

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Q4

neobo

Bokslutskommuniké januari-december 2024

JANUARI-DECEMBER 2024

- Hyresintäkterna ökade till 908 mkr (888). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent.
- Driftnettot ökade till 473 mkr (460). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12 procent till följd av högre hyresintäkter och lägre vakans.
- Förvaltningsresultatet ökade till 152 mkr (148) trots att sju fastigheter har avyttrats under året samtidigt som finansieringskostnaderna har ökat.
- Fastighetsbeståndets värde vid årets utgång uppgick till 13 701 mkr och värdeförändringar på fastigheter uppgick till -296 mkr (-1 353) under perioden.
- Årets resultat uppgick till -193 mkr (-1 373).
- Substansvärdet uppgick till 44,68 kr per aktie (45,83)

VIKTIGA HÄNDELSE**UNDER FJÄRDE KVARTALET**

- Neobos aktie inkluderades i EPRA-index, ett ledande globalt index för noterade fastighetsinvesteringar, den 23 december 2024.

OKTOBER-DECEMBER 2024

- Hyresintäkterna minskade till 227 mkr (230) under kvartalet, vilket i huvudsak är en nettoeffekt av ökade intäkter i jämförbart bestånd och bortfall av intäkter från sju avyttrade fastigheter.
- Driftnettot ökade till 110 mkr (93) främst beroende av minskade drift- och underhållskostnader.
- Förvaltningsresultatet ökade till 30 mkr (20) under fjärde kvartalet, vilket förklaras av både ökat driftnetto i jämförbart bestånd samt att centrala administrationskostnader minskar.

Sammanfattning ¹⁾	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	227	230	908	888
Driftnetto, mkr	110	93	473	460
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-58	-427	-296	-1 353
Förvaltningsresultat, mkr	30	20	152	148
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,21	0,14	1,05	1,02
Periodens resultat, mkr	18	-578	-193	-1 373
Periodens resultat, kr/aktie	0,12	-3,98	-1,33	-9,44
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 701	14 018	13 701	14 018
Belåningsgrad, %	50,9	50,2	50,9	50,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,6	1,7
Substansvärde, EPRA NRV, kr/ aktie	44,68	45,83	44,68	45,83
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	92,5	92,8	92,5
Överskottsgrad, %	48	40	52	52
Avkastning på eget kapital, %	0,3	-8,6	-3,1	-19,4

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 21 och för definitioner av nyckeltal se sid. 20.

Driftnetto, jämförbart bestånd

+12%

Belåningsgrad

50,9%

Ökat driftnetto och förvaltningsresultat och grunden lagd för högre lönsamhet

Trots att den ekonomiska återhämtningen i Sverige varit svagare än förväntat fortsätter vår verksamhet att utvecklas på ett positivt sätt och driftnettot ökar med 12 procent i jämförbart bestånd till följd av högre hyresintäkter och lägre vakansgrad. Förvaltningsresultatet uppvisar en ökning om 3 procent jämfört med föregående år trots att sju fastigheter har avyttrats under året samtidigt som våra finansieringskostnader har ökat.

Under året har vi arbetat intensivt med att göra Neobo redo att möta noteringskraven på Nasdaq Stockholm och lagt en stabil grund för att kunna öka lönsamheten framåt. Noteringen på Nasdaq Stockholm, som blev verklighet i september, följdes upp i slutet av året med det glädjande beskedet att Neobo inkluderas i EPRA-index, ett ledande globalt fastighetsindex. Detta är milstolpar som möjliggör för fler institutionella och internationella ägare att investera i Neobo.

VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING OCH FÖRÄDLING

Vi har fortsatt att koncentrera oss på vår kärnverksamhet – förvaltning, uthyrning och förädling, med målsättningen att öka avkastningen från fastighetsportföljen.

Sedan årsskiftet har vi investerat 164 mkr i värdeskapande åtgärder som har ökat vårt driftnetto och gjort våra bostadsområden trivsammare och tryggare. Bland annat har vi renoverat omkring 100 lägenheter och genomfört ett antal hållbarhetsinvesteringar som har genererat en attraktiv avkastning och tagit oss ett steg närmare våra långsiktiga hållbarhetsmål.

Hållbarhet har varit centralt för oss sedan starten av Neobo och det är därför extra glädjande att notera att vi under året har nått alla våra uppsatta delmål inom hållbarhetsområdet.

Hyresförhandlingarna för 2025 pågår med full kraft och per dagens datum är 48 procent av våra hyresintäkter i bostadsbeståndet färdigförhandlade med en genomsnittlig hyresökning om 4,9 procent. De avtalade hyreshöjningarna har fått full effekt från och med den 1 januari i år. Resterande hyresförhandlingar beräknas bli klara under våren.

ÖKAT FOKUS PÅ PORTFÖLJOPTIMERING

De realiserade värdeförändringarna i fastighetsportföljen uppgick under året till minus 2,2 procent. Det genomsnittliga avkastningskravet som används i värderingarna har under de tre senaste kvartalen legat oförändrat på 5,0 procent och vi ser nu tydligt att avkastningskraven har stabiliserats efter att ha ökat stadigt under de senaste åren.

Under året har vi avyttrat sex fastigheter i Eskilstuna och en handelsfastighet i Falun till underliggande fastighetsvärden som bekräftar våra bokförda värden.

Den totala transaktionsvolymen i Sverige ökade med omkring 40 procent jämfört med föregående år och vi har goda förhoppningar om att likviditeten kommer fortsätta öka, vilket är positivt när vi nu avser att höja takten i vårt transaktionsarbete för att optimera vår fastighetsportfölj ytterligare.

REFINANSIERINGAR I ETT FÖRBÄTTRAT FINANSIERINGSKLIMAT

Under året beslutade Riksbanken att sänka styrräntan vid fem tillfällen, från 4,0 procent i januari till 2,5 procent i december. I början av innevarande år genomfördes ytterligare en sänkning. De lägre räntorna tillsammans med en ökad tillgång på kapital har lett till att finansieringsklimatet har förbättrats avsevärt.

Under året har vi refinansierat låneavtal om 2,7 mdkr till marginaler som understiger vår genomsnittliga räntemarginal. Vi har också kommit överens med våra banker om att halvera den årliga amorteringstakten, vilket gör att vi kan prioritera värdeskapande investeringar och snabba på förädlingen av vår fastighetsportfölj. Vi har en god dialog med våra banker, präglad av ömsesidigt förtroende, vilket ger oss värdefull stabilitet och ökat handlingsutrymme i vår verksamhet.

”Vårt driftnetto ökar med 12 procent i jämförbart bestånd till följd av högre hyresintäkter och lägre vakansgrad”



AMBITIÖS STRATEGI FÖR VÄRDESKAPANDE

Vi går nu in i vårt tredje år med en stabil grund på plats och goda möjligheter att skapa aktieägarvärde framåt. Med noteringen på Nasdaqs huvudlista, inkluderingen i EPRA-index, en mer likvid transaktionsmarknad och en ambitiös strategi för värdeskapande är vi redo att ta nästa steg på vår resa med fokus på portföljoptimering och tillväxt.

Vår målsättning är tydlig – att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Jag ser fram emot att tillsammans med mina engagerade medarbetare ta vara på den förädlingspotential som vi har i vårt bestånd och fortsätta utveckla bra boenden för alla, för att på så sätt skapa ytterligare värde för våra kunder och aktieägare.

Stockholm den 12 februari 2025

Ylva Sarby Westman, VD

BRA BOENDE FÖR ALLA



Strategisk inriktning och mål

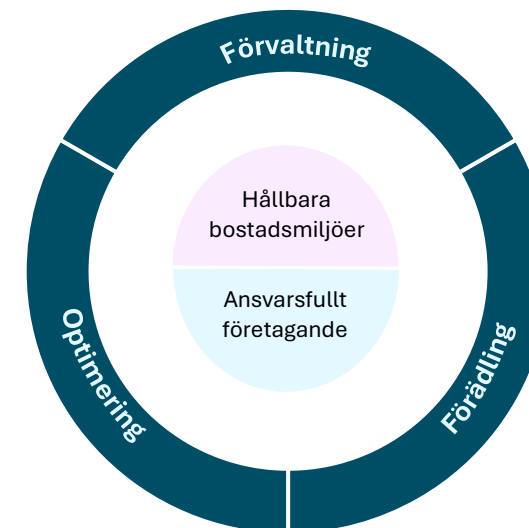
VISION

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

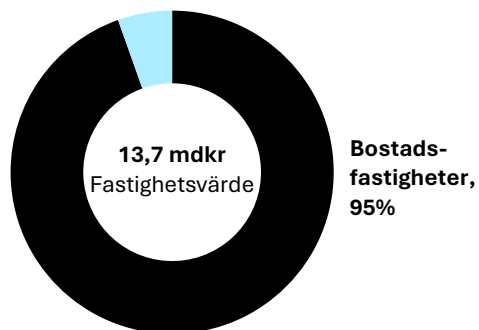
HÅLLBARHETSMÅL I URVAL

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 äger, 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 cirka 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 den senast utförda externvärderingen. Under andra kvartalet avyttrades handelsfastigheten Tegel bruket 4 i Falun. Försäljningen gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr, vilket var 18 procent över den senast genomförda externvärderingen. Efter frånträde äger Neobo inte några fastigheter i Falun.



FASTIGHETSVÄRDERING

Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till -301 mkr (-1 353), vilket motsvarar en värdeminskning om -2,2 procent (-8,8). Realiserade värdeförändringar uppgick till 6 mkr under året till följd av genomförda försäljningar. Vid utgången av året värderades fastighetsbeståndet till 13 701 mkr (14 018). Värdeminskningen under perioden förklaras främst av ökade avkastningskrav och högre taxebundna kostnader samtidigt som framtida hyresintäkter har bedömts högre, vilket 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 ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDERING

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

	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+ / - 5 %	+ 1005 / - 1 001	+ / - 7 %
Drift och underhåll	+ / - 5 %	- 338 / + 345	- 2% / + 3 %
Direktavkastningskrav	+ / - 0,25 %-enheter	- 660 / + 738	+ / - 5 %
Långsiktig vakansgrad	+ / - 0,25 %-enheter	- 42 / + 46	+ / - 0 %
Kalkylränta	+ / - 1 %-enheter	- 980 / + 1 081	- 7% / + 8 %



HYRESVÄRDE OCH KUNDER

Neobos årliga hyresvärde uppgick per den 1 januari 2025 till 1 017 mkr och utgjordes till 77 procent av bostäder, 20 procent av kommersiella lokaler och samhällsservice samt till 3 procent av övrigt.

Under 2024 var samtliga hyresintäkter i bostadsbeståndet färdigförhandlade under årets andra kvartal, med en genomsnittlig ökning om 5,1 procent. Hyreshöjningen i bostadsbeståndet för 2025 är per dagens datum färdigförhandlad till 48 procent, med en genomsnittlig ökning om 4,9 procent som har fått full effekt från och med den 1 januari 2025.

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 - december	Totalt Neobo		Region Syd		Region Nord	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 701	14 018	7 915	8 039	5 787	5 979
Marknadsvärde, kr/kvm	19 574	19 658	17 523	17 825	23 306	22 812
Hyresvärde, mkr	1 017	969	616	568	401	401
Hyresvärde, kr/kvm	1 454	1 358	1 364	1 258	1 616	1 531
Hyresintäkter, mkr	908	888	544	514	364	373
Driftnetto, mkr	473	460	275	265	197	196
Överskottsgrad, %	52	52	51	51	54	52
Uthyrningsgrad, %	93	93	94	93	91	92
Antal fastigheter	260	267	167	167	93	100
Antal lägenheter	8 309	8 391	5 556	5 556	2 753	2 835
Area, tkvm	700	713	452	451	248	262

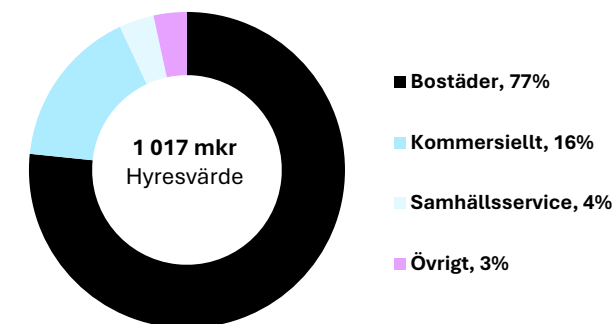
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade under året från 92,5 procent till 92,8 procent. I bostadsbeståndet har uthyrningsgraden ökat från 94,6 procent i början av året till 94,9 procent i slutet av året. Kvarvarande bostadsvakans förklaras bland annat av lägenheter som har tomställts i avvaktan på renovering. Den ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella lokaler minskade under året från 86,9 procent till 86,7 procent, till följd av att ett antal kommersiella hyresgäster har avflyttat under året.

Under sommaren tecknades ett sexårigt hyresavtal med Kriminalvården i fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna. Förhyrningen omfattar 3 400 kvadratmeter och årshyran uppgår till 10 mkr. I samband med inflyttningen vid halvårsskiftet 2025 kommer den kommersiella vakansgraden att minska med 2,9 procentenheter i förhållande till Q4 2024 och det totala hyresvärdet kommer samtidigt att öka med 5 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



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 respektive 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 parametrar. 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.

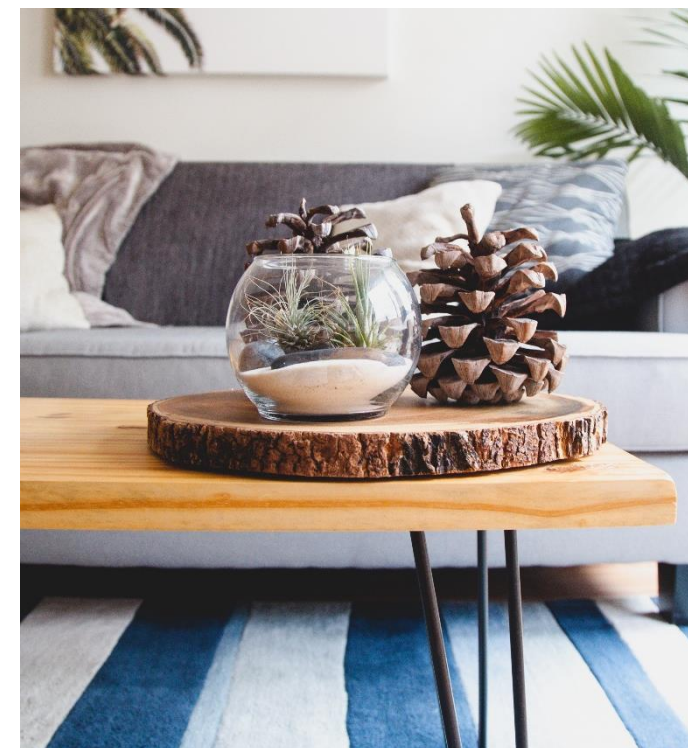
Fastighetskostnaderna utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår och inkluderar drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per respektive datum.

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	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01
Hyresvärde	1 017	994	1 003	992	969
Vakans	-73	-71	-71	-70	-73
Hyresintäkter	944	923	933	922	896
Fastighetskostnader	-402	-393	-396	-390	-390
Fastighetsskatt	-23	-24	-24	-24	-24
Driftnetto	520	506	512	508	482
Central administration	-62	-60	-60	-60	-55
Finansnetto	-227	-232	-237	-243	-250
Förvaltningsresultat	230	213	215	205	177



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 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.

HÅLLBARHETSARBETET UNDER 2024

Under året har vi tagit ytterligare steg på vår hållbarhetsresa och lyckats uppfylla samtliga interna hållbarhetsmål för 2024.

Vi har fortsatt det viktiga arbetet med energieffektiviseringsåtgärder i våra fastigheter och förvaltningen arbetar målmedvetet med att öka trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Vi har genomfört en klimatriskkartläggning och tagit fram en energi- och klimatfärdplan. Vidare har vi sett över och kompletterat den dubbla väsentlighetsanalys som gjordes förra året och fortsatt med förberedelsearbete inför kommande hållbarhetsrapportering. Under året har vi också implementerat både en Uppförandekod för medarbetare och en Uppförandekod för leverantörer, vilket givit oss förbättrade möjligheter att styra hållbarhetsarbetet i önskad riktning. Arbetet pågår nu med vårt klimatbokslut för 2024, vilket kommer att presenteras i vår hållbarhetsrapport för 2024.

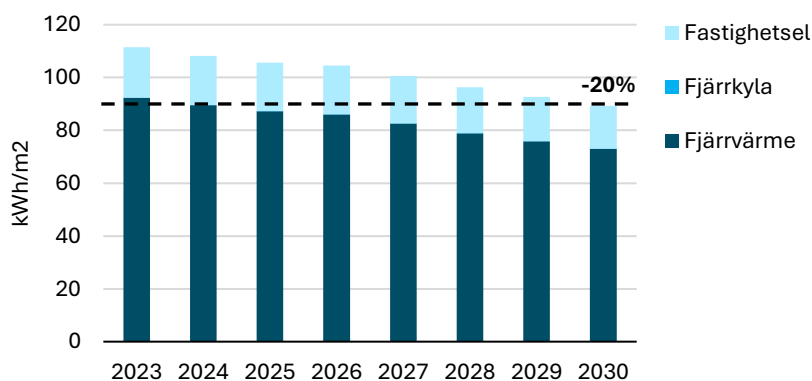
ENERGI- OCH KLIMATFÄRDPLAN

Under det fjärde kvartalet har vi färdigställt det viktiga arbetet med att ta fram en energi- och klimatfärdplan.

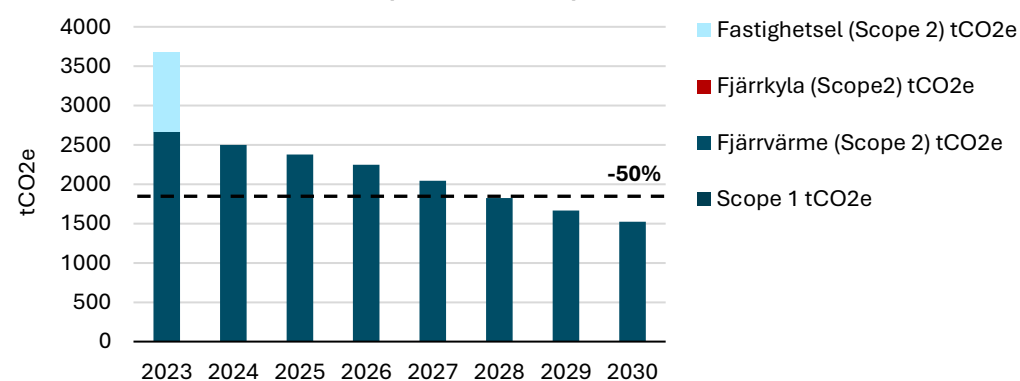
Energifärdplanen innefattar en åtgärdsplan för energieffektivisering som visar på de steg som vi behöver ta och en övergripande bedömning av de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska energianvändningen med 20 procent. Klimatfärdplanen visar övergripande på de steg som vi behöver ta och de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska klimatutsläppen i scope 1 och 2 med 50 procent.

Under 2025 kommer arbetet fortskrida med att ytterligare konkretisera och bedöma vilka åtgärder och investeringar som vi ska prioritera fram till år 2030. Vi har genom en sammanvägning av olika kriterier valt ut en fokusgrupp, omfattande 44 fastigheter, som vi i första steget prioriterar vid planering samt genomförande av åtgärder.

Målbana mot energimål (-20% till 2030)



Målbana mot klimatmål (-50% till 2030)



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 året sänkte Riksbanken styrräntan vid flera tillfällen för att stödja konjunkturen och stabilisera inflationen vid målet. I december 2024 beslutades att sänka styrräntan med 0,25 procentenheter till 2,5 procent. Riksbanken indikerade även möjligheten till ytterligare sänkningar under första halvåret 2025. 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 året har låneavtal om 2,7 mdkr refinansierats till marginaler som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos befintliga låneavtal.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 7 115 mkr (7 278). Belåningsgraden uppgick till 50,9 procent (50,2) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,8 år (3,3). Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets slut till 2,4 år (2,2) och räntesäkringsgraden till 76 procent (74).

Vid utgången av året uppgick den genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument till 3,2 procent (3,4).

DERIVATINSTRUMENT

Under året har ett flertal räntederivat ingåtts vilket minskat Neobos ränterisk och ökat förutsägbarheten i framtida kassaflöden.

Vid årets slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 409 (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 året ett verkligt värde om 63 mkr (171).

Återstående löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		Räntederivat	
	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0-1	847	12	1 706	24	1 450	0,17
1-2	3 066	43	1 839	26	1 839	0,65
2-3	2 174	31	1 370	19	420	1,10
3-4	933	13	600	8	600	2,56
4-5	0	0	700	10	700	2,55
5-	94	1	900	13	400	2,74
Totalt	7 115	100	7 115	100	5 409	1,17

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
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	227	230	908	888
Driftkostnader	-79	-92	-302	-272
Underhåll	-14	-18	-43	-66
Fastighetsadministration	-20	-21	-68	-67
Fastighetskatt	-5	-6	-23	-24
Fastighetskostnader	-118	-137	-435	-429
Driftnetto	110	93	473	460
Central administration	-20	-22	-75	-88
Resultat före finansiella poster	90	71	398	372
Finansnetto	-60	-51	-246	-224
Förvaltningsresultat	30	20	152	148
Värdoförändringar fastigheter	-58	-427	-296	-1 353
Värdoförändringar finansiella instrument	56	-165	-108	-223
Resultat före skatt	28	-572	-251	-1 428
Aktuell skatt	-3	4	-19	-21
Uppskjuten skatt	-8	-10	77	75
Periodens resultat	18	-578	-193	-1 373
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	145 715 771	145 400 737	145 715 771	145 400 737
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,12	-3,98	-1,33	-9,44
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,12	-3,98	-1,32	-9,44

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat	18	-578	-193	-1 373
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	18	-578	-193	-1 373

Årets resultat och det summerade totalresultatet för året är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Kommentarer till koncernens resultaträkning

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 13 mkr till 473 mkr (460) mot föregående år trots att sju fastigheter har avyttrats under året. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12,1 procent exkluderat för en jämförelsestörande post avseende elstöd om 8 mkr under 2023.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 20 mkr till 908 mkr (888) under året, 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 9 mkr. Jämförbart bestånd uppvisade ökade hyresintäkter om 5,7 procent. Intäktsökningen förklaras av en genomsnittlig hyreshöjning i bostadsbeståndet om 5,1 procent, ökade hyror för kommersiella lokaler, minskad vakansgrad samt hyresökningar för de lägenheter som har renoverats under året.

Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade med 0,3 procentenheter jämfört med föregående år och uppgick till årets slut till 92,8 procent (92,5).

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

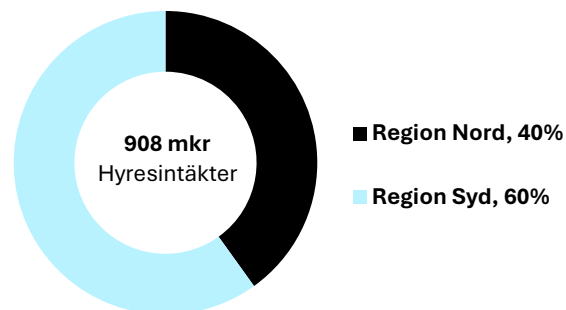
— Ekonomisk uthyrningsgrad, total
— Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

94,6% — 95,0% — 95,0% — 94,9% — 94,9%

92,5% — 93,0% — 93,0% — 92,8% — 92,8%

Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
94,6%	95,0%	95,0%	94,9%	94,9%
92,5%	93,0%	93,0%	92,8%	92,8%

HYRESINTÄKTER PER SEGMENT



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade med 6 mkr under året till -435 mkr (-429). Ökningen är en nettoeffekt av högre kostnader för drift samt minskade kostnader för underhåll och sålda fastigheter. Driftkostnaderna ökade med 22 mkr exkluderat för en jämförelsestörande post om 8 mkr avseende elstöd under 2023. De högre driftkostnaderna förklaras av ökade kostnader för taxebundet och snöröjning. Fastighetsadministration har belastats med jämförelsestörande poster om 3 mkr hänförligt till organisationsförändringar. Justerat för detta minskade kostnaderna för fastighetsadministration med 2 mkr. Underhållskostnaderna minskade med 23 mkr under året till följd av ett lägre underhållsbehov i jämförelse med föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Årets förvaltningsresultat ökade till 152 mkr (148) trots att sju fastigheter har avyttrats under året samt att finansieringskostnaderna har ökat.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader minskade till -75 mkr (-88). Året har belastats med jämförelsestörande poster om totalt 16 mkr, varav 12 mkr avser kostnader kopplade till förberedelser inför ett byte till Nasdaq Stockholms huvudlista samt omorganisation. Därutöver hänförs 4 mkr till en reservation under fjärde kvartalet avseende ett pågående försäkringsärende. Exkluderat för jämförelsestörande poster, under både innevarande och föregående år, minskar centrala administrationskostnader med 11 mkr som ett led i att uppbyggnaden av verksamhet och organisation nu är genomförd.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -246 mkr (-224) under året och genomsnittsräntan uppgick vid årets slut till 3,2 procent (3,4). De finansiella kostnaderna har ökat jämfört med föregående år till följd av högre underliggande ränta.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till -193 mkr (-1 373).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till -296 mkr (-1 353), varav -301 mkr var orealiserade och 6 mkr var realiserade till följd av försäljning av fastigheter. Värdeminskningen förklaras främst av höjda avkastningskrav och ökade taxebundna kostnader samtidigt som högre bedömda framtida hyresintäkter har påverkat värdet positivt. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -108 mkr (-223), drivet av sjunkande marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt under året uppgick till 58 mkr (54) varav -19 mkr (-21) är aktuell skatt och resterande del utgörs av uppskjuten skatt.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	13 701	14 018
Immateriella anläggningstillgångar	5	0
Övriga anläggningstillgångar	3	4
Derivat	63	181
Summa anläggningstillgångar	13 772	14 204
Derivat	13	13
Omsättningstillgångar	47	81
Likvida medel	146	199
Summa omsättningstillgångar	206	293
Summa tillgångar	13 978	14 497
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 213	6 405
Uppskjutna skatteskulder	347	430
Räntebärande skulder	6 267	7 089
Derivat	13	23
Övriga långfristiga skulder	2	1
Summa långfristiga skulder	6 630	7 543
Räntebärande skulder	847	189
Övriga kortfristiga skulder	288	361
Summa kortfristiga skulder	1 135	550
Summa eget kapital och skulder	13 978	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
Årets resultat			-1 373	-1 373
Emission personaloptioner			1	1
Utgående balans per 31 december 2023	752	5 141	511	6 405
Årets resultat			-193	-193
Utgående balans per 31 december 2024	752	5 141	319	6 213

Kommentarer till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbeståndets värde uppgick vid årets slut till 13 701 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 året har fastigheter om 180 mkr (0) avyttrats och 164 mkr (177) har investerats i befintliga fastigheter.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDEN

mkr	Region Nord	Region Syd	Total Neobo	
	2024 jan-dec	2024 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Verkligt värde, ingående värde	5 979	8 039	14 018	15 295
Förvärv	0	0	0	-100
Investeringar	61	103	164	177
Försäljningar	-180	0	-180	0
Orealiserade värdeförändringar	-74	-228	-301	-1 353
Omklassificeringar	0	0	0	0
Verkligt värde, utgående värde	5 787	7 915	13 701	14 018

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 146 mkr (199).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid årets utgång till 6 213 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 årets utgång till 347 mkr (430) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid årets utgång uppgick räntebärande skulder till 7 115 mkr (7 278) och belåningsgraden till 50,9 procent (50,2).

För att begränsa ränterisken från skulder med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Värdet av derivatportföljen vid årets utgång uppgick till 63 mkr (171). För vidare information se avsnitt Finansiering sid. 10.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamhet				
Driftnetto	110	93	473	460
Central administration	-20	-22	-75	-88
Återläggning avskrivningar	1	0	1	0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	91	71	399	372
före räntor och skatt				
Erlagd ränta	-88	-113	-401	-393
Erhållen ränta	29	46	154	169
Betald inkomstskatt	19	-8	-56	-46
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	50	-4	96	102
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8	60	43	33
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	8	27	-49	75
Kassaflöde från löpande verksamhet	64	83	90	210
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-63	-67	-164	-177
Förvärv av fastigheter	0	0	0	73
Försäljning av fastigheter	0	0	183	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63	-67	19	-104
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	45	0	65	0
Amortering av lån	-14	-31	-227	-136
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	-1	0	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31	-32	-162	-138
Periodens kassaflöde	32	-16	-53	-32
Likvida medel vid periodens början	114	214	199	231
Likvida medel vid periodens slut	146	199	146	199

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att driftnettot justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 90 mkr (210). Under första kvartalet betalades sluts katt för 2023, vilket förklarar ökningen av betald inkomstskatt.

I befintliga fastigheter investerades 164 mkr (177) under året. Under första kvartalet avyttrades sex fastigheter via bolag, vilka hade en total erhållen köpeskilling om 113 mkr med avdrag för skatterabatt om 3 mkr. I samband med avyttringen löstes lån om 97 mkr, varför nettokassaflödet uppgick till 13 mkr. Under tredje kvartalet avyttrades en fastighet via bolag, vilken hade 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 fjärde kvartalet togs även nya lån om 45 mkr upp.

Likvida medel uppgick per balansdagen till 146 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

	2024	2023	2024	2023
Belopp i mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	29	-21	89	24
Personalkostnader	-2	-3	-9	-10
Övriga rörelsekostnader	-23	-17	-85	-68
Rörelseresultat	3	-41	-6	-54
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-205	-613	-227	-1 623
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18	8	88	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12	-2	-59	-29
Resultat efter finansiella poster	-194	-648	-203	-1 661
Bokslutsdispositioner	2	53	2	53
Resultat före skatt	-192	-595	-201	-1 608
Skatt	0	0	-	1
PERIODENS RESULTAT	-192	-596	-201	-1 607
Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat	-192	-596	-201	-1 607
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-192	-596	-201	-1 607

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	0
Finansiella anläggningstillgångar	5 639	48
Omsättningstillgångar	649	6 440
Summa tillgångar	6 293	6 489
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 278	6 479
Kortfristiga skulder	15	10
Summa eget kapital och skulder	6 293	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 året till 89 mkr (24) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till -201 mkr (-1 608).

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 årets utgång till 101 mkr (168).

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bokslutskommunikén 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 bokslutskommuniké 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.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 februari 2025

Jan-Erik Höjvall
Styrelsens ordförande

Mona Finnström
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Verkställande direktör

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

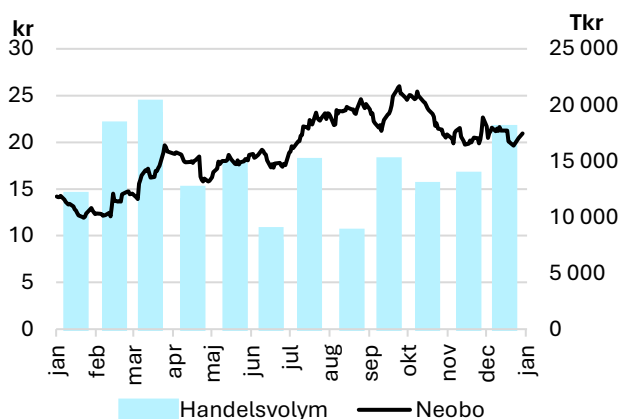
Aktien

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per den 31 december 2024 till 3 046 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 145 400 737 och antal kända aktieägare till 101 796.

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolv månadersperioden till 152 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 104 procent.

AKTIEKURS OCH HANDELSVOLYM



KURSUMVECKLING OCH TOTALAVKASTNING

Neobos aktiekurs stängde på 20,95 kronor (13,8) vid årets slut. Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit 52 procent, att jämföra med -2,0 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

SUBSTANSVÄRDE, EPRA NRV

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 årets utgång till 44,68 kronor/aktie (45,83). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 47 procent av substansvärdet.

Beräkning av substansvärdet	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	6 213	42,73
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	-63	-0,44
Uppskjuten skatt	347	2,38
Substansvärde	6 497	44,68

STÖRSTA AKTIEÄGARE

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Avanza Pension	19 186 199	13,2%
ICA-handlarnas Förbund	15 000 000	10,3%
Martin Larsén	10 938 320	7,5%
Länsförsäkringar Fonder	7 622 636	5,2%
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,6%
Sven-Olof Johansson	5 500 000	3,8%
Handelsbanken Fonder	3 313 898	2,3%
Futur Pension	3 289 876	2,3%
Handelsbanken Liv Försäkring AB	2 855 196	2,0%
ODIN Fonder	2 413 988	1,7%
Summa 10 största	76 784 525	52,8%
Övriga	68 616 212	47,2%
Totalt	145 400 737	100,0%

ÄGARSTRUKTUR

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1–500	6 037 070	4,2	93 273	91,6
501–1 000	2 824 919	1,9	3 764	3,7
1 001–5 000	7 936 391	5,5	3 650	3,6
5 001–10 000	3 791 046	2,6	511	0,5
10 001–20 000	4 246 906	2,6	296	0,3
20 001-	112 686 420	77,5	302	0,3
<i>Anonymt ägande</i>	<i>7 877 985</i>	<i>5,5</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>
Totalt	145 400 737	100	101 796	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, EPRA NRV, kr

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, kr

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet enligt intjäningsförmågan.

Ekonomisk vakansgrad, %

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

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

Härledning av nyckeltal

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
SUBSTANSVÄRDE, EPRA NRV ¹⁾				
Antal utestående aktier, tusental	145 401	145 401	145 401	145 401
Eget kapital	6 213	6 405	6 213	6 405
Återläggning av uppskjuten skatt	347	430	347	430
Återläggning av derivat	-63	-171	-63	-171
Substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 497	6 664	6 497	6 664
Substansvärde, EPRA NRV, kr/aktie	44,68	45,83	44,68	45,83
ÖVERSKOTTSGRAD ¹⁾				
Driftnetto	110	93	473	460
Hysesintäkter	227	230	908	888
Överskottsgrad, %	48	40	52	52
BELÅNINGSGRAD ¹⁾				
Balansomslutning	13 978	14 497	13 978	14 497
Räntebärande skulder	7 115	7 278	7 115	7 278
Belåningsgrad, %	50,9	50,2	50,9	50,2
RÄNTETÄCKNINGSGRAD ¹⁾				
Förvaltningsresultat	30	20	152	148
Återläggning räntenetto, exklusive tomträttsavgäld	60	51	244	224
Summa	90	71	397	371
Räntenetto, exklusive tomträttsavgäld	60	51	244	224
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,6	1,7

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ¹⁾				
Periodens resultat	18	-578	-193	-1 373
Eget kapital, genomsnitt	6 204	6 980	6 309	7 091
Avkastning på eget kapital, %	0,3	-8,3	-3,1	-19,4
DIREKTAVKASTNING ¹⁾				
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	520	482	520	482
Förvaltningsfastigheter	13 701	14 018	13 701	14 018
Byggrätter	98	131	98	131
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	13 603	13 887	13 603	13 887
Direktavkastning, %	3,8	3,5	3,8	3,5
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD ¹⁾				
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	944	896	944	896
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 017	969	1 017	969
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	92,5	92,8	92,5
RESULTAT PER AKTIE				
Periodens resultat	18	-578	-193	-1 373
Genomsnittligt antal aktier	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737
Periodens resultat, kr/aktie	0,12	-3,98	-1,33	-9,44
SOLIDITET ¹⁾				
Eget kapital	6 213	6 405	6 213	6 405
Balansomslutning	13 978	14 497	13 978	14 497
Soliditet, %	44,5	44,2	44,5	44,2

Finansiell kalender

Årsredovisning 2024	2025-03-26
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 bokslutskommuniké är sådan information som Neobo Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedan angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 februari 2025, 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 bokslutskommuniké

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

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

Webbsändning: [Neobo Fastigheter Q4 Rapport \(inderes.com\)](https://inderes.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 Q4 Rapport \(inderes.com\)](https://inderes.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