

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2023

neobo

Q1



JANUARI-MARS 2023

- Hyresintäkterna för kvartalet ökade till 214 mkr (209). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,6 procent. Årets hyreshöjning för bostadsbeståndet, om i genomsnitt 4,3 procent, får genomslag först från och med andra kvartalet.
- Driftnettot ökade till 98 mkr (89) under perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6,6 procent till följd av både ökade intäkter och minskade kostnader.
- Förvaltningsresultatet uppgick under kvartalet till 29 mkr (36). Minskningen förklaras främst av högre finansiella kostnader.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till -329 mkr (-187).
- Fastighetsbeståndets värde minskade till 14 904 mkr (17 815) vid periodens utgång.
- Periodens resultat uppgick till -222 mkr (-37) motsvarande -1,53 kr/aktie (-0,25).
- Substansvärdet uppgick till 52,12 kr per aktie (71,13).

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Neobos aktie noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 10 februari 2023.
- Neobo har under kvartalet slutfört refinansiering av befintlig extern finansiering om 2 mdkr.
- Omstrukturering i derivatportföljen under mars har lett till att räntesäkringsgraden ökat från 74 till 76 procent och att den genomsnittliga räntebindningen har förlängts från 1,8 till 2,3 år.
- Arbetet med framtagande av en hållbarhetsstrategi med konkreta hållbarhetsmål påbörjades under kvartalet.

NYCKELTAL	2023-01-01	2022-01-01	2022-04-01	2022-01-01
	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-12-31
Hyresintäkter, mkr	214	209	844	839
Driftnetto, mkr	98	89	432	423
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-329	-187	-2 380	-2 238
Förvaltningsresultat, mkr	29	36	165	172
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,20	0,25	1,13	1,18
Periodens resultat, mkr	-222	-37	-1 540	-1 355
Periodens resultat, kr/aktie	-1,53	-0,25	-10,59	-9,32
Marknadsvärde fastigheter, mkr	14 904	17 815	14 904	15 295
Belåningsgrad, %	47	41	47	47
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,9	1,9	2,0
Substansvärde per aktie, kr	52,12	71,13	52,12	54,26
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7		91,7	92,0
Överskottsgrad, %	46	43	51	50

Jämförelser mellan åren: fastighetsbestånden skiljer sig åt mellan åren 2022 och 2023, se sidan 4.

Stabil start på året

Första kvartalet som självständigt bolag var intensivt med bland annat börsnotering, fortsatt organisationsuppbyggnad och affärsplanering. Det är glädjande att vi trots allt som pågått har lyckats hålla fokus på kärnverksamheten och redovisa en bra start på året.

Driftnettot ökade med 10 procent till 98 mkr. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6,6 procent till följd av högre hyresintäkter och god kostnadskontroll. Förvaltningsresultatet minskade till 29 mkr (36) på grund av högre finansieringskostnader under kvartalet och fastighetsporföljens värde minskade med 2,6 procent till följd av ökade avkastningskrav för bostadsfastigheter.

STARK FINANSIELL POSITION

I en värld med stigande räntor och hög inflation är det tryggt att ha låg belåningsgrad och lång kapitalbindning. All vår finansiering utgörs av banklån och vid kvartalets slut hade vi en belåningsgrad om 47 procent, en genomsnittlig kapitalbindningstid på 4,1 år och en ökad räntebindningstid om 2,3 år.

BRA UTFALL FRÅN HYRESFÖRHANDLINGARNA

Vid kvartalets utgång hade vi förhandlat klart omkring 70 procent av våra hyresintäkter i bostadsbeståndet med en genomsnittlig hyresökning om 4,3 procent. Resterande förhandlingar beräknas slutföras under andra kvartalet. Ökningen ligger en bit ifrån rådande inflation men historiskt har fastighetsägare fått full kompensation för inflationen över tid, vilket vi bedömer att vi kommer få även framöver.

HÖGSTA PRIORITET ATT SÄNKA VAKANSERNA

Att minska våra vakanser är högsta prioritet. I kvartalet var uthyrningen av bostäder god och vakansen minskade från 6,6 till 6,4 procent. Vakansen i våra kommersiella lokaler ökade dock från 11,3 till 13,0 procent till följd av en större avflyttning i en samhällsfastighet i Sollentuna. För att sänka vakanserna i bostadsbeståndet fokuserar vi nu på ett antal åtgärder såsom renovering av tomställda lägenheter samt aktiviteter för att öka trivsel och minska omsättningen av hyresgäster. När det kommer till



vakanta kommersiella lokaler arbetar vi målmedvetet med att hitta rätt hyresgäster och i vissa fall även ändra användningen av lokalerna för att lyckas med vårt uthyrningsarbete.

FOKUS PÅ ÖKAD AVKASTNING OCH HÅLLBARHET

Vårt viktigaste fokus här och nu är att öka avkastningen i det befintliga beståndet genom att höja hyresintäkterna, sänka vakansgraden och genomföra värdeskapande investeringar. I nästa steg ska vi även se över möjligheterna att optimera beståndet för att kunna addera ytterligare värde.

Vi har också accelererat vårt hållbarhetsarbete och påbörjat arbetet med framtagande av en hållbarhetsstrategi och konkreta mål kopplade till denna. Vi kommer ha stort fokus på både miljömässig och social hållbarhet och prioritera satsningar som minskar vår klimatpåverkan och ökar tryggheten och trivseln för våra kunder.

Vi har en spännande resa framför oss!

Stockholm den 10 maj 2023

Ylva Sarby Westman, VD

Om Neobo

BAKGRUND

Nuvarande koncernstruktur i Neobo skapades under fjärde kvartalet 2022 och bolaget delades ut till SBB:s aktieägare vid årets slut. Neobo noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 10 februari 2023.

Utgångspunkten för Neobos fastighetsbestånd var de fastigheter som fanns i Amasten Fastighets AB per den 30 september 2022. I slutet av december såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB och fastigheter om 5,2 mdkr förvärvades från SBB. Vid årets slut hade Neobo fastigheter till ett värde om 15,3 mdkr.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

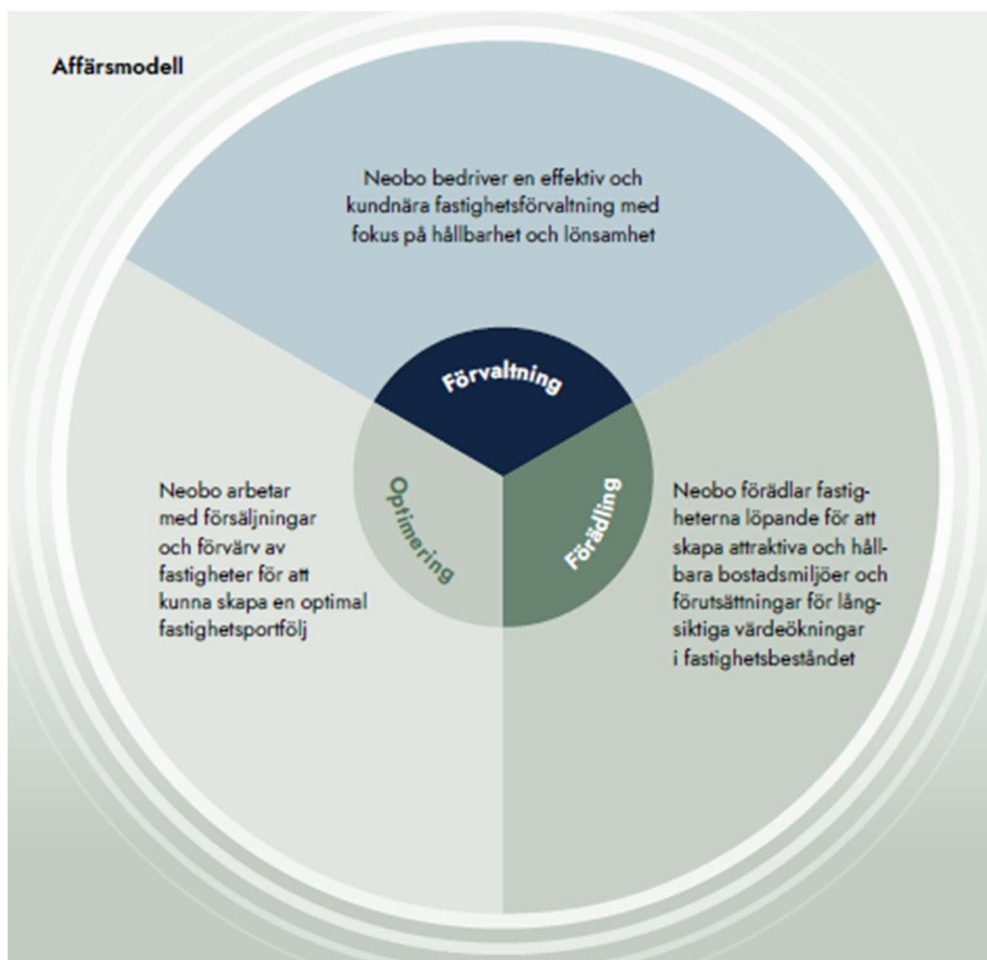
Neobos affärsidé går ut på att förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolknings-tillväxt och god efterfrågan på bostäder.

STRATEGI

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflationskyddade kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning.
- Arbeta aktivt med hållbarhet genom bland annat energieffektiviseringar, hållbarhetscertifieringar och sociala hållbarhetsinitiativ.
- Att ha en lokal förvaltningsorganisation med fokus på uthyrning och värdeskapande förädling.
- Att ha en geografiskt diversifierad fastighetsportfölj i kommuner med befolkningstillväxt och bostadsunderskott.

FINANSIELLA MÅL

- Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent.
- Belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent av fastigheternas marknadsvärde.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.



Fastighetsbestånd

Neobo förvaltar och förädlar bostadsfastigheter i 40 kommuner i Sverige. Portföljen består av 268 fastigheter och 8 401 bostadslägenheter med en total uthyrningsbar area om 713 981 kvm.

95 procent av fastigheterna utgörs av bostadsfastigheter och resterande del av samhällsfastigheter inom skola och sjukvård.



Bostadsfastigheter, 95%

FASTIGHETSVÄRDERING

Fastighetsportföljens värde minskade med 2,6 procent under kvartalet till 14 904 mkr till följd av ökade avkastningskrav för bostadsfastigheter.

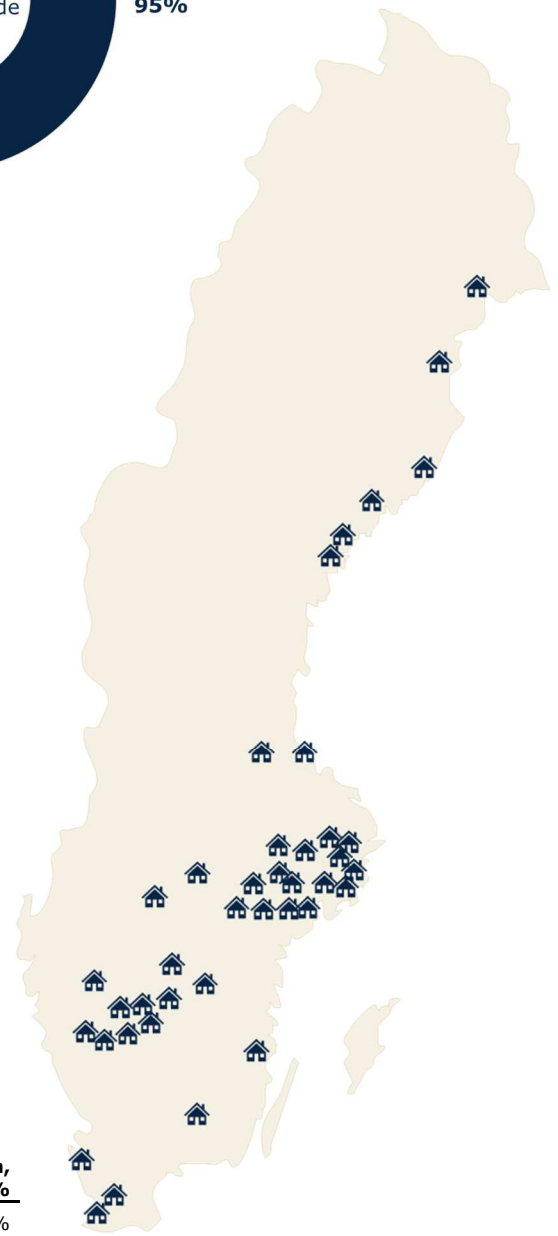
Värdena har fastställts baserade på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. Värderingarna har genomförts genom analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt fastigheternas investeringsbehov. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav om 4,3 procent använts. I fastighetsvärdet ingår ett värde om 73 mkr (117) för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDERING

Fastighetsvärderingarna är utförda enligt vedertagna principer baserade på marknads-mässiga antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa antagna parametrar.

Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+ / - 5 %	+ / - 1 115	+ / - 7 %
Drift och underhåll	+ / - 5 %	+ / - 399	+ / - 3 %
Direktavkastnings-krav	+ / - 0,25%-enheter	-867 / +992	-6 % / +7 %
Långsiktig vakansgrad	+ / - 0,25%-enheter	+ / - 49	+ / - 0 %



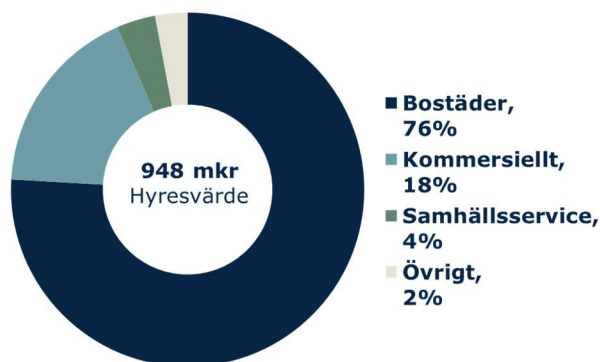
HYRESVÄRDE OCH KUNDER

Det årliga hyresvärdet uppgick per den 1 april till 948 mkr. Bostäder utgjorde 76 procent av hyresvärdet och lokaler 22 procent. Hyresvärdet ökade i kvartalet till följd av genomförda hyresförhandlingar. Under första kvartalet har 70 procent av bostadshyrorna förhandlats med en genomsnittlig hyresökning om 4,3 procent.

Neobos hyresgäster utgörs i huvudsak av privatpersoner samt ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas bottenplan eller är kunder i någon av våra samhällsfastigheter. Några av våra största kommersiella hyresgäster är Axfood, Sala kommun, Timrå kommun samt Neobo Continental Apartments.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,7 procent. I bostadsbeståndet var uthyrningsgraden 93,6 procent och för kommersiella lokaler var den 87,0 procent. Vakansen i de kommersiella lokalerna förklaras främst av ett fåtal större vakanta lokaler. Bostadsvakansen förklaras bland annat av lägenheter som tomstälts i avvaktan på renovering och hög omsättning av hyresgäster i vissa områden.



LOKAL FÖRVALTNINGSORGANISATION

Neobos förvaltningsorganisation är uppdelad i två regioner, Syd och Nord, för att stärka den lokala närvaron och säkerställa närhet till hyresgästerna. En kundnära förvaltning stödjer en hög uthyrningsgrad och är en förutsättning för att bedriva en aktiv och värdeskapande förvaltning.

Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area, tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Nord	100	2 837	262	6 345	24 191	389	1 483
Syd	168	5 564	451	8 560	18 961	559	1 238
Totalt	268	8 401	714	14 904	20 883	948	1 328

Aktuell intjäningsförmåga

Till höger presenteras aktuell intjäningsförmåga för tolv månader med beaktande av Neobos fastighetsbestånd per den 1 april 2023.

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 fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. 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 gällande hyreskontrakt per 1 april 2023.

All vakans per 1 april 2023, 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 den 1 april 2023.

Kostnader för central administration har beräknats utifrån Neobos organisation som en fristående enhet. Finansnettot avser räntekostnader vilka har beräknats genom att på Neobos skuldsättning applicera finansieringsvillkoren med de rörliga-/marknadsvillkor som gällde per den 1 april 2023, inklusive effekter från derivat. Eventuella ränteintäkter på likvida medel samt engångskostnader relaterade till utdelningen och noteringen av Neobo har ej beaktats.

Neobos intjäningsförmåga mkr	2023-04-01	2023-01-01
Hyresvärde	948	924
Vakans	-79	-74
Hyresintäkter	869	850
Fastighetskostnader	-365	-365
Fastighetsskatt	-24	-23
Driftnetto	480	462
Central administration	-50	-50
Finansnetto	-222	-190
Förvaltningsresultat	208	222



Hållbarhet

Neobo arbetar aktivt med hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom systematiskt arbete inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Att utveckla hållbara och trygga boendemiljöer handlar bland annat om att erbjuda energieffektiva bostäder i attraktiva lägen som samverkar med samhället omkring. Genom en aktiv och kundnära fastighetsförvaltning medverkar Neobo till ökad stabilitet, trygghet samt långsiktigt hållbara miljöer och attraktiva bostadsområden.

Neobos hållbarhetsarbete bedrivs framför allt inom följande områden:

- Minskad klimatpåverkan och energiförbrukning
- Trygga och trivsamma boendemiljöer
- Stärka hyresrättens betydelse i samhället

Under 2023 kommer Neobo ta fram en hållbarhetsstrategi och konkreta hållbarhetsmål.

SNABB ÅTERBETALNING FÖR ENERGIINVESTERING I TIDAHOLM

Under 2019 installerades nya ventilationsaggregat med frånluftsåtervinning som bidrar till att sänka kostnaden för uppvärmning då varm luft från fastigheterna kan tas om hand och skickas tillbaka i fastigheternas värmesystem. Detta följdes sedan 2021 av en stor installation av solceller på byggnadernas tak med en total effekt på 194 kWp. Den förväntade årsproduktionen uppgår till 145 000 kWh, varav 60 procent bedöms kunna användas för att täcka delar av den egna förbrukningen på cirka 300 000 kWh och resterande säljas i energinätet.

Solcellsanläggningen sattes i drift i början av mars 2023. Tillsammans med bland annat injusteringar av flöde och temperatur bedöms investeringarna leda till minst 40 procent lägre energiförbrukning och därmed kan fastigheten uppnå miljöcertifieringen Miljöbyggnad iDrift.

Liknande energibesparande investeringar genomförs även i fastigheterna Valhall 5 och Yggdrasil 1&2 i Skara.



Finansiering

Neobo har en låg finansiell risk och verksamheten finansieras av eget kapital och banklån.

Belåningsgraden ska understiga 65 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger och soliditeten ska överstiga 30 procent.

Under inledningen av året refinansierades befintliga banklån om cirka 2 mdkr med nya löptider på 3,5–5 år.

För att säkra Neobos framtida kassaflöden och sänka den finansiella risken har en omstrukturering i derivatportföljen genomförts under mars som lett till att räntesäkringsgraden ökat från 74 till 76 procent och att den genomsnittliga räntebindningen förlängts från 1,8 till 2,3 år.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Neobos upplåning sker hos nordiska banker med pantbrev som underliggande säkerhet. De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid kvartalets slut till 7 352 mkr (7 644).

Belåningsgraden uppgick till 47 procent (41) och soliditeten till 48 procent (49). Vid kvartalets utgång uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,1 år, räntesäkringsgraden till

76 procent (40) och den genomsnittliga räntebindningen ökade till 2,3 år. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger.

Neobo har fortsatt att arbeta aktivt för att behålla låga räntenivåer för de räntebärande skulderna. Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan till 3,0 procent (1,6).

DERIVATINSTRUMENT

För att begränsa ränterisken från skulder till kreditinstitut med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 5 652 mkr med löptider mellan ett och åtta 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. Räntederivaten hade vid utgången av kvartalet ett verkligt värde om 344 mkr (70).

KAPITALBINDNINGSTRUKTUR, 31 MARS 2023

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	0	0%
1-2	85	1,2%
2-3	3 597	48,9%
3-4	1 502	20,4%
4-5	1 130	15,4%
5<	1 038	14,1%
Summa	7 352	100%

RÄNTEBINDNINGSTRUKTUR, 31 MARS 2023

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	2 511	34,2%
1-2	500	6,8%
2-3	1 680	22,9%
3-4	2 061	28,0%
4-5	0	-
5<	600	8,2%
Summa	7 352	100%

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2023-01-01	2022-01-01	2022-04-01	2022-01-01
	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-12-31
Hysesintäkter	214	209	844	839
Driftskostnader	-83	-78	-303	-298
Underhåll	-15	-15	-58	-58
Fastighetsadministration	-12	-21	-28	-37
Fastighetsskatt	-6	-6	-23	-23
Fastighetskostnader	-116	-120	-412	-416
Driftnetto	98	89	432	423
Centraladministration	-15	-13	-81	-79
Resultat före finansiella poster	83	76	351	344
Finansnetto	-54	-40	-186	-172
Förvaltningsresultat	29	36	165	172
Värdeförändringar fastigheter	-329	-187	-2 380	-2 238
Resultat från bostadsproduktion	0	7	-24	-17
Värdeförändringar finansiella instrument	-49	55	-4	100
Resultat före skatt	-349	-89	-2 243	-1 983
Aktuell skatt	-9	-6	-41	-38
Uppskjuten skatt	136	58	744	666
PERIODENS RESULTAT	-222	-37	-1 540	-1 355
Genomsnittligt antal aktier	145 400 737	145 400 735	145 400 735	145 400 735
Resultat per aktie, kr	-1,53	-0,25	-10,59	-9,32

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Utgångspunkten för Neobos fastighetsbestånd är de fastigheter som fanns i Amasten Fastighets AB per den 30 september 2022. I slutet på december såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB och fastigheter om 5,2 mdkr förvärvades från SBB. Jämförbart bestånd av fastigheter utgörs således av de fastigheter som finns kvar i Neobos bestånd från tidigare Amasten Fastighets AB.

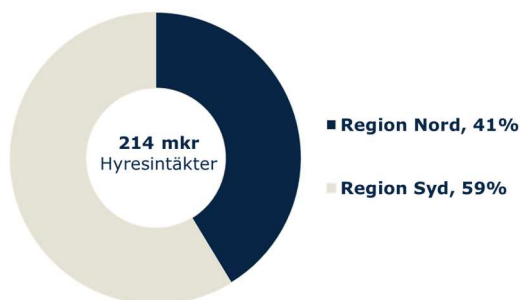
DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 9 mkr till 98 mkr (89) under första kvartalet. I jämförbart bestånd motsvarar ökning 6,6 procent och förklaras både av ökade hyresintäkter samt minskade fastighetskostnader.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 214 mkr (209). Jämförbart bestånd uppvisade ökade hyresintäkter om 1,6 procent för perioden. I majoriteten av bostadsbeståndet har årets hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen slutförts och höjningen uppgår i genomsnitt till 4,3 procent. Denna hyresökning får genomslag under andra kvartalet och har således inte påverkat första kvartalets utfall. Ökningen under kvartal 1 hänförs framförallt till hyresökning i kommersiella lokaler. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,7 procent.

HYRESINTÄKTER PER SEGMENT



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade under första kvartalet med 4 mkr till -116 mkr (-120). Minskningen är en nettoeffekt av ökade driftskostnader om 5 mkr samt minskad fastighetsadministration om 9 mkr. Ökningen av drifts-

kostnader härleds till ökade kostnader för el och uppvärmning, vilket motverkas av minskade kostnader för fastighetsadministration hänförligt till lägre personalkostnader.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 29 mkr (36). Försämringen mot föregående år hänförs till ökade finansieringskostnader.

CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Centrala administrationskostnader ökade med 2 mkr till -15 mkr (-13). Kvartalet har belastats med engångskostnader om 3 mkr hänförliga till separationen från SBB samt Neobos notering på Nasdaq First North Premier Growth Market. Exklusive kostnader av engångskaraktär minskar centrala administrationskostnader med 1 mkr till följd av lägre personalkostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -54 mkr (-40) för perioden. Den betalda genomsnittsräntan för det första kvartalet uppgick till 3,0 procent (1,6). De finansiella kostnaderna har ökat till följd av höjda marginaler i refinansieringar samt ökad underliggande basränta.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till -222 mkr (-37).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick för kvartalet till -329 mkr (-187). Värdeförändringen förklaras främst av höjda avkastningskrav för bostadsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -49 mkr (55), drivet av sjunkande långräntor.

SKATT

Redovisad skatt under perioden uppgick till 127 mkr (52) varav -9 mkr (-6) är aktuell skatt och resterande del utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6%.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14 904	17 815	15 295
Nyttjanderätt tomträtt	0	14	0
Immateriella anläggningstillgångar	3	0	3
Övriga anläggningstillgångar	4	89	4
Derivat	344	70	393
Summa anläggningstillgångar	15 255	17 988	15 695
Omsättningstillgångar	201	466	127
Likvida medel	159	230	231
Summa omsättningstillgångar	360	696	358
Summa tillgångar	15 615	18 684	16 053
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 555	9 093	7 777
Uppskjutna skatteskulder	367	1 319	505
Långfristiga räntebärande skulder	7 352	3 387	6 571
Leasingskulder tomträtter	0	14	0
Övriga långfristiga skulder	1	2	2
Summa långfristiga skulder	7 720	4 722	7 078
Övriga kortfristiga skulder	340	4 869	1 198
Summa kortfristiga skulder	340	4 869	1 198
Summa eget kapital och skulder	15 615	18 684	16 053

Koncernens förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	752	5 141	3 238	9 131
Periodens resultat			-37	-37
Utgående balans per 31 mars 2022	752	5 141	3 201	9 094
Periodens resultat			-1 317	-1 317
Utgående balans per 31 december 2022	752	5 141	1 884	7 777
Periodens resultat			-222	-222
Utgående balans per 31 mars 2023	752	5 141	1 662	7 555

Kommentarer till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens slut till 14 904 mkr (17 815). Värdet har fastställt baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav om 4,3 procent använts. För mer information se avsnittet Fastighetsbestånd.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

mkr	2023-01-01	2022-01-01
	2023-03-31	2022-03-31
Verkligt värde, ingående värde	15 295	17 173
Förvärv	-100	767
Investeringar	38	62
Försäljningar	0	0
Orealiserade värdeförändringar	-329	-187
Verkligt värde, utgående värde	14 904	17 815

Reglering hänförlig till separationen från SBB har skett i kvartalet, vilket redovisas med ett negativt belopp på raden för förvärv.

Under perioden har 38 mkr (62) investerats i befintliga fastigheter.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 159 mkr (230). Slutreglering av separationen från SBB kommer ske under tredje kvartalet.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per balansdagen till 7 555 mkr (9 093).

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 367 mkr (1 319) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 7 352 mkr (7 644) med en genomsnittlig ränta om 3,0 procent (1,6). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 47 procent (41). Bolaget använder ränteswapar för att förlänga räntebindningen. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 344 mkr (70). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	29	36	172
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	0	0	1
Räntenetto	54	42	172
Erlagd ränta	-57	-44	-192
Erhållen ränta	38	2	16
Betald skatt	-3	-19	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	61	17	147
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13	360	224
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-23	385	172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25	762	542
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-38	-62	-722
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	0	-767	-3 084
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	0	0	5 451
Kassaflöden från finansiella tillgångar	0	4	-318
Förändring av andra långfristiga fordringar	0	-204	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38	-1029	1 327
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	0	170	4 143
Amortering av lån	-58	-17	-5 919
Förändring övriga långfristiga skulder	-1	0	-206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59	153	-1 982
Periodens kassaflöde	-72	-114	-112
Likvida medel vid periodens början	231	344	344
Likvida medel vid periodens slut	159	230	231

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras 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 -72 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 38 mkr investerats. Likvida medel uppgick per balansdagen till 159 mkr (230). Slutreglering av separationen från SBB kommer att ske under tredje kvartalet i år.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2023-01-01	2022-01-01	2022-04-01	2022-01-01
	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-12-31
Nettoomsättning	0	19	63	82
Personalkostnader	-3	-22	-29	-48
Övriga rörelsekostnader	-11	-13	-92	-94
Rörelseresultat	-14	-16	-58	-60
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	3 587	3 587
Ränteutgifter och liknande resultatposter	4	15	102	113
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-3	-38	-40
Resultat efter finansiella poster	-11	-4	3 593	3 600
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0
Resultat före skatt	-11	-4	3 593	3 600
Skatt	0	0	-5	-5
PERIODENS RESULTAT	-11	-4	3 588	3 595

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	0	1 941	0
Omsättningstillgångar	8 096	2 569	8 116
Summa tillgångar	8 096	4 510	8 116
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 073	4 485	8 085
Kortfristiga skulder	23	25	31
Summa eget kapital och skulder	8 096	4 510	8 116

Övrig information

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 hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2022 på sidorna 27-28.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Neobos koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Stockholm den 10 maj 2023

Ylva Sarby Westman
Verkställande Direktör

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

Neobos aktie

Neobos aktie noterades den 10 februari 2023 på Nasdaq First North Premier Growth Market.

AKTIEKAPITAL

Neobo har endast stamaktier. Utestående antal aktier vid kvartalets slut uppgick till 145 400 737 och aktiekapitalet till 752 027 538 kronor. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,17 kronor och berättigar till 1 röst per aktie. Aktierna ger lika rätt till utdelning.

ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

De tio största ägarna kontrollerade 38,5 procent av kapital och röster per den 29 mars 2023. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde 86,4 procent av aktiekapitalet medan det utländska aktieägandet uppgick till 13,6 procent. Antalet aktieägare uppgick till 184 033.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 29 MARS 2023

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital & röster
Ilija Batljan	13 474 578	9,3%
Avanza Pension	8 355 295	5,8%
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,6%
Länsförsäkringar Fonder	6 315 809	4,3%
Sven-Olof Johansson	5 500 000	3,8%
Swedbank Robur Fonder	4 300 000	3,0%
Öst/Väst Capital Management	3 080 200	2,1%
Futur Pension	2 815 093	1,9%
Nordnet Pensionsförsäkring	2 795 326	1,9%
Gösta Welandson med bolag	2 620 848	1,8%
Summa 10 största	55 921 561	38,5%
Övriga	89 479 176	61,5%
Totalt	145 400 737	100%

AKTIEINFORMATION

Kortnamn (ticker):	NEOBO
ISIN-kod:	SE0005034550
LEI-kod:	213800QBPS3L89U9TZ44

Definitioner

FINANSIELLA DEFINITIONER

Antal utestående aktier

Antal aktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i % av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Nyckeltalet visar Neobos förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i % av balansomslutning vid periodens slut.

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittligt antal aktier

Antalet utestående aktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad, gånger

Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av räntenetto i relation till räntenetto.

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella stabilitet.

Substansvärde, kr

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

Nyckeltalet används för att belysa Neobos värde.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

Budgeterat driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.

Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnetto i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar area.

Ekonomisk vakansgrad, %

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

Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresvärde för vakanta hyresobjekt i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar area.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i % av hyresintäkterna för perioden.

Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Härledning av nyckeltal

	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-04-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-12-31
SUBSTANSVÄRDE				
Antal utestående aktier, tusental	145 401	145 401	145 401	145 401
Eget kapital	7 555	9 093	7 492	7 777
Återläggning av uppskjuten skatt	367	1 319	430	505
Återläggning av derivat	-344	-70	-344	-393
Substansvärde kr/aktie	7 578 52,12	10 342 71,13	7 578 52,12	7 889 54,26
ÖVERSKOTTSGRAD				
Driftnetto	98	89	432	423
Hysesintäkter	214	209	844	839
Överskottsgrad, %	46	43	51	50
BELÄNINGSGRAD				
Balansomslutning	15 615	18 684	15 615	16 054
Räntebärande skulder	7 352	7 644	7 352	7 496
Belåningsgrad, %	47	41	47	47
RÄNTETÄCKNINGSGRAD				
Förvaltningsresultat	29	36	165	172
Återläggning räntenetto	54	40	186	172
Summa	83	76	351	344
Räntenetto	54	40	186	172
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,9	1,9	2,0
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL				
Periodens resultat	-222	-37	-1 540	-1 355
Eget kapital, genomsnitt	7 635	9 112	8 293	8 454
Avkastning på eget kapital, %	-2,9	-0,4	-18,6	-16,0
DIREKTAVKASTNING				
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	480		480	462
Förvaltningsfastigheter	14 904		14 904	15 295
Byggrätter/projektfastigheter	73		73	80
Fastighetsvärde exkl. byggrätter/projektfastigheter	14 832		14 832	15 215
Direktavkastning, %	3,2		3,2	3,0
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD				
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	869		869	850
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	948		948	924
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7		91,7	92,0
RESULTAT PER AKTIE				
Periodens resultat	-222	-37	-1 540	-1 355
Genomsnittligt antal aktier	145 400 735	145 400 735	145 400 735	145 400 735
kr/aktie	-1,53	-0,25	-10,59	-9,32
SOLIDITET				
Eget kapital	7 555	9 093	7 492	7 777
Balansomslutning	15 615	18 684	15 615	16 054
Soliditet, %	48	49	48	48

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden januari - juni 2023, Q2	12 juli 2023
Delårsrapport för perioden januari - september 2023, Q3	16 november 2023
Bokslutskommuniké för perioden januari - december 2023, Q4	14 februari 2024
Delårsrapport för perioden januari - mars 2024, Q1	23 april 2024

neobo.se

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

Inbjudan presentation delårsrapport

VD Ylva Sarby Westman presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 10 maj kl. 09.00. Presentationen kommer att hållas på engelska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

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.

[Call Access \(financialhearings.com\)](https://financialhearings.com)

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

[Neobo Fastigheter Q1 Report 2023 \(financialhearings.com\)](https://financialhearings.com)

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

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 10 maj 2023, kl. 07.30 CET.

Kontakt

För ytterligare information vänligen kontakta

Ylva Sarby Westman VD, + 46 70-690 65 97, ylva.sarby.westman@neobo.se

Maria Strandberg, CFO, + 46 70-398 23 80, maria.strandberg@neobo.se

Johan Bergman, IR, +46 70-354 80 35, johan.bergman@neobo.se

Neobo Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 556580-2526
Kungsgatan 9, 111 43 Stockholm
neobo.se