

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JAN – DEC 2022

neobo



JANUARI-DECEMBER 2022

- Hyresintäkterna ökade till 839 mkr (694) under året. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,6 procent.
- Driftnettot ökade till 423 mkr (355) under året. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 5,2 procent.
- Resultat före skatt uppgick till -1 983 mkr (4 089) under året, varav:
 - Förvaltningsresultat ingår med 172 mkr (156), vilket motsvarar en ökning om 10,2 procent.
 - Värdeförändring fastigheter ingår med -2 238 mkr (3 887).
 - Värdeförändring finansiella instrument ingår med 100 mkr (36).
- Årets resultat uppgick till -1 355 mkr (3 226) efter uppskjuten skatt om 666 mkr (-851) och aktuell skatt om -38 mkr (-12), motsvarande ett resultat per stamaktie om -9,32 kr (23,34).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 147 mkr (157).
- Fastighetsportföljens värde uppgick vid årets slut till 15 295 mdkr (17 173).

OKTOBER-DECEMBER 2022

- Hyresintäkterna ökade till 204 mkr (193) för kvartalet.
- Driftnettot uppgick till 93 mkr (100) för kvartalet.
- Resultat före skatt uppgick till -1 423 mkr (3 396) för kvartalet, varav:
 - Förvaltningsresultat ingår med 11 mkr (23).
 - Värdeförändring fastigheter ingår med -1 419 mkr (3 334).
 - Värdeförändring finansiella instrument ingår med 5 mkr (17).
- Kvartalets resultat uppgick till -841 mkr (2 703) efter uppskjuten skatt om 588 mkr (-707) och aktuell skatt om -5 mkr (15), motsvarande ett resultat per stamaktie om - 5,78 kr (18,64).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 23 mkr (34).

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Amasten Fastighets AB:s styrelse har den 10 november 2022 utsett Ylva Sarby Westman till ny verkställande direktör.
- Den 21 december 2022 beslutades, vid Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) (SBB) extra bolagsstämma, att samtliga SBB:s aktier i dotterbolaget Amasten Fastighets AB (publ) delas ut till A- och B-aktieägare i SBB. Avstämningsdag var den 28 december 2022.
- På en extrastämma i Amasten Fastighets AB (publ) den 21 december 2022 beslutades om namnbyte till Neobo Fastigheter AB (publ). Vidare beslutades om sammanläggning och uppdelning av bolagets stamaktier. Utestående aktier uppgår därefter till 145 400 737 stamaktier.
- Bolaget har i slutet på fjärde kvartalet förvärvat fastigheter från SBB till ett värde om 5,2 mdkr samt avyttrat fastigheter till SBB till ett värde om 5,8 mdkr för att skapa den fastighetsportfölj som Neobo har idag. Samtliga förvärv och försäljningar har skett till marknadsvärde och ekonomiskt till- och frånträde ägde rum den 30 december 2022.
- Neobo har i slutet av kvartalet ingått låneavtal om 5,4 mdkr för att refinansiera befintlig extern finansiering. I samband med detta förvärvade bolaget räntederivat från SBB med ett nominellt belopp om 3,8 mdkr, till ett värde av 309,6 mkr

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Neobos aktie noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 10 februari 2023.
- Neobo har i början av året slutfört refinansiering av befintlig extern finansiering om 2 mdkr.
- 2023 är Neobos första verksamhetsår som ett fristående bolag. Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning utgår för räkenskapsåret 2022.

NYCKELTAL

	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Marknadsvärde fastigheter, mkr	15 295	17 173	15 295	17 173
Antal fastigheter	268	249	268	249
Antal kvm, tusental	714	705	714	705
Överskottsgrad, %	50	51	46	52
Direktavkastning, %	3,0	3,3	3,0	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0	92,5	92,0	92,5
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, mkr	839	694	204	193
Driftnetto, mkr	423	355	93	100
Periodens resultat, mkr	-1 355	3 226	-841	2 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital, mkr	147	157	23	34
Avkastning på eget kapital, %	-16	45	-10	35
Belåningsgrad, %	48	44	48	44
Soliditet, %	48	50	48	50
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,4	-	-
Aktierelaterade nyckeltal				
Substansvärde, mkr	8 282	10 103	8 282	10 103
Substansvärde per stamaktie, kr	56,96	73,09	56,96	73,09
Resultat per stamaktie, kr	-9,32	23,34	-5,78	18,64
Genomsnittligt antal stamaktier	145 400 735	138 220 993	145 400 735	145 041 548



Stark finansiell position och goda marknadsförutsättningar

Det har varit hög aktivitet i fjärde kvartalet och det känns bra att nu kunna presentera Neobos första bokslutskommuniké som ett självständigt, fristående bostadsbolag noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Nuvarande koncernstruktur i Neobo skapades under fjärde kvartalet 2022 och bolaget delades ut till SBB:s aktieägare vid årets slut. Utgångspunkten för Neobos fastighetsbestånd var de fastigheter som fanns i Amasten Fastighets AB per den 30 september 2022. I slutet av december avyttrades fastigheter om 5,8 mdkr till SBB och fastigheter om 5,2 mdkr förvärvades från SBB för att skapa den fastighetsportfölj som Neobo har idag. Vid årets slut hade vi fastigheter till ett värde av 15,3 mdkr.

Resultatet för Neobo 2022 är baserat på det fastighetsbestånd som fanns i koncernen per den 30 september 2022. Med det sagt så uppgick hyresintäkterna till 839 mkr, driftnettot till 423 mkr och förvaltningsresultatet till 172 mkr för helåret 2022.

STARK FINANSIELL POSITION

Vi har lagt stor kraft på att säkerställa att Neobo får en stark finansiell position och en stabil kapitalstruktur med endast bankfinansiering. I februari 2023 har vi en låg belåningsgrad om 48%, en genomsnittlig kapitalbindningstid på 4,2 år, en hög räntesäkringsgrad om 74 procent, räntebindning om 1,8 år och en genomsnittlig ränta om 2,7 procent, vilket känns mycket bra i dagens finansmarknadsklimat.

ENGAGERADE MEDARBETARE

En annan prioriterad fråga har varit att bygga en organisation och jag känner stor stolthet över att vi sedan årsskiftet har både en förvaltningsorganisation och en ledningsgrupp på plats med stort engagemang att utveckla Neobo vidare.

Förvaltningsorganisationen kommer från SBB och har lång erfarenhet av vårt fastighetsbestånd och har fortsatt kunnat ha en nära dialog med våra hyresgäster, vilket är en förutsättning för en aktiv och värdeskapande fastighetsförvaltning. Jag har också rekryterat en ledningsgrupp med stor drivkraft och gedigen erfarenhet från fastighets- och aktiemarknaden.



BRA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Neobo är verksamma i kommuner som har en befolkningstillväxt som är något högre än riksnittet och med god sysselsättningsgrad. De flesta kommunerna anger dessutom att det råder bostadsbrist. Detta tillsammans med en låg nyproduktion av bostäder skapar bra marknadsförutsättningar för Neobo och vi kommer lägga stor kraft på att minska våra vakanser under innevarande år. Just nu pågår hyresförhandlingar för 2023 och även om vi inte kommer få kompensation för hela inflationen under innevarande år så ser vi historiskt att bostadshyrorna i Sverige över tid har ökat mer än inflationen.

Jag ser fram emot att leda och utveckla Neobo som ett självständigt noterat bolag. Med våra engagerade medarbetare och finansiella styrka har vi i rådande marknadsläge de bästa förutsättningar att förädla fastighetsbeståndet och skapa värde för våra hyresgäster och ägare.

Stockholm 23 februari 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 av 15,3 mdkr.

Resultatet för Neobo 2022 är baserat på det fastighetsbestånd som fanns i koncernen per den 30 september 2022.

AFFÄRSIDÉ

Neobos affärsidé går ut på att förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolknings-tillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Långsiktig värde- och kassaflödes-tillväxt ska uppnås genom att vara en aktiv fastighetsägare i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Neobo ska vara en långsiktig och trygg hyresvärd som arbetar aktivt med hållbarhet för att bidra till en god samhälls-utveckling.

STRATEGI

Neobos strategi består av att långsiktigt äga och förädla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden som genererar en positiv avkastning över tid. Neobo värnar om hyresrättens roll genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och därmed bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Neobo arbetar aktivt med både miljömässig och social hållbarhet för att minska bolagets klimat-avtryck samt erbjuda kostnadseffektiva och hållbara bostäder. Neobo har idag en geografiskt diversifierad fastighetsportfölj i kommuner med god efterfrågan på bostäder och låg marknads-vakans.

VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING OCH FÖRÄDLING

Neobos förvaltningsorganisation möjliggör en aktiv och värdeskapande fastighetsförvaltning. Förvaltningsorganisationen utgörs av lokala förvaltare i respektive region för att säkerställa en nära dialog mellan Neobo och dess hyresgäster. Förädling av fastighetsbeståndet är en central del av Neobos strategi och det pågår ett löpande arbete med att identifiera potentiella utvecklings-behov inom exempelvis energieffektivisering och upprustning av befintliga fastigheter. Genom förädling av fastighetsbeståndet kan Neobo öka sina hyresintäkter, sänka vakansgraden och minska sina kostnader, vilket i sin tur ökar värdet på fastigheterna.

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.

Våra fastigheter

Neobo förvaltar och förädlar bostadsfastigheter i 40 kommuner i Sverige. Portföljen består av 268 fastigheter och 8 396 bostadslägenheter med ett totalt fastighetsvärde om 15,3 mdkr. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 713 981 kvm.

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

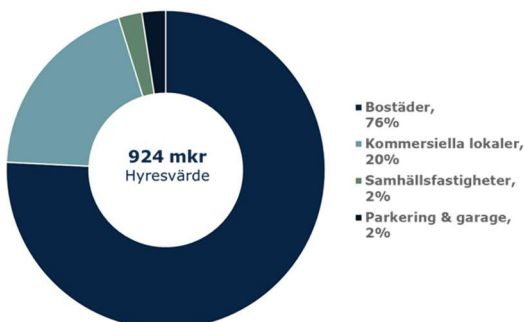
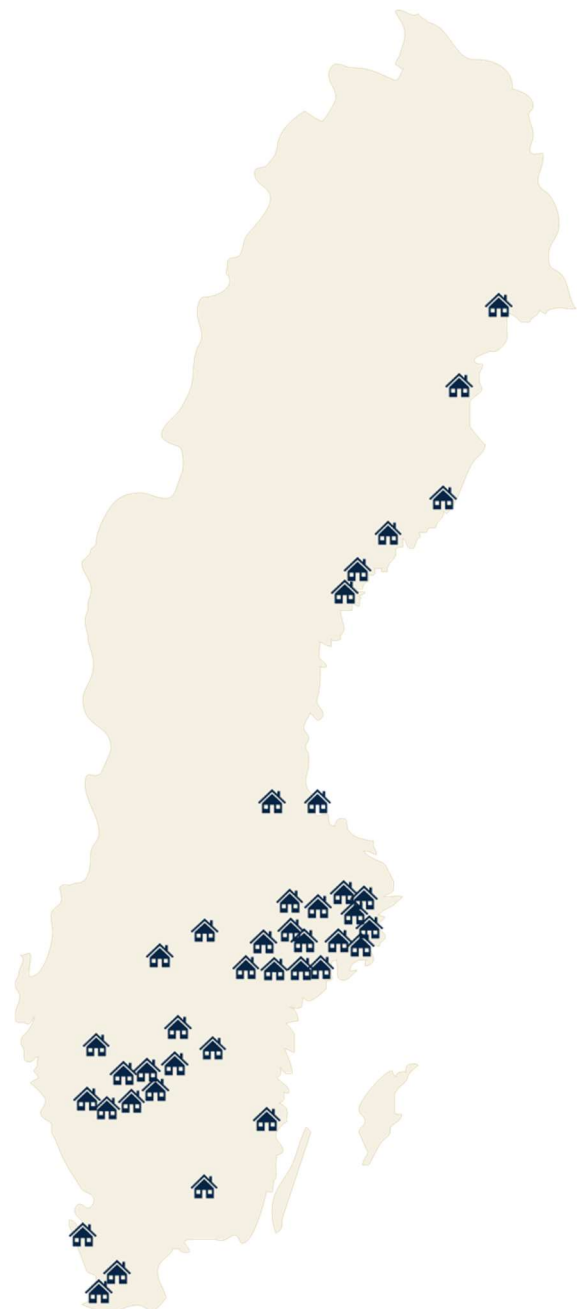
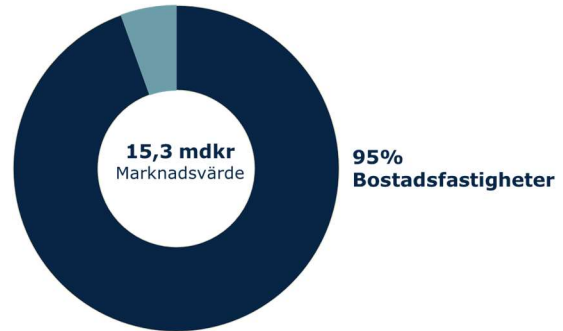
HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Det årliga hyresvärdet för Neobos fastighetsbestånd uppgår till 924 mkr per 31 december 2022. Bostäder utgör 76 procent av hyresvärdet och kommersiella lokaler utgör 22 procent. Hyresvärdet ökade i kvartalet främst till följd av indexuppräkning av hyror för kommersiella lokaler. Hyresförhandlingen för bostäder 2023 pågår och hittills ingångna avtal innebär en hyresökning om mellan 3,5–5 procent.

Neobos hyresgäster är i huvudsak privatpersoner samt ett antal företagskunder som främst hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas bottenplan samt kunder i någon av bolagets samhällsfastigheter. Neobos största kommersiella hyresgäst, Amasten Continental Apartments AB, som också är ett dotterbolag till Neobo, driver bostadslägenhetshotell i fyra fastigheter i Sollentuna, Knivsta, Helsingborg och Sundsvall.

Den ekonomiska uthyrningsgraden utifrån gällande hyreskontrakt per 31 december 2022 uppgick till 92,0 procent för hela portföljen.

Den ekonomiska vakansgraden i bostadsbeståndet uppgick i slutet av året till 6,6 procent och 11,3 procent för de kommersiella lokalerna. Vakanserna i de kommersiella lokalerna förklaras främst av ett fåtal större vakanta lokaler. Bostadsvakansen förklaras delvis av låg uthyrningsgrad i en nyligen färdigställd fastighet.



LOKAL FÖRVALTNING

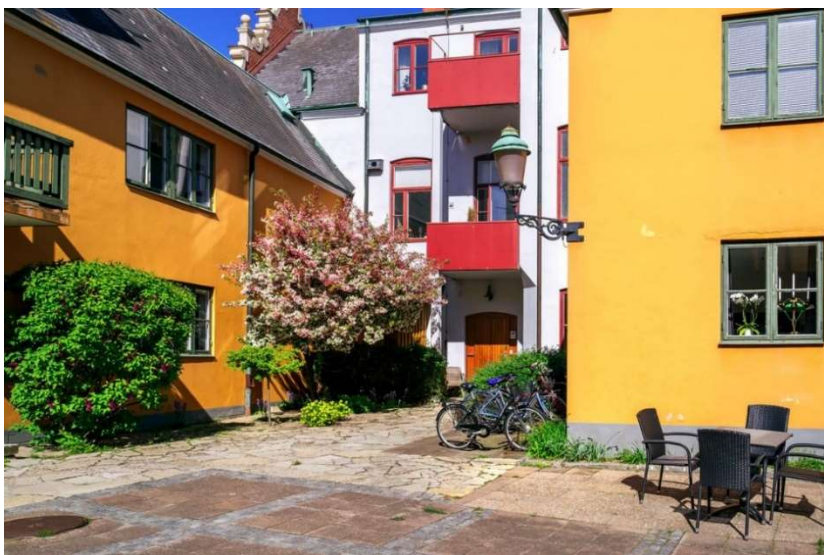
Neobos förvaltningsorganisation är uppdelad i två regioner, Syd och Norr för att stärka den lokala närvaron och säkerställa närhet till hyresgästerna. En kundnära förvaltning stödjer en hög uthyrningsgrad och är en förutsättning för att kunna bedriva en aktiv och värdeskapande förvaltning.

Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area, tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Norr	100	2 837	262	6 533	24 906	381	1 453
Syd	168	5 559	452	8 762	19 404	543	1 203
Totalt	268	8 396	714	15 295	21 425	924	1 295

HÅLLBARHET

Neobo arbetar aktivt med hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom systematiskt arbete inom miljömässig, ekonomisk och social 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 kan Neobo medverka till ökad stabilitet, trygghet samt långsiktigt hållbara miljöer och attraktiva bostadsområden.

Neobo har genomfört 31 energibesparingsprojekt som har lett till cirka 1 000 000 kWh i energibesparingar och har 35 pågående energibesparingsprojekt i fastighetsportföljen, vilka förväntas leda till årliga energibesparingar om cirka 3 000 000 kWh. Projekten består av energiförbättrande åtgärder som exempelvis solceller och effektivare uppvärmningssystem. Vidare arbetar Neobo med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet för att därmed kunna erbjuda gröna bostäder, i linje med Neobos strategi att vara en hållbar fastighetsförvaltare. Neobo har 16 pågående och planerade ansökningar för att erhålla certifieringen Miljöbyggnad iDrift.



Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Neobo för tolv månader med beaktande av koncernens fastighetsbestånd per den 1 januari 2023.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos för de kommande tolv månaderna, utan en hypotetisk 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 realiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

UNDERLAG FÖR BERÄKNING AV INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Den aktuella intjäningsförmågan har baserats på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 1 januari 2023. All vakans per 1 januari 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 1 januari 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 1 januari 2023, inklusive effekter från derivat. Eventuella ränteintäkter på likvida medel samt engångskostnader relaterade till utdelningen och noteringen av Neobo har ej beaktats.

Neobos intjäningsförmåga per 1 januari 2023 mkr

Hyresvärde	924
Vakans	-74
Hyresintäkter	850
Fastighetskostnader	-365
Fastighetsskatt	-23
Driftnetto	462
Central administration	-50
Finansnetto	-190
Förvaltningsresultat	222



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Hysesintäkter	839	694	204	193
Driftskostnader	-298	-242	-70	-66
Underhåll	-58	-53	-18	-18
Förvaltningsadministration	-37	-25	-17	-4
Fastighetsskatt	-23	-18	-5	-5
Fastighetskostnader	-416	-338	-110	-93
Driftnetto	423	355	93	100
Centraladministration	-79	-85	-31	-40
Resultat från intresseföretag/joint ventures	0	0	-2	0
Resultat före finansiella poster	344	270	60	60
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16	1	14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-188	-114	-64	-35
Tomträttsavgäld	0	0	0	0
Förvaltningsresultat	172	156	11	23
Värdeförändringar fastigheter	-2 238	3 887	-1 419	3 334
Resultat från bostadsproduktion	-17	9	-19	20
Värdeförändringar finansiella instrument	100	36	5	17
Resultat före skatt	-1 983	4 089	-1 423	3 396
Aktuell skatt	-38	-12	-5	15
Uppskjuten skatt	666	-851	588	-707
PERIODENS RESULTAT	-1 355	3 226	-841	2 703
Resultat per stamaktie (kr)	-9,32	23,34	-5,78	18,64

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Periodens resultat	-1 355	3 226	-841	2 703
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-1 355	3 226	-841	2 703

Kommentarer till koncernens resultaträkning

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under året med 68 mkr till 423 mkr (355). I jämförbart bestånd motsvarar ökningen 5,2 procent. I kvartalet uppgick driftnettot till 93 mkr (100).

Hysesintäkterna ökade till 839 mkr (694) under året och för kvartalet till 204 mkr (193). Jämförbart bestånd av fastigheter uppvisade ökade hyresintäkter om 3,6 procent. Ökningen av hyresintäkter är hänförlig både till årliga hyresförhandlingar, färdigställda projekt och uppgraderade lägenheter. Därtill bidrar även intäkter från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022, vilket motverkas något av bortfall av intäkter från sålda fastigheter i Finspång under sista kvartalet 2022. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,0 procent (92,5).

Fastighetskostnaderna uppgick till -416 mkr (-338) och för kvartalet till -110 mkr (-93). Fastighetskostnaderna består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Ökningen från föregående år hänförs både till ett utökat fastighetsbestånd med nyförvärvade fastigheter och färdigställda projekt samt till ökade kostnader för el och uppvärmning under årets sista kvartal.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 10,2 procent till 172 mkr (156) under året till följd av en större fastighetsportfölj och minskade centrala kostnader. Under kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 11 mkr (23). Det fjärde kvartalet 2022 har belastats med kostnader av engångskaraktär till följd av separationen från SBB samt Neobos notering på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Centrala administrationskostnader minskade under året till -79 mkr (-85) och för kvartalet till -31 mkr (-40).

Finansnettot uppgick under året till -172 mkr (-113) och för kvartalet till -50 mkr (-35). Förändringen förklaras framför allt av stigande rörliga marknadsräntor.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till -2 238 mkr (3 887) varav -1 087 mkr (9) var realiserade värdeförändringar och -1 151 mkr (3 878) var orealiserade värdeförändringar. För kvartalet uppgick värdeförändringar för fastigheterna till -1 419 mkr (3 334). Förändringen förklaras framförallt av ökade avkastningskrav på bostäder.

Totala värdeförändringar på finansiella instrument om 100 mkr (36) avsåg värdeförändringar på derivat, varav orealiserade förändringar 72 mkr (3) och realiserade 28 mkr (33). För kvartalet uppgick totala värdeförändringar för finansiella instrument till 5 mkr (17).

Årets resultat efter skatt uppgick till -1 355 mkr (3 226) och kvartalets resultat -841 mkr (2 703). Skatt på årets resultat uppgick till 628 mkr (-863) varav -38 mkr (-12) avsåg aktuell skatt och 666 mkr (-851) avsåg uppskjuten skatt till största delen relaterad till orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Skatt på periodens resultat under kvartalet uppgick till 583 mkr (-692), varav aktuell skatt -5 (15) och uppskjuten skatt 588 mkr (-707).

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	3	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	3	-
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 295	17 173
Nyttjanderätt tomträtt	0	14
Inventarier	4	6
Summa materiella anläggningstillgångar	15 299	17 193
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	0	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	16
Derivat	393	11
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	0	50
Andra långfristiga fordringar	0	16
Summa finansiella anläggningstillgångar	393	103
Summa anläggningstillgångar	15 696	17 296
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	0	245
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	16	122
Övriga fordringar	51	210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60	37
Summa kortfristiga fordringar	127	369
Likvida medel	231	344
Summa omsättningstillgångar	358	958
SUMMA TILLGÅNGAR	16 054	18 254
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	752	752
Övrigt tillskjutet kapital	5 141	5 141
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	1 884	3 238
Summa eget kapital	7 777	9 132
Långfristiga skulder		
Skulder till Kreditinstitut	6 571	3 228
Uppskjutna skatteskulder	505	1 171
Leasingskulder tomträtter	-	14
Övriga långfristiga skulder	2	206
Summa långfristiga skulder	7 078	4 619
Kortfristiga skulder		
Skulder till Kreditinstitut	923	4 261
Leverantörsskulder	56	48
Aktuella skatteskulder	32	33
Övriga skulder	14	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173	144
Summa kortfristiga skulder	1 198	4 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 054	18 254

Kommentarer till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för Neobos fastigheter uppgick vid årets slut till 15,3 mdkr. Fastighetsbeståndets värde har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. Värderingarna har baserats på 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 4,1 procent använts. I värdet för fastigheterna ingår 80 mkr (314) 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.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Ingående verkligt värde 2022-01-01	17 173
Förvärv	6 064
Investeringar	727
Försäljningar	-7 602
Orealiserade värdeförändringar	-1 151
Omklassificeringar	85
Verkligt värde vid periodens slut	15 295

Ingående verkligt värde 2021-01-01	9 966
Förvärv	2 338
Investeringar	778
Försäljningar	-125
Orealiserade värdeförändringar	3 878
Omklassificering	338
Verkligt värde vid periodens slut	17 173

KÄNSLIGHETSANALYS

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

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

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	+1 140/-1 141 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-929/+1 067 mkr

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per 2022-12-31 till 231 mkr (344).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2022-12-31 till 7 777 mkr (9 132).

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt med beaktande av underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2022-12-31 till 505 mkr (1 171) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 7 494 mkr (7 709), varav skulder till kreditinstitut 7 494 mkr (7 489) samt skulder till övriga koncernföretag 0 mkr (206) (utgjordes tidigare av skulder till SBB-koncernen).

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i mkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	679	4 486	28	5 193	13	5 206
Periodens resultat	-	-	523	523	-	523
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	523	523		523
Nyemission	65	591		656		656
Apportemission	3	19		22	-13	9
Utdelning preferensaktier			-16	-16		-16
Utgående eget kapital 2021-09-30	747	5 096	535	6 379	-	6 379
Ingående eget kapital 2021-10-01	747	5 096	535	6 379	-	6 379
Periodens resultat	-	-	2 703	2 703	-	2 703
Övrigt totalresultat	-	-		-		-
Periodens totalresultat	-	-	2 703	2 703	-	2 703
Nyemission	5	45		50		50
Utgående eget kapital 2021-12-31	752	5 141	3 238	9 132	-	9 132
Ingående eget kapital 2022-01-01	752	5 141	3 238	9 132	-	9 132
Periodens resultat	-	-	-1 355	-1 355		-1 355
Övrigt totalresultat	-	-		-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-1 355	-1 355	-	-1 355
Utgående eget kapital 2022-12-31	752	5 141	1 883	7 777	-	7 777

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	172	156	11	23
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Avskrivningar	1	2	1	0
Räntenetto	172	112	50	34
Erlagd ränta	-192	-97	-64	-23
Erhållen ränta	16	1	14	0
Betald skatt	-22	-17	11	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	147	157	23	34
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	224	-44	2	191
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	172	-184	161	-91
Kassaflöde från den löpande verksamheten	542	-71	186	134
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-722	-616	-74	-81
Försäljning av fastigheter	-	11	-	11
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-3 084	-1 488	-2 292	-230
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	5 451	58	5 053	58
Investeringar/försäljning inventarier	0	-4	0	3
Investeringar/avyttringar intresseföretag/joint ventures	0	-34	0	0
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-318	268	-351	10
Förändring av andra långfristiga fordringar	0	0	42	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 327	-1 805	2 379	-229
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	653	-	0
Utbetald utdelning	-	-12	-	0
Upptagna lån	4 143	3 398	2 774	491
Amortering av lån	-5 919	-2 503	-3 097	-213
Förändring övriga långfristiga skulder	-206	9	-2 065	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 982	1 545	-2 388	278
Periodens kassaflöde	-112	-331	177	183
Likvida medel vid periodens början	344	674	55	161
Likvida medel vid periodens slut	231	344	231	344

FASTIGHETER 2022-12-31

Län	Antal lägenheter	Area, tkvm	Marknads- värde (mkr)	kr/kvm	Varav byggrätts- värde (mkr)
Västra Götalands län	1 668	140	2 320	16 548	11
Stockholms län	685	70	1 925	27 431	-
Västernorrlands län	752	68	1 673	24 566	2
Skåne län	693	53	1 451	27 544	6
Östergötlands län	824	68	1 448	21 213	27
Södermanlands län	813	63	1 415	22 353	-
Uppsala län	379	36	1 010	28 370	-
Kronobergs län	452	29	797	27 840	18
Jönköpings län	517	48	644	13 321	-
Kalmar län	516	43	620	14 415	5
Västmanlands län	368	35	584	16 555	11
Värmlands län	244	18	486	26 412	-
Jämtlands län	161	7	258	34 822	-
Örebro län	148	18	237	12 927	-
Gävleborgs län	51	3	132	44 444	-
Västerbottens län	76	3	124	47 463	-
Norrbottnens län	49	2	87	35 591	-
Dalarnas län	-	8	85	10 385	-
Totalt	8 396	714	15 295	21 425	80

FASTIGHETER 2021-12-31

Län	Antal lägenheter	Area, tkvm	Marknads- värde (mkr)	kr/kvm	Varav byggrätts- värde (mkr)
Västra Götalands län	1 224	106	2 140	19 934	-
Stockholms län	836	75	3 136	39 600	291
Västernorrlands län	679	58	1 760	30 234	2
Östergötlands län	1 744	153	2 794	20 987	3
Södermanlands län	1 096	83	2 151	30 017	-
Uppsala län	120	8	391	55 199	-
Jönköpings län	517	48	662	13 220	-
Västmanlands län	368	35	598	17 365	16
Värmlands län	244	18	547	27 788	-
Örebro län	296	42	785	11 171	-
Gävleborgs län	865	66	1 871	30 388	-
Västerbottens län	76	3	123	37 750	-
Norrbottens län	-	0	89	35 386	-
Dalarnas län	-	8	126	29 092	-
Totalt	8 065	705	17 173	24 365	314

Finansiering

Neobos verksamhet finansieras av eget kapital och banklån. Neobo har som strategi att ha en låg finansiell risk. Belåningsgraden ska understiga 65 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger och soliditeten ska överstiga 30 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 7 494 mkr (7 709), varav skulder till kreditinstitut 7 494 mkr (7 489) samt skulder till övriga koncernföretag 0 mkr (206) (utgjordes tidigare av skulder till SBB-koncernen).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,9 år (2,5) vid årets slut.

Belåningsgraden uppgick till 48 procent (40) och soliditeten till 48 procent (50).

Räntesäkringsgraden vid året slut uppgick till 80 procent (44) och den genomsnittliga räntebindningen till 1,8 år (0,9).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger (2,4).

Neobo har fortsatt att arbeta aktivt för att behålla låga nivåer för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 2,8 procent (1,7).

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

VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT

För att begränsa ränterisken från skulder till kreditinstitut med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Vid årets slut uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 404 mkr (2 433) med löptider mellan ett och tre 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 året ett verkligt värde om 393 mkr (11).

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR, 31 DEC 2022

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	832 ¹	11%
1-2	0	-
2-3	3 614	48%
3-4	1 333	18%
4-5	1 133	15%
5<	583	8%
Summa	7 494	100%

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR, 31 DEC 2021

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	2 782	37%
1-2	1 783	24%
2-3	2 600	35%
3-4	137	2%
4-5	194	3%
5<	0	0%
Summa	7 496	100%

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR, 31 DEC 2022

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	2 612	35%
1-2	1 432	19%
2-3	2 500	33%
3-4	950	13%
4-5	0	-
5<	0	-
Summa	7 494	100%

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR, 31 DEC 2021

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	5 063	64%
1-2	800	12%
2-3	933	14%
3-4	500	7%
4-5	200	3%
5<	0	0%
Summa	7 496	100%

¹Efter kvartalets utgång har 733 mkr av dessa skulder refinansierats, 99 mkr avser amortering av långfristiga skulder.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Nettoomsättning	82	76	25	27
Personalkostnader	-48	-82	-1	-26
Övriga rörelsekostnader	-94	-63	-38	-25
Rörelseresultat	-60	-69	-14	-24
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	3 587	4	3 587	4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	113	63	28	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40	-22	-16	-4
Resultat efter finansiella poster	3 600	-24	3 585	-9
Bokslutsdispositioner	0	79	0	79
Resultat före skatt	3 600	55	3 585	70
Skatt	-5	0	-5	0
PERIODENS RESULTAT	3 595	55	3 580	70

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Periodens resultat	3 595	55	3 580	70
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	3 595	55	3 580	70

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0	0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	0	1 923
Andelar i intressebolag/joint ventures		9
Fordringar hos koncernföretag	0	3 033
Fordringar hos intressebolag/joint ventures		-
Övriga långfristiga fordringar	0	12
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	4 977
Summa anläggningstillgångar	0	4 977
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	7 838	791
Övriga fordringar	27	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	9
Summa kortfristiga fordringar	7 891	851
Kassa och bank	224	18
Summa omsättningstillgångar	8 116	869
SUMMA TILLGÅNGAR	8 116	5 846
Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	756	756
Fritt eget kapital	7 329	3 733
Summa eget kapital	8 085	4 490
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	16
Skulder till koncernföretag	0	678
Summa långfristiga skulder	0	694
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	8	4
Aktuella skatteskulder	0	4
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0	618
Övriga skulder	3	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	20
Summa kortfristiga skulder	31	662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 116	5 846

Övrig information och redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Neobo Fastighets AB (publ), org nr 556580-2526, med dess dotterbolag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm.

Koncernen, i vilken Neobo Fastigheter AB (publ) utgör moderbolag, Neobo-koncernen, har under större delen av rapportperioden varit en del av den koncern för vilken Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolaget, SBB-koncernen. Neobo-koncernen publicerade senaste delårsrapport den 6 februari 2023 avseende Neobo-koncernens finansiella ställning per 30 september 2022. Moderbolagets namn var då Amasten Fastighets AB (publ). Med stöd av ÅRL 7:2 upprättade Neobo ingen koncernårs-redovisning per 2021-12-31, varpå koncernen och moderbolaget har valt att inkludera sina redovisningsprinciper i Not 1-3 i denna delårsrapport.

NOT 1 – VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Senaste koncernårsredovisning som upprättades och publicerades enligt IFRS var 2020, dock har denna rapport upprättats som om IFRS alltid har tillämpats i enlighet med IFRS 1 punkt 1.4A. Redovisningsprinciperna beskrivnings närmre nedan eftersom en koncernårsredovisning för senaste kalenderåret inte finns tillgänglig.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och

skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

DOTTERBOLAG

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncern-interna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

Som intressebolag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang.

Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett intressebolag eller joint venture överstiger innehavet i detta intressebolag eller joint venture redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag och joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden" i resultaträkningen.

RESULTATRÄKNINGENS INTÄKTER

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Neobo konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSKOSTNADER

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader,

kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

CENTRAL ADMINISTRATION

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas 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 eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförliga är.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens

investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. årets orealiserade värdeförändringar.

SKATTER

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat per stamaktie beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier under året.

INTÄKTER FRÅN TIDIGARE PROJEKTUTVECKLING AV BOSTÄDER SOM BOSTADSRÄTTER

Neobos utveckling av bostäder som bostadsrätter genomförs i form av att ett entreprenadavtal och eller projektutvecklingsavtal tecknas med en bostadsrättsförening som beställare. Bostadsrättsföreningen tecknar avtal om uppförande av lägenheter med slutkund. Neobo har utifrån IFRS 10 Koncernredovisning gjort en analys och bedömt de redovisningsmässiga effekterna avseende bolagets hela bostadsutvecklingsaffär. Neobos analys och bedömning är att bolaget utövar bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen varmed den ska konsolideras under byggnationen fram till dess att bostadsrättsinnehavarna tillträder som medlemmar i föreningen och en boendestyrelse tillträtt. Som en följd av principen för konsolidering av föreningen påverkas också Neobos tidpunkt för när intäkter redovisas utifrån IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder till att

intäkten ska redovisas vid tidpunkten för slutkundens tillträde till respektive lägenhet. Den totala intäkten för projektutvecklingen, det vill säga markförsäljning, projektering och byggnation, redovisas vid en tidpunkt. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till lägenhetsköparen, slutkunden, vilket sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin lägenhet. Vid denna tidpunkt infaller också Neobos rätt till betalning för respektive lägenhet. Den redovisade intäkten baseras på den faktiska intäkten för försålt bostadsprojekt och redovisas i samband med tillträde av respektive lägenhet. Redovisad kostnad per såld lägenhet baseras på en andel av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en tillgång, inom posten projektfastigheter och bostadsrättsföreningens skulder redovisas som korta respektive långfristiga räntebärande skulder i Neobos balansräkning.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

INVENTARIER

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens

beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapital-instrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

REDOVISNING OCH BORTTAGANDE

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, eget kapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Eget kapitalinstrument: Koncernens eget kapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens eget kapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA SKULDER

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
 Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
 Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Kundfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings och/eller finansieringsverksamheten. Om kassautflöden i form av lösen av skulder i ett förvärvat dotterbolag anses utgöra en del av investeringskostnaden för bolaget redovisas de i investeringsverksamheten. Om lösen av skulder i bolaget inte utgör en integrerad del av investeringskostnaden för bolaget eller sker på frivillig basis redovisas de i finansieringsverksamheten.

NOT 2 – UPPLYSNINGAR OM NYA OCH KOMMANDE STANDARDER

Nya standarder och tolkningar som har trätt i kraft efter 1 januari 2022 och som ännu inte har trätt i kraft

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

NOT 3 – VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förrätningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta

och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelarna som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla Neobo, samt den tidpunkt då Neobo kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

I samband med fastighetstransaktioner förekommer det ibland att del av den överenskomna köpeskillingen är villkorad av framtida händelser. Om skyldighet att betala ytterligare köpeskillning inte är beroende av Neobos framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför Neobos kontroll, redovisas en skuld. Om å andra skyldigheten att betala tillkommande köpeskillning är beroende av Neobos framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

NOT 4 – VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Neobo har under perioden varit en del av SBB-koncernen. Neobo har under perioden köpt tjänster från andra bolag inom SBB-koncernen om 53,9 Mkr (0). Därtill har Neobo ingått i SBB-koncernens koncerngemensamma upplåning varvid Neobo-koncernen vid periodens utgång hade räntebärande skulder till andra bolag inom SBB-koncernen om 0 Mkr (206). Räntekostnader till andra SBB-bolag uppgick under perioden till 30,8 Mkr (0).

Föregående år då Neobo inte var en del av SBB-koncernen, förvärvades efter beslut på extra

bolagsstämma den 23 mars 2021, fastigheter i Mariestad och Skövde från den då verkställande direktören för ett fastighetsvärde om 93,5 mkr.

I slutet av 2021, då SBB-koncernen kontrollerade en majoritetsandel av Neobo-koncernen, gav SBB-koncernen ett lån till Neobo-koncernen om 206 mkr. Lånet samt ränta återbetalades under maj 2022.

Övrig information

ÅRSSTÄMMA

Årstämma kommer att hållas den 26 april 2023 i Stockholm.

Valberedningen ska bestå av representanter för upp till tre större aktieägare samt styrelsens ordförande. Inför årsstämman 2023 ska bolagets valberedning baseras på bolagets ägarstatistik

från Euroclear Sweden AB per den 28 februari 2023.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen bör kontakta valberedningen per e-post: valberedningen@neobo.se senast den 28 februari 2023.

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 23 februari 2023

Jan-Erik Højvall
Styrelsens ordförande

Mona Finnström
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Verkställande direktör

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

Neobos aktie

Neobo delades ut till SBBs aktieägare i december 2022. Bolagets aktie är sedan den 10 februari noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

AKTIEKAPITAL

Vid kvartalets ingång uppgick utestående aktier till 751 227 538. För att genomföra utdelningen till SBB aktieägare genomfördes i kvartalet först

en sammanläggning av aktier och sedan en uppdelning av aktier. Utestående aktier uppgår vid årets slut till 145 400 737. Aktiekapitalet uppgår till 752 027 538 kr.

UTDELNINGSPOLICY

Neobo ska dela ut 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.

ÄGARSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2022

Största aktieägarna	Antal aktier	Andel av kapital & röster
Ilija Batljan	13 474 578	9,3%
Dragfast AB	7 916 346	5,4%
Länsförsäkringar Fonder	7 108 655	4,9%
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,6%
Sven-Olof Johansson	5 500 000	3,8%
BlackRock	4 180 274	2,9%
Vanguard	4 093 762	2,8%
Futur Pension	3 800 717	2,6%
Swedbank Robur Fonder	3 614 399	2,5%
Avanza Pension	2 559 209	1,8%
Summa 10 största	58 912 352	40,5%
Övriga	86 488 385	59,5%
Totalt	145 400 737	100%

AKTIEINFORMATION

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

Definitioner

FINANSIELLA DEFINITIONER

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Nyckeltalet visar Neobos förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

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 stamaktier

Antalet utestående stamaktier 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 stamaktie, Kr

Periodens resultat efter utdelning i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier för perioden.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat resultat i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella stabilitet.

Substansvärde, Kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferensaktier, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, 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, %

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

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

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

Ekonomisk vakansgrad, %

Hyresvärde för vakanta hyresobjekt i förhållande till hyresvärde.

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

Hyresintäkter, Kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Marknadsvärde fastigheter, Kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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

Beräkning av alternativa nyckeltal

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Periodens resultat	-1 355	3 226	-841	2 703
IB Eget kapital	9 132	5 206	8 618	6 379
UB Eget kapital	7 777	9 132	7 777	9 132
Genomsnittligt eget kapital	8 455	7 169	8 198	7 608
Avkastning på eget kapital	-16%	45%	-10%	35%

BELÄNINGSGRAD

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	7 494	7 489	7 494	7 489
Skulder till övriga koncernföretag	2	206	2	206
Räntebärande skulder	7 496	7 695	7 496	7 695
Likvida medel	231	344	231	344
Nettoskuld	7 727	8 039	7 727	8 039
Balansomslutning	16 054	18 254	16 054	18 254
Belåningsgrad	48%	44%	48%	44%

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	462	511	462	511
Förvaltningsfastigheter	15 295	17 173	15 295	17 173
Byggrätter/projektfastigheter		-1 830		-1 830
Fastighetsvärde exkl. byggrätter/projektfastigheter	15 295	15 343	15 295	15 343
Direktavkastning	3,0%	3,3%	3,0%	3,3%

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	850	806	850	806
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	924	871	924	871
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,0%	92,5%	92,0%	92,5%

RESULTAT PER STAMAKTIE

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Periodens resultat	-1 355	3 226	-841	2 703
Resultat hänförligt till stamaktie	-1 355	3 226	-841	2 703
Genomsnittligt antal stamaktier	145 400 735	138 220 993	145 400 735	145 041 548
Resultat per stamaktie A och B	-9,32	23,34	-5,78	18,64

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	172	156
Återläggning finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-16	-1
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	188	114
Summa återläggning finansnetto	172	113
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	344	269
Räntenetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16	1
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-188	-114
Summa räntenetto	-172	-113
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	2,4

SOLIDITET

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Eget kapital	7 777	9 132	7 777	9 132
Balansomslutning	16 054	18 254	16 054	18 254
Soliditet	48%	50%	48%	50%

SUBSTANSVÄRDE

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Eget kapital	7 777	9 132	7 777	9 132
Preferensaktiekapital	0	-200	0	-200
Återläggning av uppskjuten skatt	505	1 171	505	1 171
Substansvärde	8 282	10 103	8 282	10 103
Antal stamaktier	145 400 735	138 220 993	145 400 735	145 041 548
Substansvärde per stamaktie	56,96	73,09	56,96	73,09

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-10-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
Driftnetto	423	355	93	100
Hysesintäkter	839	694	204	193
Överskottsgrad	50%	51%	46%	52%

Finansiell kalender

Årsredovisning 2022 publiceras	Vecka 14
Årsstämma 2023	26 april 2023
Delårsrapport för perioden januari - mars 2023, Q1	23 maj 2023
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

www.neobo.se

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

Inbjudan presentation bokslutskommuniké

VD Ylva Sarby Westman presenterar bokslutskommunikén i en webbsändning/telefonkonferens den 23 februari 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.

[Neobo Fastigheter Q4 Report 2022 \(financialhearings.com\)](https://financialhearings.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.

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

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

Informationen i denna bokslutskommuniké 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 23 februari 2023, kl. 08.00 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
www.neobo.se