

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2023

neobo

Q2



JANUARI-JUNI 2023

- Hyresintäkterna ökade till 434 mkr (422). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,7 procent. Årets hyreshöjning för bostadsbeståndet, om i genomsnitt 4,5 procent, får fullt genomslag under tredje kvartalet.
- Driftnettot ökade till 226 mkr (201) under perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6,9 procent till följd av framför allt ökade hyresintäkter.
- Förvaltningsresultatet uppgick vid halvårsskiftet till 75 mkr (94). Minskningen förklaras av högre finansiella kostnader.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till -534 mkr (-276).
- Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång uppgick till 14 745 mkr att jämföra med 15 295 mkr vid årsskiftet.
- Periodens resultat uppgick till -344 mkr (-39) motsvarande -2,36 kr/aktie (-0,27).
- Substansvärdet uppgick till 46,39 kr per aktie (47,31).

APRIL-JUNI 2023

- Hyresintäkterna ökade till 220 mkr (213) i kvartalet till följd av hyreshöjningar som börjat löpa under andra kvartalet.
- Driftnettot ökade till 128 mkr (112) vilket förklaras av både ökade hyresintäkter och minskade kostnader.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 46 mkr (58) under andra kvartalet. Minskningen beror på högre finansiella kostnader samt ökade kostnader för central administration. Andra kvartalets administrationskostnader har belastats med kostnader av engångskaraktär om 6 mkr.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ANDRA KVARTALET

- Neobos ledningsgrupp omorganiseras för ett förstärkt fokus på kärnverksamheten. Från och med idag tar Neobos två regionchefer Anna-Carin Skoglund och Per Sundequist plats i bolagets ledningsgrupp och IR-chef Johan Bergman utgår samtidigt ur ledningsgruppen.
- Malin Axland som idag arbetar som chefsjurist på Neobo och ingår i bolagets ledningsgrupp utses till Chefsjurist och Hållbarhetschef med det övergripande ansvaret för Neobos hållbarhetsarbete. Malin tillträder den utökade rollen idag den 12 juli.

	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-07-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Sammanfattning ¹⁾						
Hyresintäkter, mkr	220	213	434	422	851	839
Driftnetto, mkr	128	112	226	201	448	423
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-205	-89	-534	-276	-2 496	-2 238
Förvaltningsresultat, mkr	46	58	75	94	153	172
Kr/aktie	0,32	0,40	0,52	0,65	1,05	1,18
Periodens resultat, mkr	-122	-2	-344	-39	-1 660	-1 355
Kr/aktie	-0,84	-0,01	-2,37	-0,27	-11,42	-9,32
Marknadsvärde fastigheter, mkr	14 745	18 465	14 745	18 465	14 745	15 295
Belåningsgrad, %	47,5	40,7	47,5	40,7	47,5	46,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,7	1,7	2,3	1,7	2,0
Substansvärde per aktie, kr	46,39	51,60	46,39	51,60	46,39	47,31
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7		91,7		91,7	92,0
Överskottsgrad, %	58	53	52	48	53	50

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sidan 19 och för definitioner se sidan 18. Vid jämförelser mellan åren är det värt att notera att fastighetsbestånden skiljer sig åt mellan åren 2022 och 2023, se sidan 5.

Fortsatt positiv driftnettoutveckling

Vår verksamhet fortsätter att utvecklas i positiv riktning och driftnettet för första halvåret ökar med 12 procent till 226 mkr. I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 6,9 procent, vilket förklaras av högre hyresintäkter och god kostnadskontroll.

Överskottsgraden ökade till 52 procent (48) för delårsperioden och till 58 procent (53) för kvartalet. Det är en tydlig förbättring men det finns mer att göra för att öka överskottsgraden ytterligare.

Förvaltningsresultatet minskade till 75 mkr (94) till följd av högre finansieringskostnader. Räntorna har fortsatt öka under det första halvåret men tack vare vår derivatportfölj har vi kunnat begränsa effekterna. Vår genomsnittliga ränta uppgår vid halvårsskiftet till 3,1 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år. Vi har en stabil finansiell position med låg belåningsgrad, lång kapitalbindning och uteslutande bankfinansiering, vilket är en styrka.

BRA AVSLUTNING PÅ ÅRETS HYRESFÖRHANDLINGAR

Vi är nu klara med årets hyresförhandlingar och med en bra avslutning blev den genomsnittliga hyresökningen i bostadsbeståndet 4,5 procent. Ökningen ligger en bit ifrån rådande inflation men historiskt har fastighetsägare fått full kompensation för inflationen över tid, vilket vi bedömer att vi kommer få även framöver.

FOKUS PÅ ÖKAD AVKASTNING OCH HÅLLBARHET

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

Arbetet med framtagande av vår hållbarhetsstrategi och ett energiledningssystem fortsätter med full kraft och vi har nu genomfört en intressentanalys samt påbörjat en väsentlighetsanalys utifrån kraven i CSRD.



LÅNGSIKTIGT ARBETE FÖR ATT ÖKA UTHYRNINGSGRADEN

Vi har lyckats väl med vårt uthyrningsarbete men till följd av ökad utflyttning är uthyrningsgraden oförändrad under kvartalet. Att få ner vakanserna i bostadsbeståndet är ett långsiktigt arbete med fokus på ett antal åtgärder såsom renovering av tomställda lägenheter samt aktiviteter för att öka trivsel och minska omsättningen av hyresgäster.

NYA AKTIEÄGARE

Sedan noteringen av Neobo har likviditeten i aktien varit hög och under andra kvartalet skedde ett antal större förändringar bland bolagets största ägare, se sidan 17 i denna rapport. Bland annat har ICA-handlarnas förbund blivit största aktieägare med 9 procent av aktierna i Neobo.

Jag ser med tillförsikt fram emot det fortsatta arbetet med att skapa värde för våra kunder och aktieägare.

Stockholm den 12 juli 2023

Ylva Sarby Westman, VD

Om Neobo

BAKGRUND

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

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

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

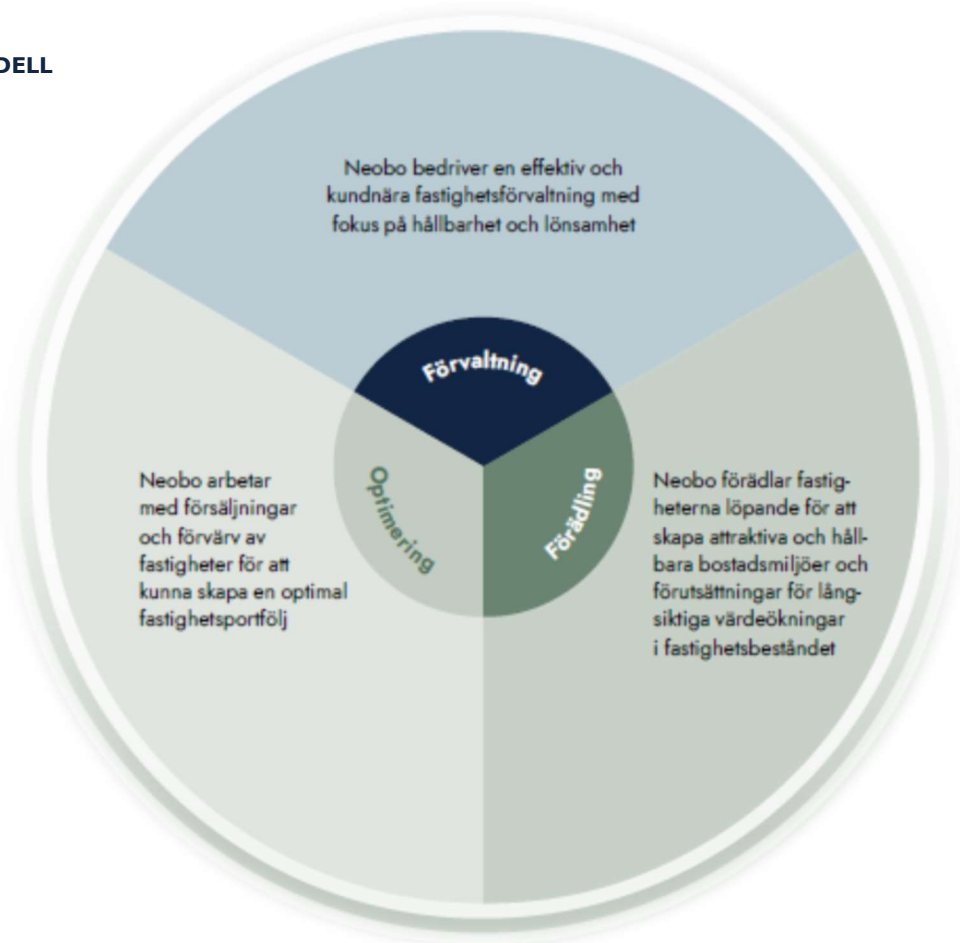
STRATEGI

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

FINANSIELLA MÅL

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

AFFÄRSMODELL



Fastighetsbestånd

Neobo förvaltar och förädlar bostadsfastigheter i 40 kommuner i Sverige. Portföljen består av 267 fastigheter och 8 400 bostadslägenheter med en total uthyrningsbar area om 713 981 kvm.

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



Bostadsfastigheter,
95%

FASTIGHETSVÄRDERING

Fastighetsportföljens värde minskade med 1,1 procent under andra kvartalet till 14 745 mkr till följd av ökade avkastningskrav. Högre framtida hyresintäkter påverkade samtidigt värdet positivt.

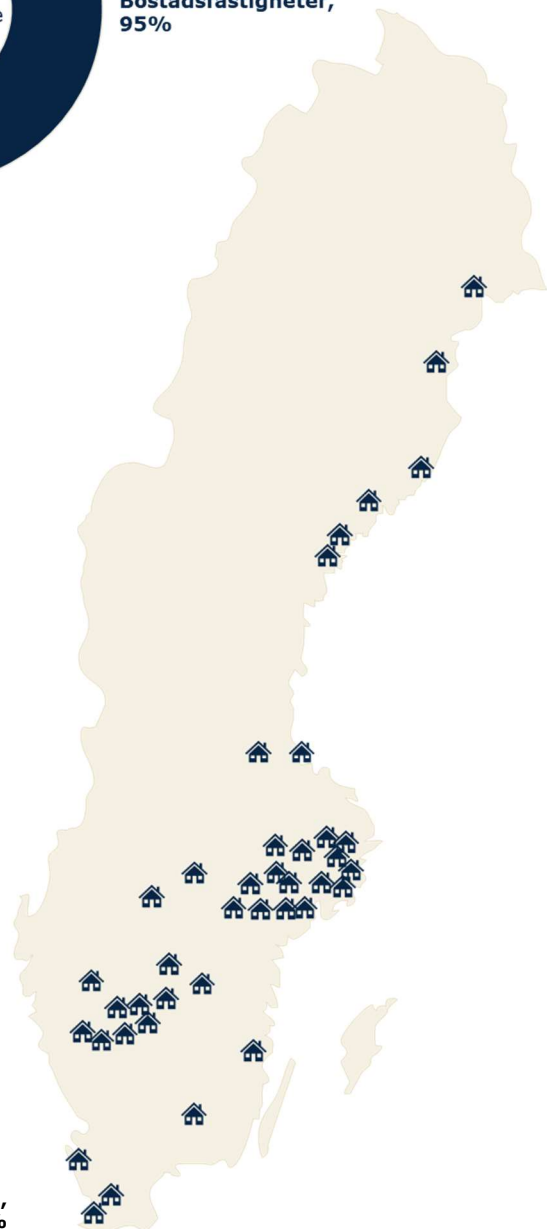
Värdena har fastställts baserade på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. Värderingarna har genomförts genom analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt fastigheternas investeringsbehov. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav om 4,4 procent använts. I fastighetsvärdet ingår ett värde om 83 mkr 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. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa antagna parametrar.

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

	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+ / - 5 %	+1 111 / - 1 105	+ / - 7,5 %
Drift och underhåll	+ / - 5 %	- 392 / + 395	+ / - 2,7 %
Direktavkastningskrav	+ / - 0,25%-enheter	- 836 / + 951	- 5,7 / + 6,5 %
Långsiktig vakansgrad	+ / - 0,25%-enheter	- 48 / + 47	+ / - 0,3 %



HYRESVÄRDE OCH KUNDER

Det årliga hyresvärdet uppgick per den 1 juli till 956 mkr. Bostäder utgjorde 76 procent av hyresvärdet och lokaler 21 procent. Hyresvärdet ökade i kvartalet till följd av genomförda hyresförhandlingar. Under perioden har samtliga bostadshyror färdigförhandlats med en genomsnittlig hyresökning om 4,5 procent.

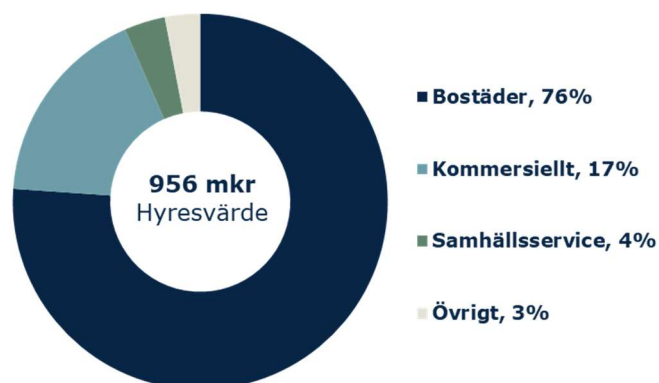
Våra hyresgäster utgörs i huvudsak av privatpersoner samt ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas bottenplan eller är kunder i någon av våra samhällsfastigheter. Några av våra största kommersiella hyresgäster är Axfood, Sala kommun, Timrå kommun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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick i slutet av kvartalet till 91,7 procent. I bostadsbeståndet var uthyrningsgraden 93,6 procent och för kommersiella lokaler var den 86,7 procent. Vakansen i de kommersiella lokalerna förklaras främst av ett fåtal större vakanta lokaler. Bostadsvakansen förklaras bland annat av lägenheter som tomställts i avvaktan på renovering och hög omsättning av hyresgäster i vissa områden.

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.



Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area, tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Nord	100	2 837	262	6 253	23 810	392	1 491
Syd	167	5 563	451	8 492	18 813	564	1 250
Totalt	267	8 400	714	14 745	20 651	956	1 339

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för tolv månader med beaktande av Neobos fastighetsbestånd per den 1 juli 2023.

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

Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdet förändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdet förändringar 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 den 1 juli 2023.

All vakans per 1 juli 2023, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis.

Fastighetskostnaderna utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår och inkluderar drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per den 1 juli 2023.

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

NEOBOS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	2023-07-01	2023-04-01	2023-01-01
Hyresvärde	956	948	924
Vakans	-80	-79	-74
Hyresintäkter	877	869	850
Fastighetskostnader	-365	-365	-365
Fastighetsskatt	-24	-24	-23
Driftnetto	488	480	462
Central administration	-50	-50	-50
Finansnetto	-227	-222	-190
Förvaltningsresultat	211	208	222

Hållbarhet

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

Under 2023 kommer Neobo ta fram en hållbarhetsstrategi med konkreta hållbarhetsmål och ett energiledningssystem. Som delmoment i detta arbete har vi nu genomfört en intressentanalys samt påbörjat en väsentlighetsanalys utifrån kraven i CSRD.

MILJÖCERTIFIERING AV STENSIKEN 1 I TIDAHOLM

I föregående delårsrapport berättade vi om det arbete med byggnadernas värmesystem och installation av sollcellsanläggning som genomförts i Tidaholm. Nu har fastigheterna miljöcertifierats av Green Building Council enligt Miljöbyggnad iDrift: silver.

Miljöbyggnad iDrift är ett certifieringssystem för att förbättra och certifiera byggnader i drift genom att arbeta med byggnaden, driften och förvaltningen. Certifieringen ska driva arbetet med hållbara byggnader och förvaltning samt vägleda till relevanta miljöåtgärder.



Finansiering

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

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

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

För att säkra Neobos framtida kassaflöden och sänka den finansiella risken har en omstrukturering i derivatportföljen genomförts under mars som lett till att räntesäkringsgraden ökat och att den genomsnittliga räntebindningen förlängts.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Neobos upplåning sker hos nordiska banker med pantbrev som underliggande säkerhet. De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 7 327 mkr (7 482). Belåningsgraden uppgick till 47,5 procent (46,6) och soliditeten till 48 procent (48). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,9 år (3,9), räntesäkringsgraden till 77 procent (80) och den genomsnittliga

räntebindningen till 2,1 år (1,8).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månaders perioden uppgick till 1,7 gånger (2,0).

Neobo har fortsatt att arbeta aktivt för att behålla låga räntenivåer för de räntebärande skulderna.

Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan till 3,1 procent (2,8).

DERIVATINSTRUMENT

För att begränsa ränterisken från skulder till kreditinstitut med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 5 629 mkr med löptider mellan ett och åtta år.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas derivat till marknadsvärde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Räntederivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om 358 mkr (393).

Kapitalbindning, mkr		
Förfalloår	Belopp	Andel, %
<1	0	-
1–2	85	1
2–3	3 774	52
3–4	2 212	30
4–5	425	6
5<	831	11
Summa	7 327	100

Räntebindning, mkr		
Förfalloår	Volym	Andel, %
<1	2 498	34
1–2	1 475	20
2–3	700	10
3–4	2 054	28
4–5	0	-
5<	600	8
Summa	7 327	100

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-07-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	220	213	434	422	851	839
Driftskostnader	-54	-58	-137	-136	-299	-298
Underhåll	-15	-14	-30	-29	-59	-58
Fastighetsadministration	-17	-23	-29	-44	-22	-37
Fastighetsskatt	-6	-6	-12	-12	-23	-23
Fastighetskostnader	-92	-101	-208	-221	-403	-416
Driftnetto	128	112	226	201	448	423
Central administration	-25	-20	-40	-33	-86	-79
Resultat från intresseföretag	0	1	0	1	-1	0
Resultat före finansiella poster	103	93	186	169	361	344
Finansnetto	-57	-35	-111	-75	-208	-172
Förvaltningsresultat	46	58	75	94	153	172
Värdeförändringar fastigheter	-205	-89	-534	-276	-2 496	-2 238
Resultat från bostadsproduktion	0	5	0	12	-29	-17
Värdeförändringar finansiella instrument	15	23	-34	78	-12	100
Resultat före skatt	-144	-3	-493	-92	-2 384	-1 983
Aktuell skatt	-8	-14	-17	-20	-35	-38
Uppskjuten skatt	30	15	166	73	759	666
PERIODENS RESULTAT	-122	-2	-344	-39	-1 660	-1 355

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

Genomsnittligt antal aktier	145 400 737	145 400 735	145 400 737	145 400 735	145 400 735	145 400 735
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,84	-0,01	-2,37	-0,27	-11,42	-9,32

Kommentarer till koncernens resultaträkning

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

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 25 mkr till 226 mkr (201) under delårsperioden. I jämförbart bestånd motsvarar ökningen 6,9 procent och hänförs framför allt till ökade hyresintäkter.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 434 mkr (422) under perioden. Jämförbart bestånd uppvisade ökade hyresintäkter om 4,7 procent. Årets hyresförhandlingar i bostadsbeståndet har nu slutförts med en genomsnittlig ökning om 4,5 procent. Denna hyresökning får full effekt under tredje kvartalet. Intäktsökningen under första halvåret hänförs således till hyresökning i kommersiella lokaler samt den del av hyreshöjningen i bostadsbeståndet som börjat löpa under andra kvartalet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,7 procent.

HYRESINTÄKTER PER SEGMENT



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade under delårsperioden med 13 mkr till -208 mkr (-221). Minskningen är en nettoeffekt av något ökade driftkostnader om 1 mkr samt minskad fastighetsadministration om 15 mkr. Ökningen av driftkostnader härleds till ökade kostnader för el och uppvärmning under första kvartalet, vilket motverkas av minskade kostnader för fastighetsadministration hänförligt till lägre

personalkostnader under 2023. Kostnaderna för fastighetsadministration har ökat med 5 mkr under andra kvartalet i jämförelse med första kvartalet. Ökningen förklaras av periodiserings-effekter i samband med uppstarten av Neobo.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Delårsperiodens förvaltningsresultat uppgick till 75 mkr (94). Minskningen mot föregående år förklaras av ökade finansieringskostnader.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader ökade med 7 mkr till -40 mkr (-33). Perioden har belastats med engångskostnader om totalt 9 mkr, varav 3 mkr under första kvartalet samt 6 mkr under andra kvartalet. Engångskostnaderna är hänförliga till separationen från SBB, Neobos notering på Nasdaq First North Premier Growth Market samt uppstartskostnader för bolaget. Exklusive kostnader av engångskaraktär minskar centrala administrationskostnader med 2 mkr jämfört med samma period föregående år till följd av lägre personalkostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -111 mkr (-75) för perioden. Den betalda genomsnittsräntan för perioden uppgick till 3,1 procent. De finansiella kostnaderna har ökat till följd av högre underliggande basränta samt högre marginaler i refinansieringar.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till -344 mkr (-39).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick för perioden till -534 mkr (-276). Värdeförändringen förklaras främst av höjda avkastningskrav för bostadsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -34 mkr (78), drivet av sjunkande långräntor.

SKATT

Redovisad skatt under perioden uppgick till 149 mkr (53) varav -17 mkr (-20) är aktuell skatt och resterande del utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6%.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14 745	18 465	15 295
Nyttjanderätt tomträtt	0	14	0
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	3
Övriga anläggningstillgångar	4	74	4
Derivat	358	80	393
Summa anläggningstillgångar	15 107	18 633	15 695
Omsättningstillgångar	151	474	127
Likvida medel	154	146	231
Summa omsättningstillgångar	305	620	358
Summa tillgångar	15 412	19 253	16 053
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 433	9 091	7 777
Uppskjutna skatteskulder	330	1 509	505
Långfristiga räntebärande skulder	7 223	1 699	6 571
Leasingskulder tomträtter	0	14	0
Övriga långfristiga skulder	1	3	2
Summa långfristiga skulder	7 554	3 225	7 078
Övriga kortfristiga skulder	425	6 937	1 198
Summa kortfristiga skulder	425	6 937	1 198
Summa eget kapital och skulder	15 412	19 253	16 053

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	752	5 141	3238	9 131
Periodens resultat			-39	-39
Utgående balans per 30 juni 2022	752	5141	3199	9 091
Periodens resultat			-1 314	-1 314
Utgående balans per 31 december 2022	752	5141	1885	7 777
Periodens resultat			-344	-344
Utgående balans per 30 juni 2023	752	5141	1541	7 433

Kommentarer till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens slut till 14 745 mkr (15 295). Värdet har fastställt baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav om 4,4 procent använts. För mer information se avsnittet Fastighetsbestånd.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

mkr	2023-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30
Verkligt värde, ingående värde	15 295	17 173
Förvärv	-100	1 290
Investeringar	84	278
Försäljningar	0	0
Orealiserade värdeförändringar	-534	-276
Verkligt värde, utgående värde	14 745	18 465

Reglering hänförlig till separationen från SBB har skett i perioden, vilket redovisas med ett negativt belopp på raden för förvärv. Slutreglering av separationen från SBB kommer ske under tredje kvartalet.

Under perioden har 84 mkr (278) investerats i befintliga fastigheter.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 154 mkr (231). Slutreglering av separationen från SBB kommer ske under tredje kvartalet.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per balansdagen till 7 433 mkr (7 777).

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 330 mkr (505) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 7 327 mkr (7 482) och belåningsgraden till 47,5 procent (46,6). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 358 mkr (393). För vidare information läs Finansieringsavsnittet.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-07-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i mkr						
Löpande verksamhet						
Driftnetto	128	112	226	201	448	423
Central administration	-25	-20	-40	-33	-86	-79
Återläggning avskrivningar	0	0	0	0	0	1
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	103	92	186	168	362	345
före räntor och skatt						
Erlagd ränta	-131	-39	-188	-83	-297	-192
Erhållen ränta	38	-1	76	1	91	16
Betald inkomstskatt	-38	-2	-41	-21	-42	-22
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-28	50	33	65	114	147
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	50	-228	37	132	129	224
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	45	-234	22	151	43	172
Kassaflöde från löpande verksamhet	67	-412	92	350	286	542
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-46	-216	-84	-278	-528	-722
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	0	-24	0	-791	-2 293	-3 084
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	0	18	0	18	5 433	5 451
Kassaflöden från finansiella tillgångar	0	-3	0	0	-319	-318
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	175	0	-29	29	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46	-50	-84	-1 079	2 322	1 327
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	0	1 060	0	1 230	2 913	4 143
Amortering av lån	-26	-2 776	-84	-2 793	-3 210	-5 919
Förändring av övriga långfristiga skulder	-1	2 095	-1	2 095	-2 302	-206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27	379	-85	532	-2 599	-1 982
Periodens kassaflöde	-5	-84	-77	-198	8	-113
Likvida medel vid periodens början	159	230	231	344	146	344
Likvida medel vid periodens slut	154	146	154	146	154	231

KOMMENTAR TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet 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 92 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 84 mkr investerats. Likvida medel uppgick per balansdagen till 154 mkr (231). Under perioden har dellikvid hänförlig till separationen från SBB erhållits om 50 mkr. Slutreglering kommer att ske under tredje kvartalet i år. Erlagd ränta under andra kvartalet var 131 mkr. Motsvarande siffra i första kvartalet var 57 mkr. Denna skillnad förklaras av att räntor avseende mars betalades i början av april.

Moderbolagets resultaträkning

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30
Belopp i mkr		
Nettoomsättning	30	37
Personalkostnader	-6	-34
Övriga rörelsekostnader	-35	-30
Rörelseresultat	-11	-27
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-8
Resultat efter finansiella poster	-9	24
Bokslutsdispositioner	0	0
Resultat före skatt	-9	24
Skatt	0	0
PERIODENS RESULTAT	-9	24

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	0	1 963
Omsättningstillgångar	8 134	2 533
Summa tillgångar	8 104	4 496
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 107	4 471
Kortfristiga skulder	27	25
Summa eget kapital och skulder	8 104	4 496

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 30 mkr (37) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Resultat före skatt uppgick till -9 mkr (24). Likvida medel uppgick vid periodens utgången till 154 mkr (224).

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Neobos koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2022.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i RFR2 Redovisning för juridiska personer.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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.

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

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.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Delårsrapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 12 juli 2023

Ylva Sarby Westman
Verkställande Direktör

Aktien

Neobos aktie noterades den 10 februari 2023 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Aktien hade vid periodens utgång cirka 158 000 kända aktieägare. De tio största enskilda ägarna framgår av tabellen nedan.

AKTIEKAPITAL

Neobo har endast stamaktier. Utestående antal aktier vid kvartalets slut uppgick till 145 400 737 och aktiekapitalet till 752 027 538 kronor. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,17 kronor och

berättigar till 1 röst per aktie. Aktierna ger lika rätt till utdelning.

ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

De tio största ägarna kontrollerade 45,2 procent av kapital och röster per den 28 juni 2023. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde 94,6 procent av aktiekapitalet medan det utländska aktieägandet uppgick till 5,4 procent.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 28 JUNI 2023

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital & röster
ICA-handlarnas Förbund	13 000 000	8,9%
Avanza Pension	9 877 625	6,8%
Martin Olof Brage Larsén	8 689 322	6,0%
Ilija Batljan	6 754 297	4,7%
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,6%
Länsförsäkringar Fonder	6 025 467	4,1%
Sven-Olof Johansson	5 500 000	3,8%
Futur Pension	3 392 350	2,3%
Öst/Väst Capital Management	3 080 200	2,1%
Nordnet Pensionsförsäkring	2 742 268	1,9%
Summa 10 största	65 725 941	45,2%
Övriga	79 674 796	54,8%
Totalt	145 400 737	100%

AKTIEINFORMATION

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

Definitioner

FINANSIELLA DEFINITIONER

Antal utestående aktier

Antal aktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i % av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Nyckeltalet visar Neobos förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i % av balansomslutning vid periodens slut.

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittligt antal aktier

Antalet utestående aktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad, gånger

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

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella stabilitet.

Substansvärde, kr

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

Nyckeltalet används för att belysa Neobos värde.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

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

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

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

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

Ekonomisk vakansgrad, %

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

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

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 % av hyresintäkterna för perioden.

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

Härledning av nyckeltal

	2023-04-01 2023-06-30	2022-04-01 2022-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-07-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-12-31
SUBSTANSVÄRDE						
Antal utestående aktier, tusental	145 401	145 401	145 401	145 401	145 401	145 401
Eget kapital	7 433	9 091	7 433	9 091	7 433	7 777
Återläggning av uppskjuten skatt	-330	-1 509	-330	-1 509	-330	-505
Återläggning av derivat	-358	-80	-358	-80	-358	-393
Substansvärde kr/aktie	6 745 46,39	7 502 51,60	6 745 46,39	7 502 51,60	6 745 46,39	6 879 47,31
ÖVERSKOTTSGRAD						
Driftnetto	128	112	226	201	448	423
Hysesintäkter	220	213	434	422	851	839
Överskottsgrad, %	58	53	52	48	53	50
BELÄNINGSGRAD						
Balansomslutning	15 412	19 253	15 412	19 253	15 412	16 053
Räntebärande skulder	7 327	7 835	7 327	7 835	7 327	7 482
Belåningsgrad, %	47,5	40,7	47,5	40,7	47,5	46,6
RÄNTETÄCKNINGSGRAD						
Förvaltningsresultat	46	58	75	94	153	172
Återläggning räntenetto	57	35	111	75	208	172
Summa	103	93	186	169	361	344
Räntenetto	57	35	111	75	208	172
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,7	1,7	2,3	1,7	2,0
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL						
Periodens resultat	-122	-2	-344	-39	-1 660	-1 355
Eget kapital, genomsnitt	7 494	9 092	7 605	9 111	8 262	8 454
Avkastning på eget kapital, %	-1,6	0,0	-4,5	-0,4	-20,1	-16,0
DIREKTAVKASTNING						
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	488		488		488	462
Förvaltningsfastigheter	14 745		14 745		14 745	15 295
Byggrätter/projektfastigheter	83		83		83	80
Fastighetsvärde exkl. byggrätter/projektfastigheter	14 662		14 662		14 662	15 215
Direktavkastning, %	3,3		3,3		3,3	3,0
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD						
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	877		877		877	850
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	956		956		956	924
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7		91,7		91,7	92,0
RESULTAT PER AKTIE						
Periodens resultat	-122	-2	-344	-39	-1 660	-1 355
Genomsnittligt antal aktier	145 400 737	145 400 735	145 400 737	145 400 735	145 400 735	145 400 735
kr/aktie	-0,84	-0,01	-2,37	-0,27	-11,42	-9,32
SOLIDITET						
Eget kapital	7 433	9 091	7 433	9 091	7 433	7 777
Balansomslutning	15 412	19 253	15 412	19 253	15 412	16 053
Soliditet, %	48	47	48	47	48	48

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden januari - september 2023	2023-11-16
Bokslutskommuniké 2023	2024-02-14

neobo.se

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

Inbjudan presentation delårsrapport

VD Ylva Sarby Westman presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 12 juli kl. 09.00. Presentationen kommer att hållas på engelska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

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

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

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

[Neobo Fastigheter Q2 Report 2023 \(financialhearings.com\)](https://financialhearings.com)

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Neobo Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedan angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 juli 2023, 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

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

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