommuniké 2025	2026-02-12

### neobo.se

På Neobos webbplats kan du ladda ner och prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter.

*Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Neobo Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedan angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 april 2025, kl. 07.00 CET.*

## Kontakt

### För ytterligare information vänligen kontakta

Ylva Sarby Westman VD, + 46 70-690 65 97,  
[ylva.sarby.westman@neobo.se](mailto:ylva.sarby.westman@neobo.se)

Maria Strandberg, CFO, + 46 70-398 23 80,  
[maria.strandberg@neobo.se](mailto:maria.strandberg@neobo.se)

## Inbjudan presentation delårsrapport

VD Ylva Sarby Westman presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 24 april kl. 09.00. Presentationen kommer att hållas på engelska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

För att delta via webbsändning med möjlighet att ställa skriftliga frågor, använd nedanstående länk.

[Webbsändning: Neobo Q1 Rapport \(inderes.com\)](#)

För att delta via telefonkonferens med möjlighet att ställa muntliga frågor, använd nedanstående länk. Efter registreringen får du telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen.

[Telefonkonferens: Neobo Q1 Rapport \(inderes.com\)](#)

Presentationsmaterial och länk till en inspelad version av webbsändningen kommer att tillgängliggöras på Neobos hemsida efter presentationen.



# neobo

**Neobo Fastigheter AB (publ)**

**Organisationsnummer: 556580-2526**

**Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm**

**[neobo.se](https://www.neobo.se)**