

DELÅRSRAPPORT

Q3

neobo

Delårsrapport januari–september 2024

JANUARI-SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkterna ökade till 680 mkr (658). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,3 procent.
- Driftnettot minskade till 363 mkr (366) till följd av att sju fastigheter avyttrats under året. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 8,5 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade till 122 mkr (127) till följd av sålda fastigheter och högre finansiella kostnader.
- Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång uppgick till 13 696 mkr och värdeförändringar på fastigheter uppgick till -238 mkr (-926) under perioden.
- Periodens resultat uppgick till -211 mkr (-795).
- Substansvärdet uppgick till 44,89 kr per aktie (45,83).

JULI-SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkterna ökade till 227 mkr (224) till följd av hyreshöjningar samt minskad vakansgrad.
- Driftnettot minskade till 133 mkr (140) till följd av sålda fastigheter.
- Förvaltningsresultatet ökade till 55 mkr (52) under tredje kvartalet vilket förklaras av högre intäkter och minskade centrala administrationskostnader.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- Neobos aktie har bytt marknadsplats och noterades på Nasdaq Stockholms huvudlista den 20 september.
- Ett sexårigt hyresavtal har tecknats med Kriminalvården i fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna. Förhyrningen omfattar 3 400 kvadratmeter och det årliga hyresvärdet uppgår till 10 mkr.
- Två låneavtal om 2 655 mkr har refinansierats till en marginal som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal.
- Handelsfastigheten Tegelbruket 4 i Falun har frånträtts. Försäljningen gjordes i slutet på andra kvartalet till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr, vilket var 18 procent över den senast genomförda externvärderingen.

| Sammanfattning ¹⁾ | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2023/2024 | 2023 |
|--|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | okt-sep | jan-dec |
| Hyresintäkter, mkr | 227 | 224 | 680 | 658 | 910 | 888 |
| Driftnetto, mkr | 133 | 140 | 363 | 366 | 457 | 460 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr | -18 | -392 | -238 | -926 | -665 | -1 353 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 55 | 52 | 122 | 127 | 143 | 148 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 0,38 | 0,36 | 0,84 | 0,87 | 0,99 | 1,02 |
| Periodens resultat, mkr | -101 | -452 | -211 | -795 | -788 | -1 373 |
| Periodens resultat, kr/aktie | -0,69 | -3,11 | -1,45 | -5,47 | -5,41 | -9,44 |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 13 696 | 14 379 | 13 696 | 14 379 | 13 696 | 14 018 |
| Belåningsgrad, % | 50,8 | 48,6 | 50,8 | 48,6 | 50,8 | 50,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,9 | 1,8 | 1,7 | 1,7 | 1,6 | 1,7 |
| Substansvärde per aktie, kr | 44,89 | 48,60 | 44,89 | 48,60 | 44,89 | 45,83 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92,8 | 92,0 | 92,8 | 92,0 | 92,8 | 92,5 |
| Överskottsgrad, % | 59 | 63 | 53 | 56 | 50 | 52 |
| Avkastning på eget kapital, % | -1,6 | -6,2 | -3,3 | -10,8 | -12,0 | -19,4 |

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 23 och för definitioner inklusive härledning av alternativa nyckeltal se sid. 22.

Driftnetto, jämförbart bestånd

+8,5%

Belåningsgrad

50,8%

Redo för nästa steg på vår tillväxtresa

Efter en intensiv period med målmedvetet arbete för att göra Neobo redo att möta noteringskraven på Nasdaq Stockholm kunde vi den 20 september ta klivet till huvudlistan och ringa i börsklockan för andra gången på drygt ett och ett halvt år.

Listbytet är ett kvitto på det arbete som har utförts och en kvalitetsstämpel när vi nu tar nästa steg på vår resa. En likvid aktie på en reglerad marknad breddar våra finansieringsalternativ och skapar möjligheter för värdeskapande tillväxt framöver.

FORTSATT VÄRDESKAPANDE FÖRÄDLING

Vi fortsätter att förädla vår fastighetsportfölj och genomföra värdeskapande uthyrningar och investeringar som skapar värde för våra kunder och aktieägare. Driftnettet i jämförbart bestånd ökar med 8,5% i jämförelse med föregående år till följd av ökade hyresintäkter och lägre vakans, vilket är positivt med tanke på den höga kostnadsutveckling som vi har haft i samhället under de senaste åren.

Sedan årsskiftet har vi investerat 101 mkr i värdeskapande åtgärder som har bidragit till att öka våra intäkter och minska våra kostnader. Bland annat har vi renoverat 70 lägenheter och genomfört ett antal hållbarhetsinvesteringar som genererat en attraktiv avkastning.

I september tecknade vi ett sexårigt hyresavtal med Kriminalvården om lokaler för Frivården i fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna. Förhyrningen omfattar cirka 3 400 kvadratmeter och har ett årligt hyresvärde om 10 mkr. Vi är stolta och glada över att Neobo har fått Kriminalvårdens förtroende att tillsammans med dem skapa moderna och ändamålsenliga lokaler i en av våra kommersiella fastigheter. I samband med inflyttningen sommaren 2025 kommer den kommersiella vakansgraden att minska med 2,8 procentenheter i förhållande till Q3 2024 samtidigt som vårt totala hyresvärde ökar med 5,3 mkr.

REFINANSIERINGAR I ETT FÖRBÄTTRAT FINANSIERINGSKLIMAT

Neobos höga räntesäkringsgrad har på ett effektivt sätt motverkat den kraftiga ränteuppgång som har ägt rum de senaste åren. Under tredje kvartalet fortsatte Riksbanken att sänka styrräntan i linje med en mer expansiv penningpolitik och fler räntesänkningar är att vänta framöver. För vår del innebär det en stärkt finansiell position och förbättrade möjligheter att genomföra värdeskapande investeringar som ökar avkastningen från fastighetsportföljen.

Under det tredje kvartalet har två låneavtal om 2 655 mkr refinansierats och förlängts till marginaler som understiger den genomsnittliga marginalen i våra befintliga låneavtal. Det är både ett bevis på den kvalitetsförflyttning av Neobo som vi har åstadkommit och en tydlig indikation på ett förbättrat marknadssentiment.

”Noteringen på Nasdaq Stockholms huvudlista är en viktig milstolpe när vi nu tar nästa steg på vår resa med fokus på portföljoptimering och tillväxt”



NU TAR VI NÄSTA STEG PÅ VÅR TILLVÄXTRESA

Efter en intensiv period sedan Neobo bildades står vi nu på stabil grund med en effektiv organisation och goda förutsättningar att öka avkastningen från fastighetsportföljen framöver.

Jag är oerhört stolt över Neobo och den förädling av bolaget som vi har åstadkommit sedan start. Noteringen på Nasdaq Stockholms huvudlista är en viktig milstolpe när vi nu tar nästa steg på vår resa med fokus på portföljoptimering och tillväxt.

Stockholm den 25 oktober 2024

Ylva Sarby Westman, VD



Strategisk inriktning och mål

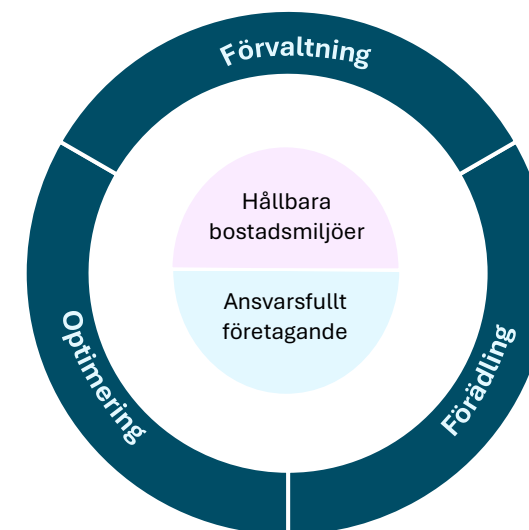
VISION

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 våra 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 |

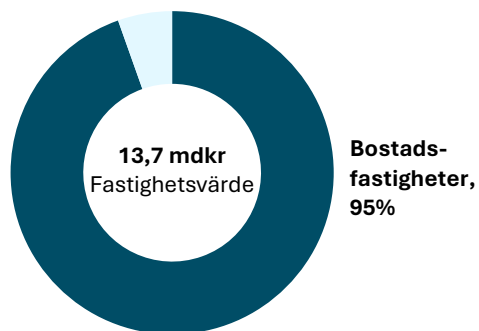
HÅLLBARHETSMÅL I URVAL

| | |
|---|------|
| 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 39 kommuner i Sverige. Portföljen består av 260 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 700 000 kvm. 95 procent av fastigheterna utgörs av bostadsfastigheter med 8 300 hyreslägenheter. Resterande del utgörs i huvudsak av samhällsfastigheter.

Under årets första kvartal avyttrades sex fastigheter i Eskilstuna till ett värde om 113 mkr, vilket var i nivå med senast utförda externvärderingen. Under andra kvartalet avyttrades handelsfastigheten Tegelbruket 4 i Falun. Försäljningen gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr, vilket var 18 procent över den senast genomförda externvärderingen.



FASTIGHETSVÄRDERING

Orealiserade värdeförändringar under delårsperioden uppgick till -244 mkr (-926), vilket motsvarar en värdeminskning om -1,8 procent (-6,1). Realiserade värdeförändringar uppgick till 6 mkr under delårsperioden till följd av genomförda försäljningar. Vid utgången av perioden värderades fastighetsbeståndet till 13 696 mkr (14 018). Värdeminskningen under perioden förklaras främst av ökade avkastningskrav samtidigt som högre bedömda framtida hyresintäkter har påverkat värdet positivt.

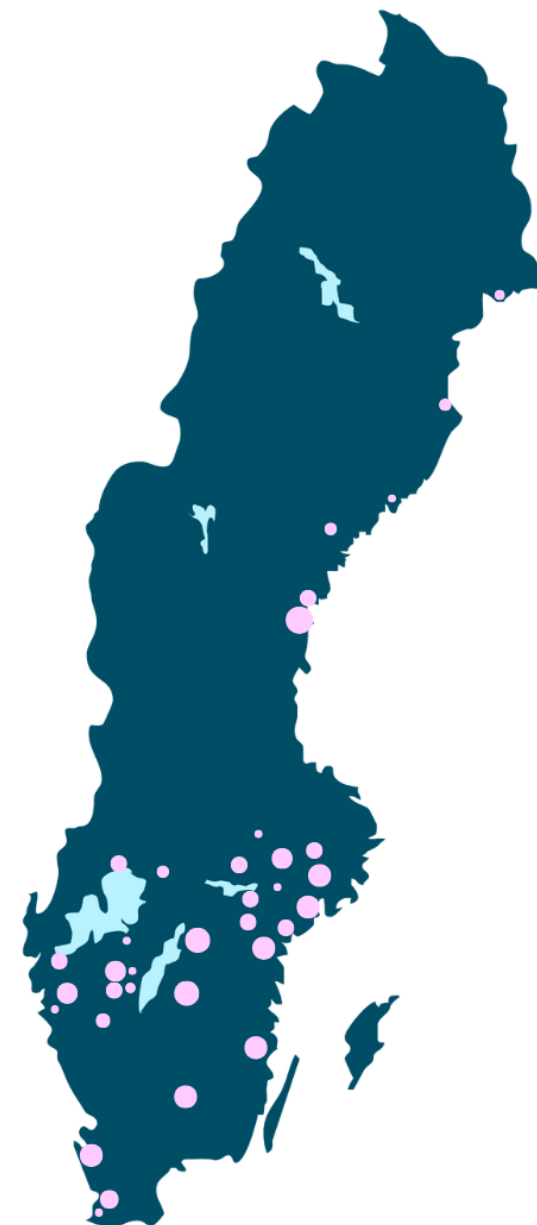
Värderna har fastställts baserade på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. Värderingarna har genomförts genom analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn har tagits till gällande hyreskontrakt, marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader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

I fastighetsvärdet ingår ett värde om 98 mkr (131) för byggrätter som värderats genom tillämpning av orsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDERING

Fastighetsvärderingarna är utförda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden och bedömningar. Nedanstående tabell redovisar effekterna på förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid förändring av enskilda parametrar.

| | Förändring av antagande | Värdepåverkan, mkr | Värdepåverkan, % |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| Hyresvärde | + / - 5 % | + 1 007 / - 1 008 | + / - 7 % |
| Drift och underhåll | + / - 5 % | - 340 / + 338 | + / - 2 % |
| Direktavkastningskrav | + / - 0,25%-enheter | - 669 / + 742 | + / - 5 % |
| Långsiktig vakansgrad | + / - 0,25%-enheter | -45 / + 44 | + / - 0 % |



HYRESVÄRDE OCH KUNDER

Det årliga hyresvärdet uppgick per den 1 oktober 2024 till 994 mkr och utgjordes till 77 procent av bostäder, 20 procent av kommersiella lokaler och samhällsservice samt till 3 procent av övrigt.

Samtliga hyresintäkter i bostadsbeståndet var färdigförhandlade under årets andra kvartal, med en genomsnittlig ökning om 5,1 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. Vi har också fyra lägenhetshotell med bostadslägenheter i Sollentuna, Knivsta, Sundsvall och Helsingborg. Några av våra största kommersiella hyresgäster är Sala kommun samt Timrå kommun.

SEGMENT

| Januari - september | Totalt Neobo | | Region Syd | | Region Nord | |
|--------------------------------|--------------|--------|------------|--------|-------------|--------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 13 696 | 14 379 | 7 956 | 8 232 | 5 740 | 6 148 |
| Marknadsvärde, kr/kvm | 19 565 | 20 137 | 17 605 | 18 234 | 23 136 | 23 410 |
| Hyresvärde, mkr | 994 | 959 | 598 | 566 | 396 | 393 |
| Hyresvärde, kr/kvm | 1 420 | 1 344 | 1 323 | 1 254 | 1 597 | 1 494 |
| Hyresintäkter, mkr | 680 | 658 | 407 | 387 | 273 | 271 |
| Driftnetto, mkr | 363 | 366 | 213 | 212 | 150 | 154 |
| Överskottsgrad, % | 53 | 56 | 52 | 55 | 55 | 57 |
| Uthyrningsgrad, % | 93 | 92 | 94 | 92 | 92 | 92 |
| Antal fastigheter | 260 | 267 | 167 | 167 | 93 | 100 |
| Antal lägenheter | 8 309 | 8 400 | 5 556 | 5 564 | 2 753 | 2 836 |
| Area, tkvm | 700 | 714 | 452 | 451 | 248 | 263 |

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

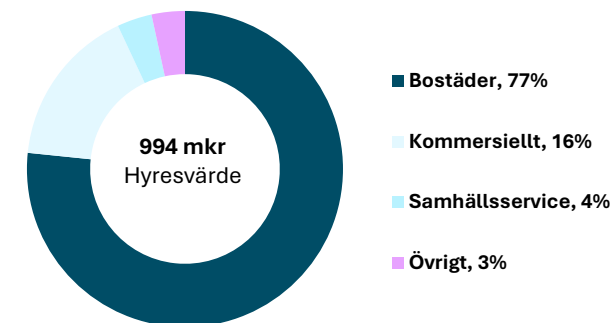
Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade från 92,0 procent till 92,8 procent under de senaste 12 månaderna. I bostadsbeståndet har uthyrningsgraden ökat från 94,6 procent i början av året till 94,9 procent i slutet av perioden. Kvarvarande bostadsvakans förklaras bland annat av lägenheter som har tomställts 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 86,7 procent.

Den totala ekonomiska uthyrningsgraden minskade med 0,2 procentenheter mellan andra och tredje kvartalet till följd av att ett antal kommersiella hyresgäster avflyttat under kvartalet.

Under kvartalet har ett sexårigt hyresavtal tecknats med Kriminalvården i fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna. Förhyrningen omfattar 3 400 kvadratmeter och det årliga hyresvärdet uppgår till 10 mkr. I samband med inflyttningen sommaren 2025 kommer den kommersiella vakansgraden att minska med 2,8 procentenheter i förhållande till Q3 2024 och det totala hyresvärdet kommer samtidigt att öka med 5,3 mkr.

LOKAL FÖRVALTNINGSORGANISATION

Neobos 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.



Träkolet 16

Ett sexårigt hyresavtal har tecknats med Kriminalvården i fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna. Förhyrningen omfattar 3 400 kvadratmeter och det årliga hyresvärdet uppgår till 10 mkr.



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 och inte heller 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 | 2024-10-01 | 2024-07-01 | 2024-04-01 | 2024-01-01 | 2023-10-01 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hyresvärde | 994 | 1 003 | 992 | 969 | 959 |
| Vakans | -71 | -71 | -70 | -73 | -76 |
| Hyresintäkter | 923 | 933 | 922 | 896 | 883 |
| Fastighetskostnader | -393 | -396 | -390 | -390 | -380 |
| Fastighetsskatt | -24 | -24 | -24 | -24 | -24 |
| Driftnetto | 506 | 512 | 508 | 482 | 479 |
| Central administration | -60 | -60 | -60 | -55 | -55 |
| Finansnetto | -232 | -237 | -243 | -250 | -231 |
| Förvaltningsresultat | 213 | 215 | 205 | 177 | 192 |



Bacchus 12, Sundsvall

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.

PÅGÅENDE ARBETE INOM HÅLLBARHET

Under hösten pågår det viktiga arbetet med att ta fram en klimatfärdplan för bolaget. Färdplanen kommer att guida oss i det arbete som behövs för att vi ska nå vårt klimatmål till år 2030, att minska utsläppen i Scope 1 och 2 med 20 procent. Vi ser även över och kompletterar den dubbla väsentlighetsanalys som gjordes förra året samt genomför förberedelser inför kommande hållbarhetsrapportering.

KLIMATRISKKARTLÄGGNING

Under det tredje kvartalet har vi genomfört en klimatriskkartläggning av samtliga våra 260 fastigheter som visar fastigheternas utsatthet för olika typer av klimatrisker. Analysen har genomförts baserat på fastigheternas geografiska läge och med användande av klimatscenarier, riskkartor och data från nationella myndigheter såsom SMHI och SGU.

Fastigheterna har analyserats utifrån tio riskindikatorer, se bild nedan. I nästa steg kommer vi göra en fördjupad sårbarhetsanalys för de fastigheter som identifierats med hög risk. För byggnader med hög risk och hög sårbarhet kommer vi därefter att identifiera förebyggande åtgärder och upprätta adaptionsplaner för att mitigera riskerna.

| TEMPERATUR | | | VIND | VATTEN | | | MASSA | | |
|---|---|--|--------------------------------------|---|---|-------------------------------------|---|---|---|
| Värmebölja | Värmestress | Skogsbrand | Vind | Havsnivå | Sjö/ vattendrag | Skyfall | Jordskred | Ras | Erosion |
| Risk för framtida kraftiga värmeböljor i regionen | Förekomst av/risk för höga temperaturer i byggnaden | Risk för skogsbrand i fastighetens närområde | Förekomst av hög vindlast i regionen | Byggnadens utsatthet vid framtida havsvattenstånd | Byggnadens utsatthet vid höga flöden i vattendrag | Översvämningsrisk vid kraftigt regn | Om byggnad ligger inom riskområde för jordskred | Om byggnad ligger inom riskområde för ras | Utsatthet för erosion (kust eller vattendrag) |

Riskindikatorerna är baserade på EU-taxonomin kriterier i Appendix A och vägledning från Byggföretagen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan



Multisport

I kundundersökningen 2023 efterfrågade hyresgästerna i Tidaholm en utemiljö som främjar sport och rörelse. Under kvartalet färdigställdes därför en multisportarena som invigdes tillsammans med de boende i området.

Årets kundundersökning är utskickad till alla våra hyresgäster – och ligger till grund för värdeskapande åtgärder som skapar ökad trivsel och trygghet i våra bostadsområden.



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.

Under tredje kvartalet fortsatte Riksbanken sänka styrräntan i linje med en mer expansiv penningpolitik. I september kommunicerades ytterligare en räntesänkning om 0,25 procentenheter till 3,25 procent, vilket innebär den tredje sänkningen under 2024. Prognoserna indikerar att fler räntesänkningar kommer vid de återstående penningpolitiska mötena under året samt att ytterligare sänkningar är att vänta under nästa år. För Neobos del innebär detta en förbättrad finansiell position och ökat utrymme för att genomföra värdeskapande investeringar i fastighetsportföljen.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Under det tredje kvartalet har två låneavtal om 2 655 mkr förlängts. Marginalerna i båda refinansieringarna understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal. I samband med detta har nya räntederivat ingåtts vilket minskar Neobos ränterisk och ökar förutsägbarheten i de finansiella kostnaderna.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 7 085 mkr (7 278). Belåningsgraden uppgick till 50,8 procent (50,2) och soliditeten ökade till 44,4 procent (44,2). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,1 år (3,3) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,7 år (2,2). Räntesäkringsgraden uppgick till 76 procent (74) och räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden till 1,6 gånger (1,7). Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument till 3,3 procent (3,2).

DERIVATINSTRUMENT

Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 374 (5 406) mkr med löptider på mellan ett och sju år. Härutöver finns räntederivat med framtida start till ett nominellt belopp om 1 448 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 7 mkr (171).

| Återstående löptid, år | Kapitalbindning | | Räntebindning | | Räntederivat | |
|------------------------|-----------------|------------|---------------|------------|-----------------------|---------------|
| | Skuld, mkr | Andel, % | Skuld, mkr | Andel, % | Nominellt belopp, mkr | Snittränta, % |
| 0-1 | 75 | 1 | 1 711 | 24 | 1 453 | 0,17 |
| 1-2 | 3 854 | 54 | 1 846 | 26 | 1 846 | 0,66 |
| 2-3 | 1 829 | 26 | 1 328 | 19 | 375 | 0,17* |
| 3-4 | 1 232 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| 4-5 | 0 | 0 | 1 100 | 16 | 1 100 | 2,53 |
| 5- | 94 | 1 | 1 100 | 16 | 600 | 2,73 |
| Totalt | 7 085 | 100 | 7 085 | 100 | 5 374 | 1,10 |

*räntan ökar till 0,95 % i december 2024

| Räntederivat, framtida start | | | |
|------------------------------|---------|-----------------------|----------|
| Start | Förfall | Nominellt belopp, mkr | Ränta, % |
| 2025-03 | 2030-03 | 500 | 2,40 |
| 2025-03 | 2027-07 | 948 | 2,34 |

Koncernens resultaträkning i sammandrag

| Belopp i mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2023/2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | okt-sep | jan-dec |
| Hysesintäkter | 227 | 224 | 680 | 658 | 910 | 888 |
| Driftkostnader | -66 | -43 | -223 | -180 | -315 | -272 |
| Underhåll | -11 | -18 | -29 | -48 | -47 | -66 |
| Fastighetsadministration | -12 | -17 | -49 | -46 | -70 | -67 |
| Fastighetsskatt | -5 | -6 | -17 | -18 | -23 | -24 |
| Fastighetskostnader | -93 | -84 | -318 | -292 | -454 | -429 |
| Driftnetto | 133 | 140 | 363 | 366 | 457 | 460 |
| Central administration | -17 | -26 | -55 | -66 | -77 | -88 |
| Resultat före finansiella poster | 116 | 114 | 308 | 300 | 380 | 372 |
| Finansnetto | -62 | -62 | -185 | -173 | -236 | -224 |
| Förvaltningsresultat | 55 | 52 | 122 | 127 | 143 | 148 |
| Värdeförändringar fastigheter | -18 | -392 | -238 | -926 | -665 | -1 353 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | -137 | -24 | -164 | -58 | -329 | -223 |
| Resultat före skatt | -100 | -364 | -279 | -857 | -850 | -1 428 |
| Aktuell skatt | -6 | -8 | -16 | -24 | -13 | -21 |
| Uppskjuten skatt | 6 | -81 | 85 | 85 | 75 | 75 |
| Periodens resultat | -101 | -452 | -211 | -795 | -788 | -1 373 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning | 145 400 737 | 145 400 737 | 145 400 737 | 145 400 737 | 145 400 737 | 145 400 735 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning | 145 715 771 | 145 400 737 | 145 715 771 | 145 400 737 | 145 715 771 | 145 400 735 |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | -0,69 | -3,11 | -1,45 | -5,46 | -5,42 | -9,44 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | -0,69 | -3,11 | -1,45 | -5,46 | -5,41 | -9,44 |

Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2023/2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | okt-sep | jan-dec |
| Periodens resultat | -101 | -452 | -211 | -795 | -788 | -1 373 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - | - |
| Summa totalresultat för perioden | -101 | -452 | -211 | -795 | -788 | -1 373 |

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

Kommentarer till koncernens resultaträkning

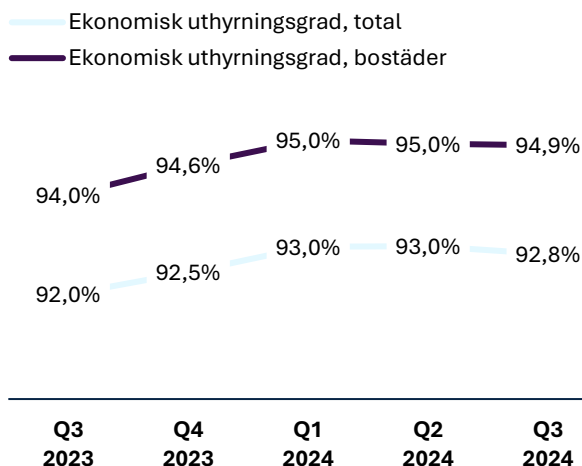
DRIFTNETTO

Driftnettot minskade med 3 mkr till 363 mkr (366) under delårsperioden till följd av att sju fastigheter avyttrats under året. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 8,5 procent exkluderat för jämförelsestörande poster avseende elstöd under 2023.

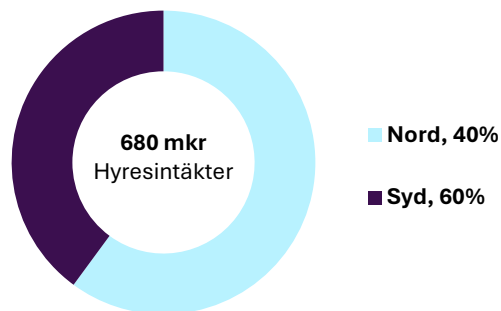
HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 22 mkr till 680 mkr (658) under perioden, vilket är en nettoeffekt av ökade intäkter i jämförbart bestånd och bortfall av intäkter från sju avyttrade fastigheter samt hyresgarantier i hotellverksamheten som fanns föregående år om 7,5 mkr. Jämförbart bestånd uppvisade ökade hyresintäkter om 6,3 procent. Intäktsökningen förklaras av den årliga hyreshöjningen om i genomsnitt 5,1 procent, minskad vakansgrad och hyresökningar till följd av renoverade lägenheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade med 0,8 procentenheter jämfört med föregående år och uppgick vid periodens slut till 92,8 procent (92,0).

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



HYRESINTÄKTER PER SEGMENT



FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna ökade med 26 mkr till -318 mkr (-292) jämfört med föregående år. Ökningen är en nettoeffekt av högre kostnader för drift och fastighetsadministration samt minskade kostnader för underhåll och sålda fastigheter. Driftkostnaderna ökade med 34 mkr exkluderat för jämförelsestörande poster avseende elstöd under 2023, vilket förklaras av ökade kostnader för taxebundet och snöröjning. Kostnader för fastighetsadministration låg i linje med föregående år justerat för att delårsperioden belastats med jämförelsestörande poster om 3 mkr hänförliga till organisationsförändringar. Underhållskostnaderna minskade med 19 mkr under perioden till följd av ett lägre underhållsbehov i jämförelse med föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Delårsperiodens förvaltningsresultat uppgick till 122 mkr (127). Minskningen mot föregående år förklaras av sålda fastigheter samt ökade fastighets- och finansieringskostnader.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader minskade till -55 mkr (-66). Perioden har belastats med jämförelsestörande poster om 10 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, minskar centrala administrationskostnader med 3 mkr.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -185 mkr (-173) under perioden och genomsnittsräntan uppgick vid periodens utgång till 3,3 procent (3,2). De finansiella kostnaderna har ökat jämfört med föregående år till följd av högre underliggande ränta.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till -211 mkr (-795).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till -238 mkr (-926), varav -244 mkr var orealiserade och 6 mkr var realiserade till följd av 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 -164 mkr (-58), drivet av sjunkande marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt under perioden uppgick till 68 mkr (60) varav -16 mkr (-24) är aktuell skatt och resterande del utgör uppskjuten skatt.

Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i mkr | 2024-09-30 | 2023-09-30 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 13 696 | 14 379 | 14 018 |
| Immateriella anläggningstillgångar | 0 | 0 | 0 |
| Övriga anläggningstillgångar | 3 | 4 | 4 |
| Derivat | 80 | 335 | 194 |
| Summa anläggningstillgångar | 13 779 | 14 718 | 14 217 |
| Omsättningstillgångar | 56 | 141 | 81 |
| Likvida medel | 114 | 214 | 199 |
| Summa omsättningstillgångar | 170 | 355 | 280 |
| Summa tillgångar | 13 949 | 15 073 | 14 497 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 6 195 | 6 982 | 6 405 |
| Uppskjutna skatteskulder | 339 | 420 | 430 |
| Räntebärande skulder | 7 010 | 7 210 | 7 089 |
| Derivat | 73 | 0 | 23 |
| Övriga långfristiga skulder | 2 | 2 | 1 |
| Summa långfristiga skulder | 7 424 | 7 632 | 7 543 |
| Räntebärande skulder | 75 | 108 | 189 |
| Övriga kortfristiga skulder | 254 | 351 | 361 |
| Summa kortfristiga skulder | 329 | 459 | 550 |
| Summa eget kapital och skulder | 13 949 | 15 073 | 14 497 |

Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

| Belopp i mkr | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | |
|--|--|----------------------------|------------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
| Ingående balans per 1 januari 2023 | 752 | 5 141 | 1 883 | 7 777 |
| Periodens resultat | | | -795 | -795 |
| Emission personaloptioner | | | 1 | 1 |
| Utgående balans per 30 september 2023 | 752 | 5 141 | 1 089 | 6 982 |
| Periodens resultat | | | -577 | -577 |
| Utgående balans per 31 december 2023 | 752 | 5 141 | 511 | 6 405 |
| Periodens resultat | | | -211 | -211 |
| Utgående balans per 30 september 2024 | 752 | 5 141 | 300 | 6 195 |

Kommentarer till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens slut till 13 696 mkr (14 018). Värdet har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. I värderingarna har ett genomsnittligt avkastningskrav om 5,0 procent (4,7) använts. För mer information se avsnitt Fastighetsbestånd sid. 6.

Under perioden har fastigheter om 180 mkr (0) avyttrats och 101 mkr (177) har investerats i befintliga fastigheter.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDEN

| mkr | Region Nord | Region Syd | Totalt Neobo | | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2024 jan-sep | 2024 jan-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 jan-dec |
| Verkligt värde, ingående värde | 5 979 | 8039 | 14 018 | 15 295 | 15 295 |
| Förvärv | 0 | 0 | 0 | -100 | -100 |
| Investeringar | 38 | 64 | 101 | 110 | 177 |
| Försäljningar | -180 | 0 | -180 | 0 | 0 |
| Orealiserade värdeförändringar | -97 | -147 | -244 | -926 | -1 353 |
| Omklassificeringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkligt värde, utgående värde | 5 740 | 7 956 | 13 696 | 14 379 | 14 018 |

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 114 mkr (199).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 6 195 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 339 mkr (430) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 7 085 mkr (7 278) och belåningsgraden till 50,8 procent (50,2). Bolaget använder räntederivat för att förlänga räntebindningen. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 7 mkr (171). För vidare information se avsnitt Finansiering sid. 12.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2023/2024 | 2023 |
|---|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | okt-sep | jan-dec |
| Löpande verksamhet | | | | | | |
| Driftnetto | 133 | 140 | 363 | 366 | 457 | 460 |
| Central administration | -17 | -26 | -55 | -66 | -77 | -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 | 116 | 114 | 308 | 300 | 380 | 372 |
| Erlagd ränta | -132 | -92 | -313 | -280 | -426 | -393 |
| Erhållen ränta | 39 | 47 | 125 | 123 | 171 | 169 |
| Betald inkomstskatt | -17 | -3 | -75 | -38 | -83 | -46 |
| Kassaflöde före förändring i rörelsekapital | 6 | 67 | 46 | 106 | 43 | 102 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 5 | -13 | 37 | -27 | 97 | 33 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 10 | 26 | -57 | 48 | -31 | 75 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 21 | 80 | 26 | 127 | 109 | 210 |
| Investeringsverksamheten | | | | | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -45 | -26 | -101 | -110 | -168 | -177 |
| Förvärv av fastigheter | 0 | 23 | 0 | 73 | 0 | 73 |
| Försäljning av fastigheter | 73 | 0 | 183 | 0 | 183 | 0 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar netto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 28 | -3 | 82 | -37 | 15 | -104 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | | |
| Upptagna lån | 20 | 0 | 20 | 0 | 20 | 0 |
| Amortering av lån | -68 | -21 | -213 | -105 | -244 | -136 |
| Förändring av övriga långfristiga skulder | 0 | -1 | 0 | -2 | 0 | -2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -48 | -22 | -193 | -107 | -224 | -138 |
| Periodens kassaflöde | 1 | 55 | -85 | -17 | -100 | -32 |
| Likvida medel vid periodens början | 113 | 159 | 199 | 231 | 214 | 231 |
| Likvida medel vid periodens slut | 114 | 214 | 114 | 214 | 114 | 199 |

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att driftnettet 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 18 mkr under delårsperioden. Under första kvartalet betalades sluts katt för 2023, vilket förklarar ökningen av betald inkomstskatt.

I befintliga fastigheter har 101 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. Under tredje kvartalet har en fastighet avyttrats via bolag, vilken har en total erhållen köpeskilling om 75 mkr med avdrag för skatterabatt om 2 mkr. I samband med avyttringen löstes lån om 42 mkr, varför netto kassaflöde uppgick till 31 mkr.

Under tredje kvartalet har även nya lån om 20 mkr tagits upp.

Likvida medel uppgick per balansdagen till 114 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2023/2024 | 2023 |
|--|-----------|---------------|-----------|---------------|-------------|---------------|
| | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | okt-sep | jan-dec |
| Nettoomsättning | 20 | 15 | 60 | 45 | 39 | 24 |
| Personalkostnader | -1 | -1 | -7 | -7 | -9 | -10 |
| Övriga rörelsekostnader | -25 | -16 | -62 | -51 | -80 | -68 |
| Rörelseresultat | -7 | -4 | -9 | -13 | -50 | -54 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 0 | -1 010 | -22 | -1 010 | -635 | -1 623 |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | 30 | 35 | 70 | 38 | 77 | 46 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -21 | -25 | -47 | -27 | -50 | -29 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 | -1 004 | -9 | -1 013 | -657 | -1 661 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 | 0 | 0 | 53 | 53 |
| Resultat före skatt | 1 | -1 004 | -9 | -1 013 | -604 | -1 608 |
| Skatt | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| PERIODENS RESULTAT | 1 | -1 002 | -9 | -1 011 | -604 | -1 607 |

Moderbolagets rapport över totalresultat

| Belopp i mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2023/2024 | 2023 |
|---|----------|---------------|-----------|---------------|-------------|---------------|
| | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | okt-sep | jan-dec |
| Periodens resultat | 1 | -1 002 | -9 | -1 011 | -604 | -1 607 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - | - |
| Summa totalresultat för perioden | 1 | -1 002 | -9 | -1 011 | -604 | -1 607 |

Moderbolagets balansräkning

| Belopp i mkr | 2024-09-30 | 2023-09-30 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | 5 844 | 387 | 48 |
| Omsättningstillgångar | 634 | 6 708 | 6 440 |
| Summa tillgångar | 6 478 | 7 095 | 6 489 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 6 470 | 7 074 | 6 479 |
| Kortfristiga skulder | 9 | 21 | 10 |
| Summa eget kapital och skulder | 6 478 | 7 095 | 6 489 |

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGET

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 60 mkr (45) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till -9 mkr (-1 013).

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 108 mkr (168).

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.

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 fastighetskötsel.

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 sid. 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. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella aktier. Vid hänsyn tagen till teckningsoptionerna blir vägt genomsnittligt antal utestående aktier 145 715 771 stycken. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 259 096 kronor.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 25 oktober 2024

Ylva Sarby Westman

Verkställande Direktör

Revisors granskningsrapport

Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr 556580-2526

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Neobo Fastigheter AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

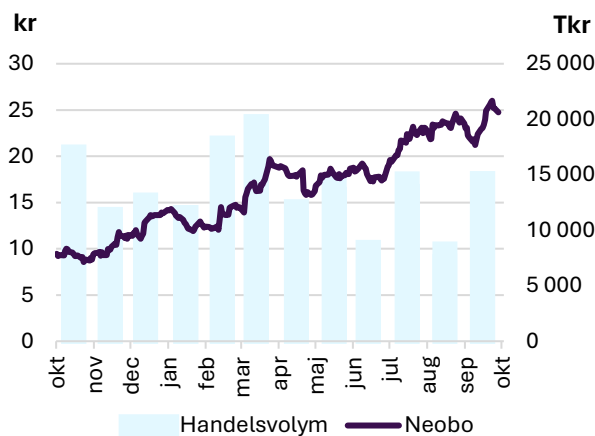
Aktien

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per den 30 september 2024 till 3 600 mkr. Antal utestående aktier uppgår till 145 400 737.

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Neobos aktie har bytt handelsplats och är sedan den 20 september 2024 noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolv månadersperioden till 157 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 108 procent.

AKTIEKURS OCH HANDELSVOLYM



TOTALAVKASTNING

Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit 153 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 44,89 kronor/aktie (45,83). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 55 procent av substansvärdet.

| Beräkning av substansvärdet | mkr | kr/aktie |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Eget kapital enligt balansräkning | 6 195 | 42,61 |
| Återläggning enligt balansräkning | | |
| Derivat | -7 | -0,05 |
| Uppskjuten skatt | 339 | 2,33 |
| Substansvärde | 6 527 | 44,89 |

STÖRSTA AKTIEÄGARE

| Aktieägare | Antal aktier | Andel av kapital och röster |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Avanza Pension | 18 230 703 | 12,5% |
| ICA-handlarnas Förbund | 15 000 000 | 10,3% |
| Martin Larsén | 10 150 493 | 7,0% |
| Länsförsäkringar Fonder | 7 586 449 | 5,2% |
| Arvid Svensson Invest | 6 664 412 | 4,6% |
| Sven-Olof Johansson | 5 500 000 | 3,8% |
| Futur Pension | 3 237 646 | 2,2% |
| Handelsbanken Liv Försäkring AB | 2 795 971 | 1,9% |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 2 635 168 | 1,8% |
| ODIN Fonder | 2 413 988 | 1,7% |
| Summa 10 största | 74 214 830 | 51,0% |
| Övriga | 71 185 907 | 49,0% |
| Totalt | 145 400 737 | 100,0% |

ÄGARSTRUKTUR

| Storleksklass | Antal aktier | Kapital och röster, % | Antal kända ägare | Andel av kända ägare, % |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| 1–500 | 6 438 942 | 4,4 | 99 839 | 91,9 |
| 501–1 000 | 2 949 475 | 2,0 | 3 943 | 3,6 |
| 1 001–5 000 | 8 063 237 | 5,6 | 3 728 | 3,4 |
| 5 001–10 000 | 3 821 147 | 2,6 | 516 | 0,5 |
| 10 001–20 000 | 4 271 194 | 2,9 | 297 | 0,3 |
| 20 001- | 106 780 403 | 73,4 | 270 | 0,3 |
| <i>Anonymt ägande</i> | 13 076 339 | 9,0 | 0 | 0,0 |
| Totalt | 145 400 737 | 100 | 108 593 | 100 |

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

Definitioner

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

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, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, 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

Hysesintäkter 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.

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

Härledning av nyckeltal

| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2023/2024 | 2023 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | okt-sep | jan-dec |
| SUBSTANSVÄRDE ¹⁾ | | | | | | |
| Antal utestående aktier, tusental | 145 401 | 145 401 | 145 401 | 145 401 | 145 401 | 145 401 |
| Eget kapital | 6 195 | 6 982 | 6 195 | 6 982 | 6 195 | 6 405 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 339 | 420 | 339 | 420 | 339 | 430 |
| Återläggning av derivat | -7 | -335 | -7 | -335 | -7 | -171 |
| Substansvärde, mkr | 6 527 | 7 067 | 6 527 | 7 067 | 6 527 | 6 664 |
| Substansvärde, kr/aktie | 44,89 | 48,60 | 44,89 | 48,60 | 44,89 | 45,83 |
| ÖVERSKOTTSGRAD ¹⁾ | | | | | | |
| Driftnetto | 133 | 140 | 363 | 366 | 457 | 460 |
| Hyresintäkter | 227 | 224 | 680 | 658 | 910 | 888 |
| Överskottsgrad, % | 59 | 63 | 53 | 56 | 50 | 52 |
| BELÅNINGSGRAD ¹⁾ | | | | | | |
| Balansomslutning | 13 949 | 15 073 | 13 949 | 15 073 | 13 949 | 14 497 |
| Räntebärande skulder | 7 085 | 7 318 | 7 085 | 7 318 | 7 085 | 7 278 |
| Belåningsgrad, % | 50,8 | 48,6 | 50,8 | 48,6 | 50,8 | 50,2 |
| RÄNTETÄCKNINGSGRAD ¹⁾ | | | | | | |
| Förvaltningsresultat | 55 | 52 | 122 | 127 | 143 | 148 |
| Återläggning räntenetto, exklusive tomträttsavgäld | 62 | 61 | 184 | 172 | 235 | 223 |
| Summa | 116 | 113 | 307 | 299 | 379 | 371 |
| Räntenetto, exklusive tomträttsavgäld | 62 | 61 | 184 | 172 | 235 | 223 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,9 | 1,8 | 1,7 | 1,7 | 1,6 | 1,7 |

| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2023/2024 | 2023 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | okt-sep | jan-dec |
| AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ¹⁾ | | | | | | |
| Periodens resultat | -101 | -452 | -211 | -795 | -788 | -1 373 |
| Eget kapital, genomsnitt | 6 246 | 7 269 | 6 300 | 7 380 | 6 589 | 7 091 |
| Avkastning på eget kapital, % | -1,6 | -6,2 | -3,3 | -10,8 | -12,0 | -19,4 |
| DIREKTAVKASTNING ¹⁾ | | | | | | |
| Driftnetto enligt intjäningsförmåga | 506 | 479 | 506 | 479 | 506 | 482 |
| Förvaltningsfastigheter | 13 696 | 14 379 | 13 696 | 14 379 | 13 696 | 14 018 |
| Byggrätter | 98 | 128 | 98 | 128 | 98 | 131 |
| Fastighetsvärde exkl. byggrätter | 13 598 | 14 251 | 13 598 | 14 251 | 13 598 | 13 887 |
| Direktavkastning, % | 3,7 | 3,4 | 3,7 | 3,4 | 3,7 | 3,5 |
| EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD ¹⁾ | | | | | | |
| Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga | 923 | 883 | 923 | 883 | 923 | 896 |
| Hyresvärde enligt intjäningsförmåga | 994 | 959 | 994 | 959 | 994 | 969 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92,8 | 92,0 | 92,8 | 92,0 | 92,8 | 92,5 |
| RESULTAT PER AKTIE | | | | | | |
| Periodens resultat | -101 | -452 | -211 | -795 | -788 | -1 373 |
| 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 | -0,69 | -3,11 | -1,45 | -5,46 | -5,42 | -9,44 |
| SOLIDITET ¹⁾ | | | | | | |
| Eget kapital | 6 195 | 6 982 | 6 195 | 6 982 | 6 195 | 6 405 |
| Balansomslutning | 13 949 | 15 073 | 13 949 | 15 073 | 13 949 | 14 497 |
| Soliditet, % | 44,4 | 46,3 | 44,4 | 46,3 | 44,4 | 44,2 |

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

Finansiell kalender

| | |
|---|---------------|
| Bokslutskommuniké 2024 | 2025-02-12 |
| Årsredovisning 2024 | vecka 13 2025 |
| Delårsrapport för perioden januari-mars 2025 | 2025-04-24 |
| Årsstämma | 2025-04-24 |
| Delårsrapport för perioden januari-juni 2025 | 2025-07-09 |
| Delårsrapport för perioden januari-september 2025 | 2025-10-22 |
| Bokslutskommuniké 2025 | 2026-02-12 |

neobo.se

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Neobo Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedan angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 oktober 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 25 oktober 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 Q3 Rapport \(financialhearings.com\)](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.

Telefonkonferens: [Neobo Fastigheter Q3 Rapport \(financialhearings.com\)](https://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