DELÅRSRAPPORT

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Malin Nyberg

Q2

neobo
Delårsrapport januari–juni 2024

20241126064S6

JANUARI-JUNI 2024

- Hyresintäkterna ökade till 454 mkr (434). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,3 procent. Årets hyreshöjning i bostadsbeståndet, om i genomsnitt 5,1 procent, får fullt genomslag under tredje kvartalet.
- Driftnettot ökade till 229 mkr (226) under perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3,4 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade till 68 mkr (75).
- Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång uppgick till 13 742 mkr och värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till -220 mkr (-534), varav -216 mkr var orealiserade och -4 mkr var realiserade hänförligt till försäljning av fastigheter.
- Periodens resultat uppgick till -110 mkr (-344).
- Substansvärdet uppgick till 44,70 kr per aktie (50,93).

APRIL-JUNI 2024

- Hyresintäkterna ökade till 227 mkr (220) till följd av hyreshöjningar samt minskad vakansgrad.
- Driftnettot ökade till 139 mkr (128) hänförligt både till ökade hyresintäkter och minskade fastighetskostnader.
- Förvaltningsresultatet ökade till 58 mkr (46) under andra kvartalet till följd av högre driftnetto och minskade centrala administrationskostnader.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

- Försäljning av handelsfastigheten Tegelbruket 4 i Falun till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr, vilket är 18 procent över den senast genomförda externvärderingen.
- Medlemskap i UN Global Compact, som är ett av världens största hållbarhetsinitiativ.
- Anneli Lindblom valdes till ny styrelseledamot vid årsstämman.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ANDRA KVARTALET

- Ett lån om 955 mkr med förfall under Q2 2025 har refinansierats till en marginal som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal.
- Den 1 juli inkluderades Neobo i Nasdaqs index First North 25 som mäter utvecklingen för ett urval av de största och mest omsatta värdepappren noterade på Nasdaq Nordic First North Growth Market.

Sammanfattning [1]	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	227	220	454	434	908	888
Driftnetto, mkr	139	128	229	226	463	460
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-89	-205	-220	-534	-1 039	-1 353
Förvaltningsresultat, mkr	58	46	68	75	141	148
Kr/aktie	0,40	0,32	0,47	0,52	0,97	1,02
Periodens resultat, mkr	-82	-122	-110	-344	-1 139	-1 373
Kr/aktie	-0,56	-0,84	-0,75	-2,36	-7,83	-9,44
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 742	14 745	13 742	14 745	13 742	14 018
Belåningsgrad, %	50,7	47,4	50,7	47,4	50,7	50,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,8	1,6	1,7	1,6	1,7
Substansvärde per aktie, kr	44,70	50,93	44,70	50,93	44,70	45,83
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	91,7	93,0	91,7	93,0	92,5
Överskottsgrad, %	61	58	51	52	51	52
Avkastning på eget kapital, %	-1,3	-1,6	-1,7	-4,5	-16,6	-19,4

[1] För fullständig nyckeltalstabell se sid. 23 och för definitioner inklusive härledning av alternativa nyckeltal se sid. 20

Hyresintäkter, jämförbart bestånd
+7,3%

Uthyrningsgrad, senaste 12 månaderna
+1,3 procentenheter

Belåningsgrad
50,7%

Orealiserade värdeförändringar
-216 mkr



BRA BOENDE FÖR ALLA

Ökade hyresintäkter och värdeskapande förädling

Vår verksamhet fortsätter att utvecklas på ett positivt sätt med ökade hyresintäkter om 7,3 procent i jämförbart bestånd. Det råder en stark efterfrågan på hyreslägenheter i Sverige vilket i kombination med ett aktivt förvaltnings- och förädlingsarbete har möjliggjort hyreshöjningar och minskad vakansgrad i portföljen. Under våren har vi renoverat ett femtiotal lägenheter vilket ytterligare har bidragit till den fina intäktsutvecklingen.

Vid kvartalets utgång hade vi förhandlat klart samtliga bostadshyror i våra fastigheter med en genomsnittlig hyresökning om 5,1 procent. Hyresökningarna har haft positiv effekt i andra kvartalet och kommer få full effekt under årets tredje kvartal.

Det pågår ett intensivt arbete för att öka vår överskotts- och uthyrningsgrad i Neobo. I Falköping, Sundsvall och Örnsköldsvik har vi, tack vare ett dedikerat arbete från våra medarbetare, lyckats minska antalet vakanta lägenheter från 144 till 42 sedan vi startade Neobo.

VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Det grundläggande syftet med allt vi gör är att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Arbetet med att förädla vår fastighetsportfölj fortsätter och under det första halvåret har vi investerat 56 mkr i värdeskapande åtgärder som har genererat en attraktiv avkastning på mellan 5 och 15 procent och bidragit till att öka våra fastighetsvärden.

FORTSATT PORTFÖLJOPTIMERING

Optimeringen av vår portfölj fortsätter och i slutet av juni avyttrade vi handelsfastigheten Tegelbruket 4 i Falun till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr. Priset ligger 18 procent över den senast genomförda externvärderingen och transaktionen ger en positiv resultateffekt om 10 mkr. Försäljningen innebär att vi lämnar Falun och frigör kapital som kan återinvesteras i strategiska fastigheter.

FÖRBÄTTRAT FINANSIERINGSKLIMAT

Neobos höga räntesäkringsgrad har på ett effektivt sätt motverkat den kraftiga ränteuppgång som har ägt rum sedan 2022. Under det andra kvartalet i år sänkte Riksbanken styrräntan med 0,25 procentenheter och påbörjade därmed de räntesänkningar som marknaden förväntar sig. För vår del innebär räntesänkningarna förbättrade möjligheter att genomföra värdeskapande investeringar som ytterligare kommer öka avkastningen från fastighetsportföljen.

Vid halvårsskiftet refinansierade och förlängde vi banklån för drygt 1 mdkr till en marginal som understiger den genomsnittliga marginalen i våra låneavtal. Det är ett styrkebesked för Neobo och en tydlig indikation på ett förbättrat marknadssentiment.

Genom att förlänga vår kapitalbindning samt säkra finansiering till fördelaktiga räntor stärker vi vår finansiella position ytterligare och ökar förutsägbarheten i framtida kassaflöden.

”Det grundläggande syftet med allt vi gör är att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga”



NÄSTA STEG PÅ VÅR SPÄNNANDE RESA

Efter ett intensivt första halvår förbereder vi oss nu för nästa steg på vår resa med siktet inställt på att realisera den fina potentialen i vårt fastighetsbestånd och skapa en attraktiv totalavkastning till våra aktieägare.

Den 1 juli inkluderades Neobo i Nasdaqs index FN25, som mäter utvecklingen för ett urval av de största och mest omsatta värdepapperen noterade på Nasdaq Nordic First North Growth Markets.

Samtidigt pågår ett omfattande arbete med att förbereda Neobo för ett byte till Nasdaq Stockholms huvudlista, i syfte att skapa de bästa förutsättningarna för Neobo på den fortsatta resan.

Stockholm den 10 juli 2024

Ylva Sarby Westman, VD

Strategisk inriktning och mål

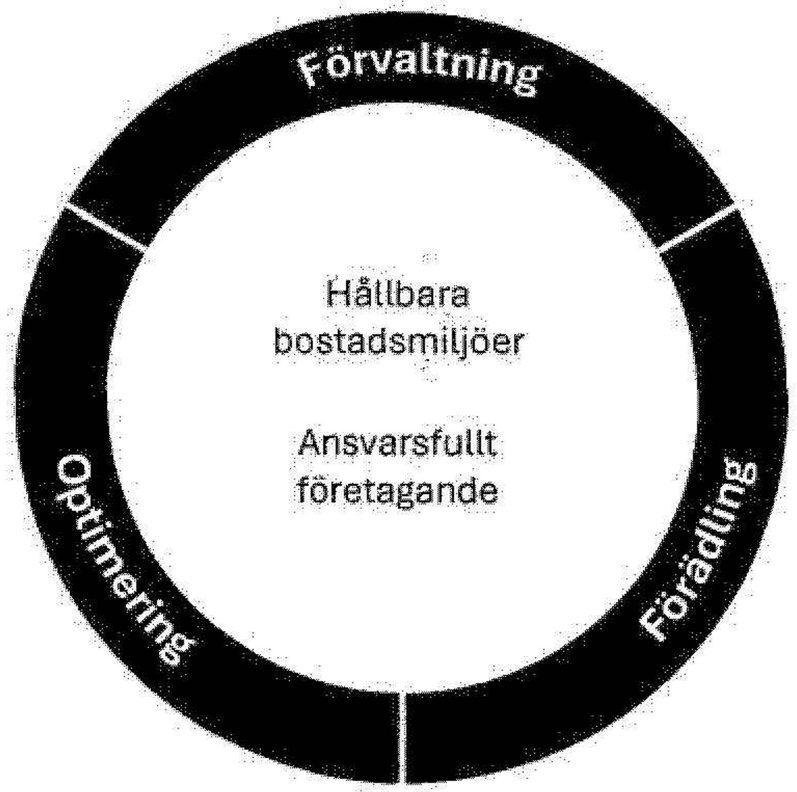
VISION

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

STRATEGI

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflationsskyddade kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning.
- Ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del i all vår verksamhet och som kontinuerligt anpassas för att uppfylla kraven i CSRD.
- En lokal förvaltningsorganisation som arbetar nära kunder med fokus på uthyrning och värdeskapande förädling.
- En geografiskt diversifierad fastighetsportfölj i kommuner med befolkningstillväxt och bostadsunderskott.

AFFÄRSMODELL



FINANSIELLA MÅL

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

HÅLLBARHETSMÅL I URVAL

Minskade klimatutsläpp till 2030, scope 1 och 2	-50%
Minskad energianvändning till 2030	-20%
Hyresgästomsättning per år 2030	<20%
Medarbetarengagemang eNPS 2030	>20%

Fastighetsbestånd

Neobo förvaltar och förädlar bostadsfastigheter i 40 kommuner i Sverige. Portföljen består av 261 fastigheter och 8 300 bostadslägenheter med en total uthyrningsbar area om 708 000 kvm. 94 procent av fastigheterna utgörs av bostadsfastigheter och resterande del i huvudsak av samhällsfastigheter.

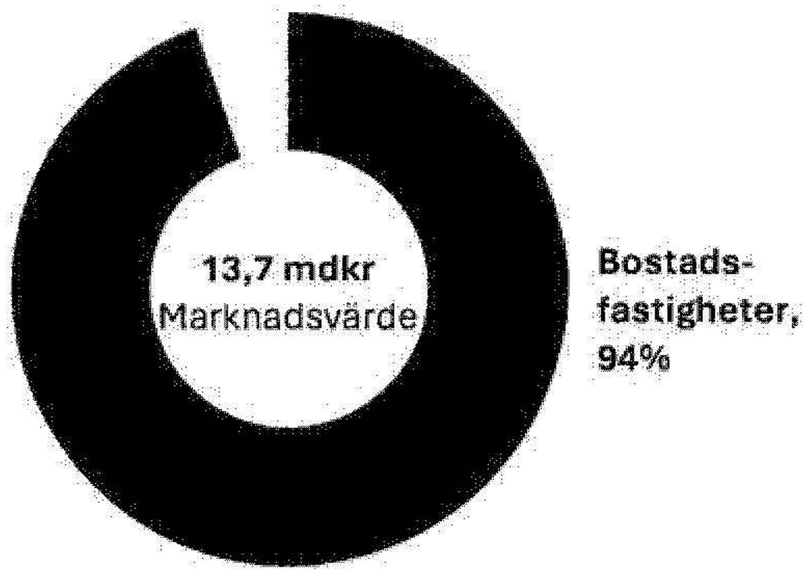
Under årets första kvartal avyttrades sex fastigheter i Eskilstuna till ett värde om 113 mkr, vilket var i nivå med senast utförda externvärderingen. I slutet av juni avyttrades handelsfastigheten Tegelbruket 4 i Falun till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr, vilket är 18 procent över den senast genomförda externvärderingen. Frånträde kommer att ske under tredje kvartalet och försäljningen innebär att vi lämnar Falun och frigör kapital som kan återinvesteras i strategiska fastigheter.

FASTIGHETSVÄRDERING

Orealiserade värdeförändringar under delårsperioden uppgick till -216 mkr (-534), vilket motsvarar en värdeminskning om -1,5 procent (-3,5). Vid utgången av perioden värderades fastighetsbeståndet till 13 742 mkr (14 018). Värdeminskningen under perioden förklaras främst av ökade avkastningskrav samtidigt som högre bedömda framtida hyresintäkter har påverkat värdet positivt.

Värdena har fastställts baserade på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. Värderingarna har genomförts genom analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn har tagits till gällande hyreskontrakt, marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader samt fastigheternas investeringsbehov. I värderingen har ett genomsnittligt vägt avkastningskrav om 5,0 procent (4,7) använts.

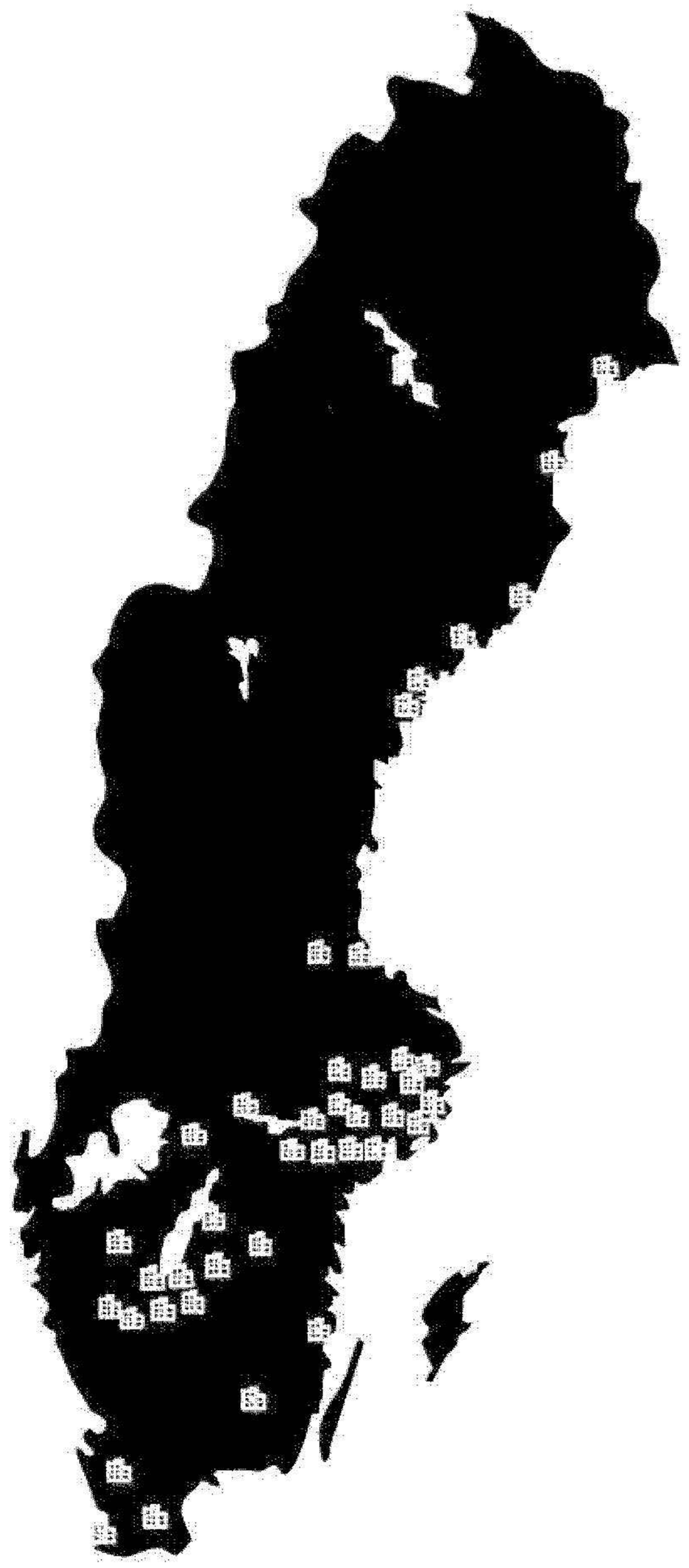
I fastighetsvärdet ingår ett värde om 113 mkr (131) för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.



KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDERING

Fastighetsvärderingarna är utförda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden och bedömningar. Nedanstående tabell redovisar effekterna på förvaltnings-fastigheternas marknadsvärde vid förändring av varje enskild parameter.

	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/- 5 %	+ 1001 / - 1 000	+/- 7 %
Drift och underhåll	+/- 5 %	- 344 / + 342	+/- 3 %
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	- 671 / + 752	+/- 5 %
Långsiktig vakansgrad	+/- 0,25%-enheter	-37 / + 41	+/- 0 %



HYRESVÄRDE OCH KUNDER

Det årliga hyresvärdet uppgick per den 1 juli 2024 till 1 003 mkr och utgjordes till 76 procent av bostäder, 21 procent av kommersiella lokaler och samhällsservice samt till 3 procent av övrigt.

Vid kvartalets utgång hade samtliga av hyresintäkterna i bostadsbeståndet förhandlats klart, med en genomsnittlig ökning om 5,1 procent. Hyresökningarna får full effekt under årets tredje kvartal.

Våra 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. Vi har också fyra lägenhetshotell med bostadslägenheter i Sollentuna, Knivsta, Sundsvall och Helsingborg. Några av våra största kommersiella hyresgäster är Axfood, Sala kommun samt Timrå kommun.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

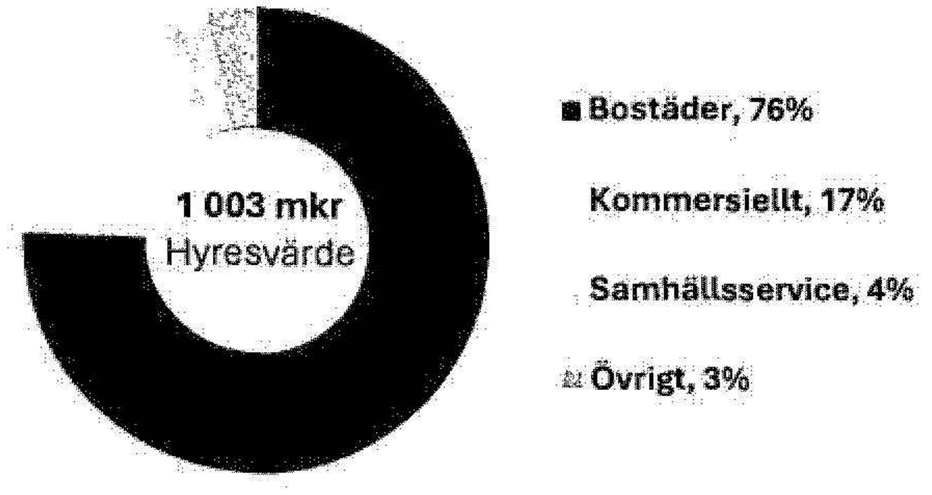
Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade under perioden från 92,5 till 93,0 procent.

I bostadsbeståndet har uthyrningsgraden ökat från 94,6 procent i början av året till 95,0 procent i slutet av perioden. Kvarvarande bostadsvakans förklaras bland annat av lägenheter som har tomställts i avvaktan på renovering.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler uppgick i början av året till 86,9 procent och i slutet av perioden till 87,6 procent. Vakansen i de kommersiella lokalerna förklaras främst av ett fåtal större vakanta lokaler.

LOKAL FÖRVALTNINGSORGANISATION

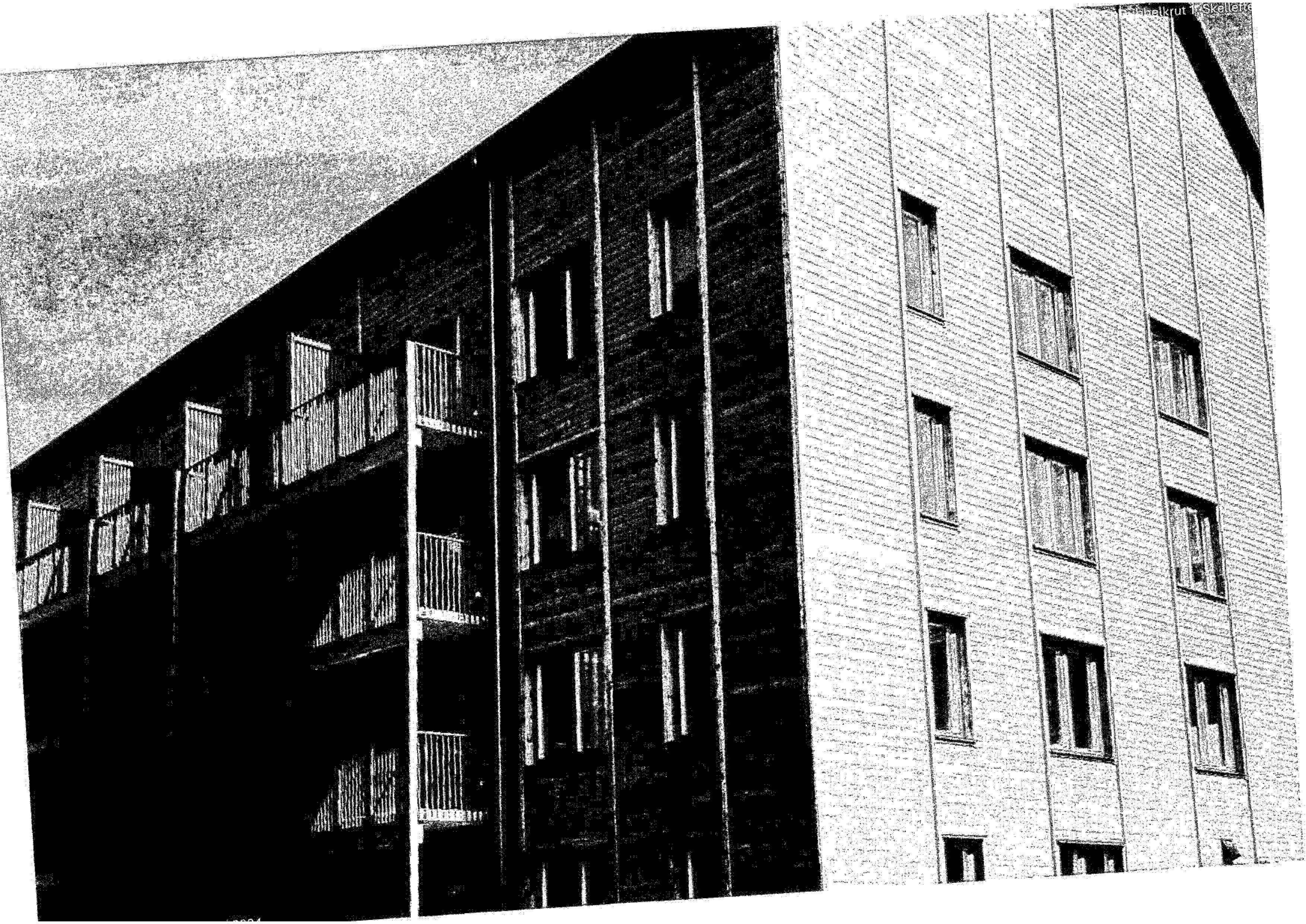
Vår förvaltningsorganisation är uppdelad i två regioner, Syd och Nord, för att säkerställa lokal närvaro och närhet till våra hyresgäster. En kundnära förvaltning stödjer en hög uthyrningsgrad och är en förutsättning för att bedriva en aktiv och värdeskapande förvaltning.



SEGMENT

	Totalt Neobo		Region Syd		Region Nord	
Januari-juni	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 742	14 745	7 971	8 492	5 771	6 253
Marknadsvärde, kr/kvm	19 412	20 651	17 647	18 813	22 523	23 810
Hyresvärde, mkr	1 003	956	597	564	406	392
Hyresvärde, kr/kvm	1 417	1 339	1 322	1 250	1 585	1 491
Hyresintäkter, mkr	454	434	268	252	186	182
Driftnetto, mkr	229	226	130	126	99	100
Överskottsgrad, %	51	52	49	50	53	55
Uthyrningsgrad, %	93	92	94	92	92	91
Antal fastigheter	261	267	167	167	94	100
Antal lägenheter	8 309	8 400	5 556	5 563	2 753	2 837
Area, tkvm	708	714	452	451	256	262

20241126064359



Aktuell intjäningsförmåga

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

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

Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, 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

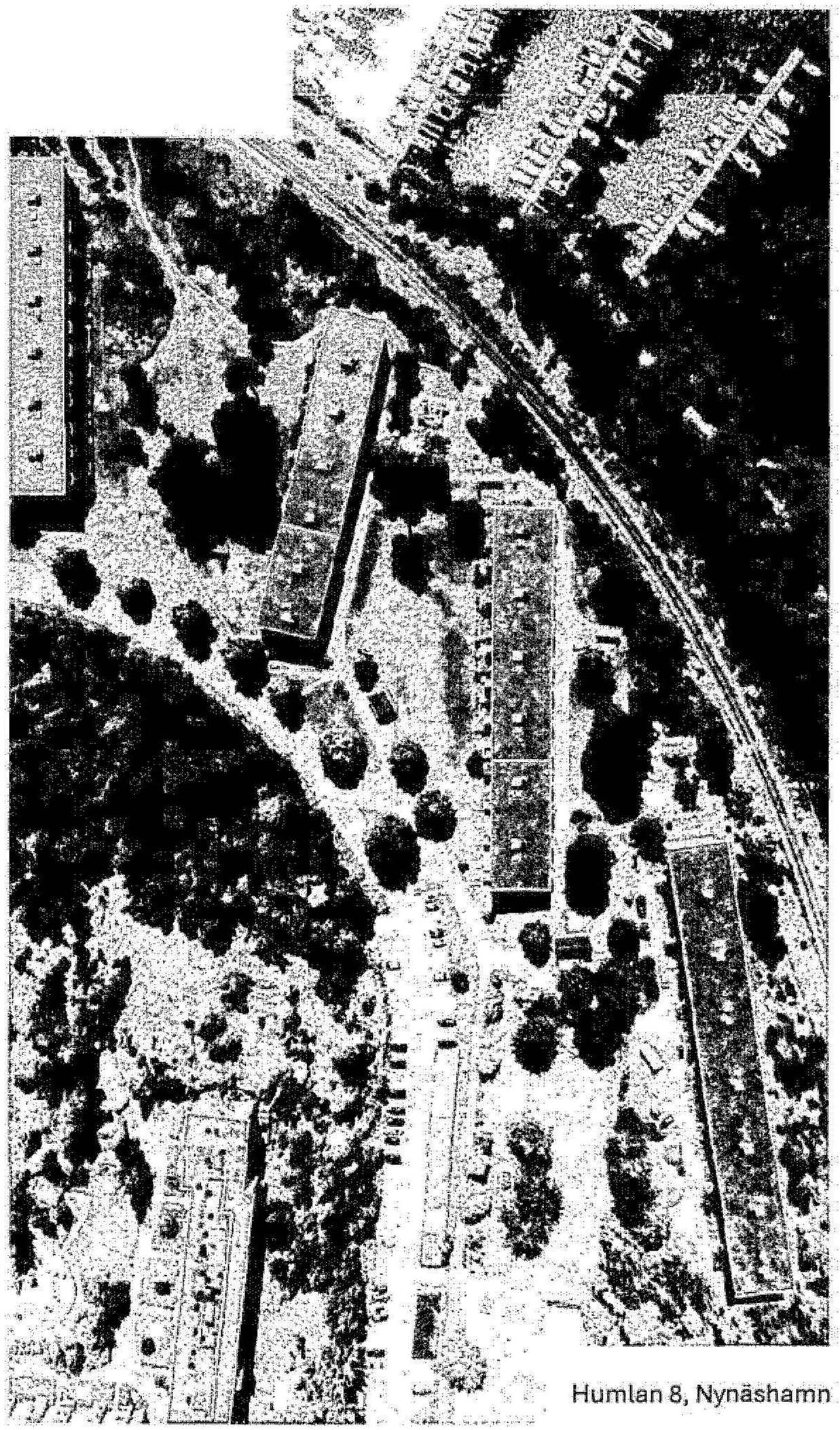
Den aktuella intjäningsförmågan har baserats på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive tillägg, samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per respektive datum. Överenskomna hyresökningar som är gällande vid respektive datum är medräknade och all vakans, även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

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

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

NEOBOS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01	2023-10-01	2023-07-01
Hyresvärde	1 003	992	969	959	956
Vakans	-71	-70	-73	-76	-80
Hyresintäkter	**933**	**922**	**896**	**883**	**877**
Fastighetskostnader	-396	-390	-390	-380	-365
Fastighetsskatt	-24	-24	-24	-24	-24
Driftnetto	**512**	**508**	**482**	**479**	**488**
Central administration	-60	-60	-55	-55	-50
Finansnetto	-237	-243	-250	-231	-227
Förvaltningsresultat	**215**	**205**	**177**	**192**	**211**



Humlan 8, Nynäshamn

Hållbarhet

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

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

För de två perspektiven har vi identifierat tolv väsentliga hållbarhetsaspekter med tillhörande långsiktiga och kortsiktiga mål. Vill du läsa mer om vårt hållbarhetsarbete hittar du det på vår hemsida och i vår årsredovisning.



Bild: sommarjobbare i Vänersborg

Vi är fortfarande i början av vår hållbarhetsresa. Samtidigt som vi drar de stora penseldragen tar vi de små kliven, steg för steg, mot våra hållbarhetsmål.

Under det andra kvartalet har Neobo bland annat:

- Blivit medlemmar i UN Global Compact, som är världens största hållbarhetsinitiativ, med över 23 000 deltagande företag från 166 länder
- Rekryterat ett sextiotal ungdomar bosatta i våra bostadsområden som sommarjobbare
- Analyserat insikter från vår kundundersökning och skapat åtgärdsplaner för samtliga förvaltningsområden
- Anordnat Neobodagar i flera av våra bostadsområden
- Följt upp vårt vattensparprojekt i Nyköping
- Anordnat en intern förvaltarträff med erfarenhetsutbyte
- Ökat vår digitala kommunikation med våra hyresgäster
- Antagit en riktlinje för tjänstebilar i syfte att minska vårt klimatavtryck
- Antagit en uppförandekod för medarbetare
- Genomfört kampanjen ' Spara på vattnet' riktad mot våra hyresgäster
- Omvandlat en padelbana till en multisportarena för att uppmuntra till rörelse samt sociala kontakter mellan grannar

UN GLOBAL COMPACT

Global Compact
Network Sweden

Case: Så spar vi vatten i Nyköping

För oss är hållbarhetsarbete en integrerad del av all vår verksamhet som vi delar upp i två huvudområden - hållbara bostadsmiljöer och ansvarsfullt företagande. Under kategorin hållbara bostadsmiljöer och minskad vattenanvändning har vi ett pågående projekt i Nyköping.

Ett av Neobos tolv långsiktiga hållbarhetsmål är att minska färskvattenförbrukningen i beståndet med 30% till 2030. En del av det arbetet handlar om att systematiskt gå igenom våra fastigheter och deras vattensystem. I slutet på 2023 påbörjade vi ett vattensparprojekt i Nyköping och under andra kvartalet fick vi ta del av det första resultatet. Vattenförbrukningen på fastigheten landade på 1 288 kubikmeter per månad, vilket är en positiv trend jämfört med förbrukningen i slutet på 2023, om 1 407 kubikmeter per månad. Vi har intervjuat Jacob Milde, förvaltare i Nyköping, om projektet.

Vad är det här för projekt?

- Det är ett projekt med målsättningen att spara på vatten. Rent konkret innebär det att vi går igenom alla vattenflöden, som wc-stolar, duschar, blandare och munstycken. Hittar vi läckage åtgärdar vi det, är det för högt flöde monterar vi nya silar på blandare. Ett av våra långsiktiga hållbarhetsmål är att minska färskvattenförbrukningen i beståndet. Samtidigt förebygger vi framtida underhåll i lägenheterna så det finns både en hållbarhetsaspekt och en ekonomisk aspekt.

Vad blir kostnadsbesparingen?

- Det är svårt att säga exakt, eftersom vi inte har all statistik framme ännu. Vi hoppas att den positiva trenden håller i sig och skulle det takta på som det gör nu skulle vi spara åtminstone 50 000 kr per år.

Varför har ni valt just den här fastigheten?

- Vi har utfört liknande projekt på jämförbara fastigheter där vi har sett ett väldigt fint resultat, både på minskad vattenförbrukning och på mindre behov av underhållsåtgärder. I just denna fastighet har vi sett en relativt hög förbrukning det senaste året, vilket kan bero på flera saker. En vanlig anledning är att en toalettstol står och rinner. Detta kan resultera i 1,5 kubikmeter onödig vattenförbrukning per dygn (en läckande toalettstol motsvarar 1,5 kubikmeter vatten per dygn vilket i sin tur motsvarar 2 pooler med vatten per månad).

Hur har det mottagits?

- Väldigt positivt. I de allra flesta fall så märker man som hyresgäst inte av åtgärderna med mindre flöden. Många är även tacksamma över att vi förebygger eventuellt kommande underhåll och att vi kan göra mindre åtgärder direkt på plats. En win-win för både oss och våra hyresgäster!

”En win-win för både oss och våra hyresgäster”



Jacob Milde, Förvaltare

Finansiering

Neobo strävar efter en låg finansiell risk och verksamheten finansieras av eget kapital och banklån. För att begränsa ränterisken från skulder med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat.

Neobos höga räntesäkringsgrad har på ett effektivt sätt motverkat den kraftiga ränteuppgång som har ägt rum sedan 2022. Under andra kvartalet sänkte Riksbanken styrräntan med 0,25 procentenheter och påbörjade därmed de räntesänkningar som marknaden förväntar sig.

Under det andra kvartalet har ett låneavtal om 84 mkr förlängts med tre år till en marginal som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Neobos upplåning sker hos nordiska banker med pantbrev som underliggande säkerhet. De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 7 133 mkr (7 278).

Belåningsgraden uppgick till 50,7 procent (50,2) och soliditeten till 44,8 procent (44,2). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,8 år (3,3) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,6 år (2,2). Räntesäkringsgraden uppgick till 75 procent (74) och räntetäckningsgraden för den senaste tolvmånadersperioden till 1,6 gånger (1,7).

Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument till 3,4 procent (3,1).

DERIVATINSTRUMENT

Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 383 (5 406) mkr med löptider mellan ett och sju år.

Härutöver finns räntederivat med framtida start till ett nominellt belopp om 1 375 mkr.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas derivat till marknadsvärde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas i resultaträkningen så länge det underliggande derivatet inte är realiserat i förtid. Räntederivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om 144 mkr (171).

	Kapitalbindning		Räntebindning		Räntederivat	
Förfalloår	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0-1	1042	15	2 205	31	1830	0,23
1-2	2704	38	700	10	700	0,24
2-3	2060	29	1 653	23	1 653	0,63
3-4	1231	17	375	5	0	0,00
4-5	0	0	600	8	600	2,56
5-	95	1	1 600	22	600	2,73
Totalt	**7 133**	**100**	**7 133**	**100**	**5 383**	**0,89**

Räntederivat, framtida start

Start	Förfall	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %
2024-12	2027-09	375	0,95
2024-09	2029-09	500	2,49
2025-03	2030-03	500	2,40

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Hyresintäkter	227	220	454	434	908	888
Driftkostnader	-56	-54	-157	-137	-292	-272
Underhåll	-6	-15	-18	-30	-54	-66
Fastighetsadministration	-20	-17	-37	-29	-75	-67
Fastighetsskatt	-6	-6	-12	-12	-24	-24
Fastighetskostnader	**-87**	**-92**	**-224**	**-208**	**-444**	**-429**
Driftnetto	**139**	**128**	**229**	**226**	**463**	**460**
Central administration	-17	-25	-38	-40	-86	-88
Resultat före finansiella poster	**123**	**103**	**192**	**186**	**378**	**372**
Finansnetto	-64	-57	-123	-111	-236	-224
Förvaltningsresultat	**58**	**46**	**68**	**75**	**141**	**148**
Värdeförändringar fastigheter	-89	-205	-220	-534	-1039	-1353
Värdeförändringar finansiella instrument	-56	15	-27	-34	-216	-223
Resultat före skatt	**-86**	**-144**	**-179**	**-493**	**-1 114**	**-1 428**
Aktuell skatt	-5	-8	-10	-17	-14	-21
Uppskjuten skatt	9	30	79	166	-12	75
Periodens resultat	**-82**	**-122**	**-110**	**-344**	**-1 139**	**-1 373**
Summa totalresultat för perioden	**-82**	**-122**	**-110**	**-344**	**-1 139**	**-1 373**

Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Genomsnittligt antal aktier	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 735
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,56	-0,84	-0,75	-2,37	-7,83	-9,44

20241126062462

Kommentarer till koncernens resultaträkning

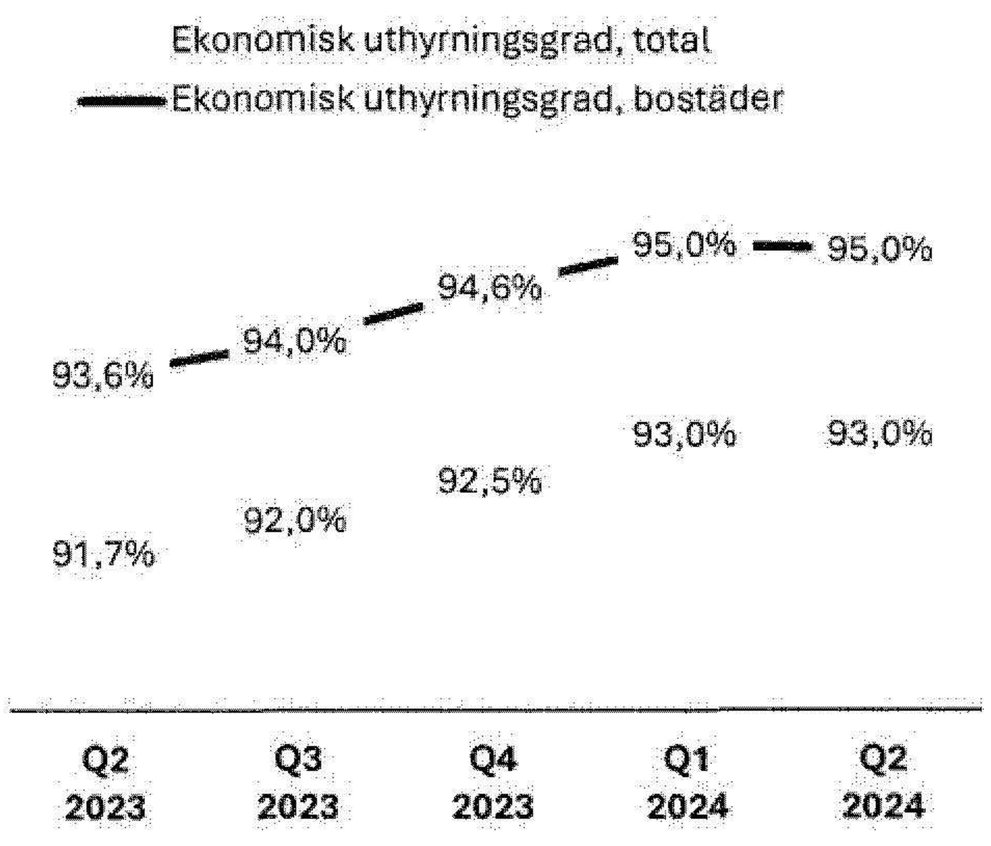
DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 3 mkr till 229 mkr (226) under delårsperioden hänförligt till ökade hyresintäkter. I jämförbart bestånd motsvarade ökningen 3,4 procent.

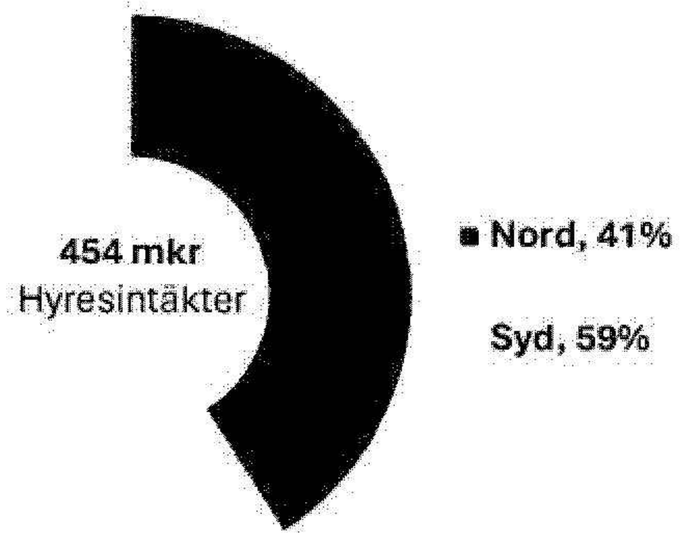
HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 20 mkr till 454 mkr (434) under perioden, vilket är en nettoeffekt av ökade intäkter och bortfall av hyresgarantier i hotellverksamheten som fanns föregående år om 5 mkr. Jämförbart bestånd uppvisade ökade hyresintäkter om 7,3 procent. Intäktsökningen förklaras av hyreshöjningar, minskad vakansgrad och hyresökningar till följd av renoverade lägenheter. Årets hyreshöjning i bostadsbeståndet, om i genomsnitt 5,1 procent, får fullt genomslag i tredje kvartalet. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade med 1,3 procentenheter jämfört med föregående år och uppgick vid periodens slut till 93,0 procent (91,7).

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



HYRESINTÄKTER PER SEGMENT



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade med 16 mkr till -224 mkr (-208) jämfört med förgående år. Ökningen är en nettoeffekt av högre kostnader för drift och fastighetsadministration samt minskade underhållskostnader. Ökade driftkostnader om 20 mkr hänförs framför allt till taxebundet och snöröjning under årets första kvartal till följd av en kallare och mer snörik vinter. Ökad fastighetsadministration om 8 mkr förklaras dels av att Neobos organisation och verksamhet nu är på plats fullt ut, dels av att perioden belastats med jämförelsestörande poster om 2 mkr hänförliga till omorganisation. Underhållskostnaderna minskade med 18 mkr under delårsperioden till följd av att underhållsbehovet var större under föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Delårsperiodens förvaltningsresultat uppgick till 68 mkr (75). Minskningen mot föregående år förklaras av ökade fastighets- och finansieringskostnader.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader uppgick till -38 mkr (-40). Perioden har belastats med jämförelsestörande poster om 5 mkr hänförliga till kostnader för att förbereda Neobo för ett byte till Nasdaq Stockholms huvudlista samt omorganisation. Exkluderat från jämförelsestörande poster, under både innevarande och föregående år, ökar centrala administrationskostnader med 2 mkr hänförligt till att Neobos organisation och verksamhet nu är på plats fullt ut.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -123 mkr (-111) under perioden och genomsnittsräntan uppgick vid halvårsskiftet till 3,4 procent (3,1). De finansiella kostnaderna har ökat jämfört med föregående år till följd av högre underliggande ränta.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till -110 mkr (-344).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till -220 mkr (534), varav -216 mkr var orealiserade och -4 mkr var realiserade hänförligt till försäljning av fastigheter. Värdeminskningen förklaras främst av höjda avkastningskrav för fastigheter samtidigt som högre bedömda framtida hyresintäkter har påverkat värdet positivt. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -27 mkr (-34), drivet av sjunkande marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt under perioden uppgick till 69 mkr (149) varav 10 mkr (-17) är aktuell skatt och resterande del utgör uppskjuten skatt. Förändringen i aktuell skatt förklaras främst av lägre resultat i dotterbolagen till följd av ökade kostnader. Förändringen i uppskjuten skatt förklaras av lägre värdenedgång på fastighetsbeståndet.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 742	14 745	14 018
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Övriga anläggningstillgångar	3	4	4
Derivat	154	358	194
Summa anläggningstillgångar	**13 899**	**15 107**	**14 217**
Omsättningstillgångar	51	151	81
Likvida medel	113	154	199
Summa omsättningstillgångar	**164**	**305**	**280**
Summa tillgångar	**14 063**	**15 412**	**14 497**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 296	7 433	6 405
Uppskjutna skatteskulder	348	330	430
Räntebärande skulder	6 091	7 223	7 089
Derivat	10	0	23
Övriga långfristiga skulder	1	1	1
Summa långfristiga skulder	**6 450**	**7 554**	**7 543**
Räntebärande skulder	1 042	83	189
Övriga kortfristiga skulder	275	342	361
Summa kortfristiga skulder	**1 317**	**425**	**550**
Summa eget kapital och skulder	**14 063**	**15 412**	**14 497**

Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp i mkr	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserade vinstmedel**	**Totalt eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2023	**752**	**5 141**	**1 883**	**7 777**
Periodens resultat			-344	-344
Utgående balans per 30 juni 2023	**752**	**5 141**	**1 539**	**7 433**
Periodens resultat			-1 029	-1 029
Emission personaloptioner			1	1
Utgående balans per 31 december 2023	**752**	**5 141**	**511**	**6 405**
Periodens resultat			-110	-110
Utgående balans per 30 juni 2024	**752**	**5 141**	**401**	**6 295**

20241126064652

Kommentarer till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens slut till 13 742 mkr (14 018). Värdet har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav om 5,0 procent (4,7) använts. För mer information se avsnittet Fastighetsbestånd sid. 6.

Under perioden har försäljningar gjorts om 116 mkr (0) och 56 mkr (177) investerats i befintliga fastigheter.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDEN

	Region Nord	Region Syd	Koncernen		
mkr	2024 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Verkligt värde, ingående värde	**5 979**	**8 039**	**14 018**	**15 295**	**15 295**
Förvärv	0	0	0	-100	-100
Investeringar	16	40	56	84	177
Försäljningar	-116	0	-116	0	0
Orealiserade vardeförändringar	-108	-108	-216	-534	-1353
Omklassificeringar	0	0	0	0	0
Verkligt värde, utgående värde	**5 771**	**7 971**	**13 742**	**14 745**	**14 018**

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 113 mkr (199).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 6 296 mkr (6 405).

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 348 mkr (430) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 7 133 mkr (7 278) och belåningsgraden till 50,7 procent (50,2). Bolaget använder räntederivat för att förlänga räntebindningen. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 144 mkr (171). För vidare information läs Finansieringsavsnittet sidan 12.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Löpande verksamhet						
Driftnetto	139	128	229	226	463	460
Central administration	-17	-25	-38	-40	-86	-88
Återläggning avskrivningar	0	0	0	0	0	0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**123**	**103**	**192**	**186**	**378**	**372**
Erlagd ränta	-37	-131	-96	-188	-301	-393
Erhållen ränta	0	38	0	76	93	169
Betald inkomstskatt	-10	-38	-58	-41	-63	-46
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**75**	**-28**	**37**	**33**	**106**	**102**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11	50	34	37	30	33
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-34	45	-67	22	-14	75
Kassaflöde från löpande verksamhet	**52**	**67**	**4**	**92**	**122**	**210**
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-32	-46	-56	-84	-149	-177
Förvärv av fastigheter	0	0	0	0	73	73
Försäljning av fastigheter	-3	0	110	0	110	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-35**	**-46**	**54**	**-84**	**34**	**-104**
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	0	0	0	0	0	0
Amortering av lån	-22	-26	-145	-84	-197	-136
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	-1	0	-1	-1	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-22**	**-27**	**-145**	**-85**	**-198**	**-138**
Periodens kassaflöde	**-5**	**-5**	**-87**	**-77**	**-42**	**-32**
Likvida medel vid periodens början	**118**	**159**	**199**	**231**	**154**	**231**
Likvida medel vid periodens slut	**113**	**154**	**113**	**154**	**113**	**199**

KOMMENTAR TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att driftnettot justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 4 mkr under delårsperioden. Under första kvartalet betalades slutskatt för 2022, vilket förklarar ökningen av betald inkomstskatt.

I befintliga fastigheter har 56 mkr investerats under perioden. Under första kvartalet har sex fastigheter avyttrats via bolag, vilka har en total erhållen köpeskilling om 113 mkr med avdrag för skatterabatt om 3 mkr. I samband med avyttringen löstes lån om 97 mkr, varför netto kassaflöde uppgick till 13 mkr.

Likvida medel uppgick per balansdagen till 113 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning	20	30	40	30	34	24
Personalkostnader	-2	-3	-5	-6	-8	-10
Övriga rörelsekostnader	-19	-24	-37	-35	-70	-68
Rörelseresultat	**-1**	**3**	**-2**	**-11**	**-45**	**-54**
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	-22	0	-22	0	-1 645	-1623
Ränteintäkter och liknande resultatposter	32	0	40	4	81	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23	-1	-26	-2	-53	-29
Resultat efter finansiella poster	**-13**	**2**	**-10**	**-9**	**-1 662**	**-1661**
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	53	53
Resultat före skatt	**-13**	**2**	**-10**	**-9**	**-1 609**	**-1608**
Skatt	0	0	0	0	1	1
PERIODENS RESULTAT	**-13**	**2**	**-10**	**-9**	**-1 608**	**-1607**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	5 844	0	48
Omsättningstillgångar	632	8 134	6 440
Summa tillgångar	**6 476**	**8 134**	**6 489**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 468	8 107	6 479
Kortfristiga skulder	8	27	10
Summa eget kapital och skulder	**6 476**	**8 134**	**6 489**

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 40 mkr (30) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till -10 mkr (-9).

Bolaget har under juni gjort en omstrukturering av interna lån, vilket medfört att kortfristiga lån omvandlats till aktieägartillskott, och därmed medfört en ökning av anskaffningsvärdet på moderbolagets andelar i dotterbolagen. Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 67 mkr (143).

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i rapporten. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2023.

VÄRDERINGSMETOD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

VÄRDERINGSMETOD DERIVAT

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt.

VÄRDERING AV FORDRINGAR OCH SKULDER

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

SÄSONGSEFFEKTER

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

AVRUNDNINGAR

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

JÄMFÖRELSESIFFROR

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Neobos verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Neobos risker och hanteringen av dessa återfinns i årsredovisningen för 2023 på sidorna 34–37.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

Neobo har ett optionsprogram för bolagets vd och vissa ledande befattningshavare. Totalt vid balansdagen ägde optionsinnehavarna 630 067 teckningsoptioner av serie 2023/2026:1 som löper på tre år, efter att 96 933 teckningsoptioner har återlösts av bolaget under första kvartalet. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 0,79 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en (1) aktie i bolaget under tiden från och med den 1 maj 2026 till och med den 25 maj 2026. Optionerna blir värdefulla när kursen för aktien överstiger det så kallade strikepriset om 10,83 kronor. Det maximala antalet tillkommande aktier kan uppgå till högst 630 067, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 252 061 kronor.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

20241126064652

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 10 juli 2024

Jan Erik Höjvall
Styrelsens ordförande

Mona Finnström
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Verkställande direktör

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

Aktien

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per den 30 juni 2024 till 2 552 mkr. Antal utestående aktier uppgår till 145 400 737.

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Neobos aktie är sedan den 10 februari 2023 noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolvmånadersperioden till 161 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 111 procent.

TOTALAVKASTNING

Under den senaste tolvmånadersperioden har aktiens totalavkastning varit 95 procent.

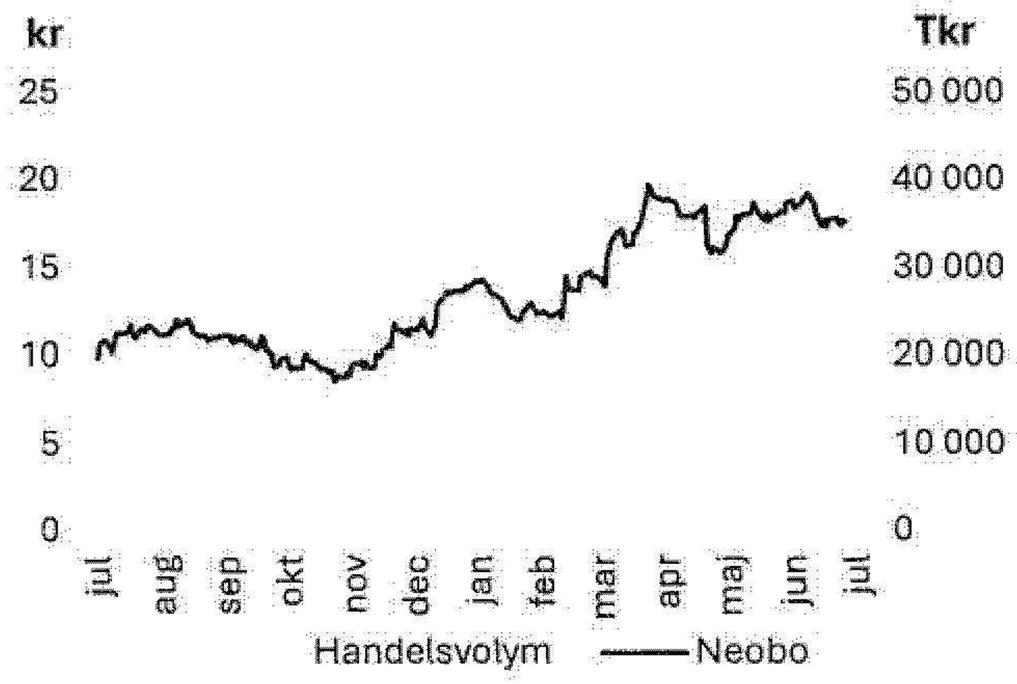
SUBSTANSVÄRDEN

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

Substansvärdet uppgick vid periodens utgång till 44,70 kronor/aktie (45,83). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 39 procent av substansvärdet.

Beräkning av substansvärdet	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	6 296	43,30
Återläggning enligt balansräkning		
Derivat	-144	-0,99
Uppskjuten skatt	348	2,39
Substansvärde	**6 500**	**44,70**

AKTIEKURS OCH HANDELSVOLYM



STÖRSTA AKTIEÄGARE

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
ICA-handlarnas Förbund	15 000 000	10,3%
Avanza Pension	14 949 975	10,3%
Martin Larsén	13 776 035	9,5%
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,6%
Länsförsäkringar Fonder	5 586 449	3,8%
Sven-Olof Johansson	5 500 000	3,8%
Nordnet Pensionsförsäkring	3 611 670	2,5%
Futur Pension	3 202 696	2,2%
Gösta Welandson	2 620 848	1,8%
Handelsbanken Liv Försäkring AB	2 450 182	1,7%
Summa 10 största	**73 362 267**	**50,5%**
Övriga	72 038 470	49,5%
Totalt	**145 400 737**	**100,0%**

ÄGARSTRUKTUR

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1–500	6 808 817	4,7	106 314	91,9
501-1 000	3 168 976	2,2	4 253	3,7
1 001-5 000	8 496 573	5,8	3 920	3,4
5 001-10 000	4 407 198	3,0	595	0,5
10 001-20 000	4 325 834	3,0	298	0,3
20 001-	104 743 921	72,0	309	0,3
Anonymt ägande	*13 449 418*	*9,3*	*0*	*0,0*
Totalt	**145 400 737**	**100**	**115 689**	**100**

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

20241126064466

Definitioner

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

Neobos alternativa nyckeltal har bedömts ge värdefull kompletterande information vid utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Antal utestående aktier
Antal aktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder i procent av balansomslutning vid periodens slut.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittligt antal aktier
Antalet utestående aktier vägt över perioden.

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

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

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 efter återläggning av räntenetto i relation till räntenetto.

Soliditet, %
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter
Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm
Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

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

Driftnetto, kr
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet enligt intjäningsförmågan.

Ekonomisk vakansgrad, %
Årshyra för vakant area vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

Hyresintäkter, 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 procent av hyresintäkterna för perioden.

Härledning av nyckeltal

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
SUBSTANSVÄRDE [1]						
Antal utestående aktier, tusental	145 401	145 401	145 401	145 401	145 401	145 401
Eget kapital	6 296	7 433	6 296	7 433	6 296	6 405
Återläggning av uppskjuten skatt	348	330	348	330	348	430
Återläggning av derivat	-144	-358	-144	-358	-144	-171
Substansvärde, mkr	**6 500**	**7 405**	**6 500**	**7 405**	**6 500**	**6 664**
Substansvärde, kr/aktie	**44,70**	**50,93**	**44,70**	**50,93**	**44,70**	**45,83**
ÖVERSKOTTSGRAD [1]						
Driftnetto	139	128	229	226	463	460
Hyresintäkter	227	220	454	434	908	888
Överskottsgrad, %	**61**	**58**	**51**	**52**	**51**	**52**
BELÅNINGSGRAD [1]						
Balansomslutning	14 063	15 412	14 063	15 412	14 063	14 497
Räntebärande skulder	7 133	7 306	7 133	7 306	7 133	7 278
Belåningsgrad, %	**50,7**	**47,4**	**50,7**	**47,4**	**50,7**	**50,2**
RÄNTETÄCKNINGSGRAD [1]						
Förvaltningsresultat	58	46	68	75	141	148
Återläggning räntenetto	64	57	123	111	236	224
Summa	**123**	**103**	**192**	**186**	**378**	**372**
Räntenetto	64	57	123	111	236	224
Räntetäckningsgrad, ggr	**1,9**	**1,8**	**1,6**	**1,7**	**1,6**	**1,7**

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL [1]						
Periodens resultat	-82	-122	-110	-344	-1139	-1373
Eget kapital, genomsnitt	6 337	7 494	6 351	7 605	6 865	7 091
Avkastning på eget kapital, %	**-1,3**	**-1,6**	**-1,7**	**-4,5**	**-16,6**	**-19,4**
DIREKTAVKASTNING [1]						
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	512	488	512	488	512	482
Förvaltningsfastigheter	13 742	14 745	13 742	14 745	13 742	14 018
Byggrätter	113	73	113	73	113	131
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	13 629	14 672	13 629	14 672	13 629	13 887
Direktavkastning, %	**3,8**	**3,3**	**3,8**	**3,3**	**3,8**	**3,5**
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD [1]						
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	933	877	933	877	933	896
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	1003	956	1003	956	1003	969
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**93,0**	**91,7**	**93,0**	**91,7**	**93,0**	**92,5**
RESULTAT PER AKTIE						
Periodens resultat	-82	-122	-110	-344	-1139	-1373
Genomsnittligt antal aktier	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737
Periodens resultat, kr/aktie	**-0,56**	**-0,84**	**-0,75**	**-2,37**	**-7,83**	**-9,44**
SOLIDITET [1]						
Eget kapital	6 296	7 433	6 296	7 433	6 296	6 405
Balansomslutning	14 063	15 412	14 063	15 412	14 063	14 497
Soliditet, %	**44,8**	**48,2**	**44,8**	**48,2**	**44,8**	**44,2**

1) Alternativa nyckeltal, se vidare under definitioner sid. 22

20241126046?

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden januari – september 2024	2024-10-25
Bokslutskommuniké 2024	2025-02-12
Delårsrapport för perioden januari-mars 2025	2025-04-24

neobo.se

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Neobo Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedan angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 juli 2024, kl. 07.00 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

Inbjudan presentation delårsrapport

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

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

Webbsändning: Neobo Fastigheter Q2 Rapport (financialhearings.com)

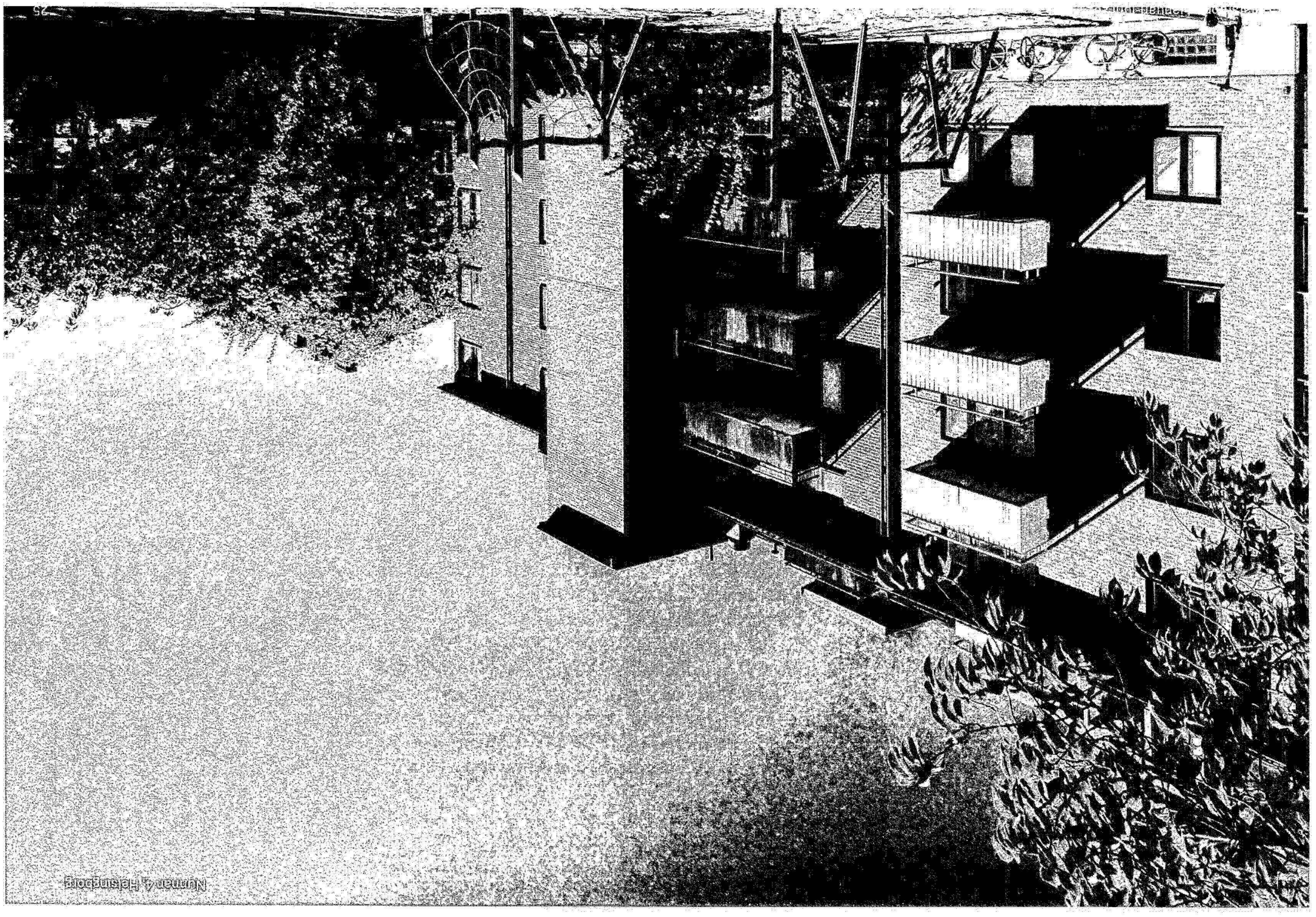
För att delta via telefonkonferens med möjlighet att ställa muntliga frågor, använd nedanstående länk. Efter registreringen får du telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen.

Telefonkonferens: Neobo Fastigheter Q2 Rapport (financialhearings.com)

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

Neobo Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 556580-2526
Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm
neobo.se

20241126064 68



Nummer 4, Helsingborg