

DELÅRSRAPPORT

neobo

Q2

JANUARI-JUNI 2025

JANUARI-JUNI 2025

- Hyresintäkterna ökade till 466 mkr (454). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,9 procent.
- Driftnettot ökade till 260 mkr (229). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12,3 procent till följd av både högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader.
- Förvaltningsresultatet ökade med 49,5 procent till 102 mkr (68) trots driftnettobortfall från sju avyttrade fastigheter under föregående år.
- Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång uppgick till 13 821 mkr (13 701) och värdeförändringar på fastigheter uppgick till 11 mkr (-220) under perioden.
- Periodens resultat uppgick till -1 mkr (-110).
- Substansvärdet uppgick till 45,40 kr per aktie (44,68).

APRIL-JUNI 2025

- Hyresintäkterna ökade till 236 mkr (227) till följd av hyreshöjningar.
- Driftnettot ökade till 152 mkr (139) hänförligt både till ökade hyresintäkter och minskade fastighetskostnader.
- Förvaltningsresultatet ökade till 74 mkr (58) under andra kvartalet till följd av högre driftnetto och minskade centrala administrationskostnader.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER ANDRA KVARTALET

- Neobos VD Ylva Sarby Westman valdes in i EPRA:s (The European Public Real Estate Association) Advisory Board på årsstämman den 17 juni.
- I juli avyttrades en byggrätt på del av fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna till ett underliggande fastighetsvärde om 19,5 mkr. Försäljningspriset ligger strax över den senast genomförda externvärderingen av byggrätten.

Sammanfattning ¹⁾	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	236	227	466	454	920	908
Driftnetto, mkr	152	139	260	229	503	473
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	2	-89	11	-220	-65	-296
Förvaltningsresultat, mkr	74	58	102	68	186	152
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,51	0,40	0,70	0,47	1,28	1,05
Periodens resultat, mkr	-30	-82	-1	-110	-85	-193
Periodens resultat, kr/aktie	-0,20	-0,56	-0,01	-0,75	-0,58	-1,33
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 821	13 742	13 821	13 742	13 821	13 701
Marknadsvärde, kr/kvm	19 749	19 412	19 749	19 412	19 749	19 574
Belåningsgrad, %	50,7	50,7	50,7	50,7	50,7	50,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,9	1,8	1,6	1,8	1,6
EPRA NRV, substansvärde, kr/ aktie	45,40	44,70	45,40	44,70	45,40	44,68
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	93,0	92,5	93,0	92,5	92,8
Överskottsgrad, %	65	61	56	51	55	52
Avkastning på eget kapital, %	-0,5	-1,3	-0,0	-1,7	-1,4	-3,1

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 21-23 och för definitioner av nyckeltal se sid. 20.

Förvaltningsresultat

+50%

Driftnetto, jämförbart bestånd

+12%

Räntetäckningsgrad, R12 mån

1,8 ggr

Belåningsgrad

50,7%

På rätt väg - förvaltningsresultatet ökar med 50 procent

Sedan starten av Neobo har vi arbetat målmedvetet med att öka avkastningen från våra fastigheter och det är glädjande att konstatera att vårt arbete har givit resultat och att vi är på rätt väg.

Förvaltningsresultatet ökar med 50 procent under första halvåret, trots att sju fastigheter har avyttrats under förra året och driftnettot ökar med 12 procent i jämförbart bestånd. Kvartalets överskottsgrad förbättras till 65 procent (61) och räntetäckningsgraden till 2,2 gånger (1,9), vilket är de högsta noteringarna för båda nyckeltalen sedan Neobo bildades.

VÄRDESKAPANDE FÖRÄDLING

Sedan årsskiftet har vi investerat 109 mkr i värdeskapande åtgärder som har ökat vårt driftnetto och gjort våra bostadsområden trivsammare och tryggare. Bland annat har vi renoverat 39 lägenheter och genomfört ett antal hållbarhetsinvesteringar som har tagit oss ett steg närmare våra långsiktiga hållbarhetsmål.

Det talas mycket om ett ökat antal lediga hyreslägenheter i Sverige och för vår del ökar bostadsvakansen med 27 lägenheter under kvartalet. I dagsläget är dock ett 30-tal lägenheter under pågående renovering, i områden med god uthyrningsgrad, som vi räknar med att hyra ut direkt efter färdigställande.

REDO ATT ÖKA TRANSAKTIONSTAKTEN

I juli ingick vi avtal om försäljning av en byggrätt i Sollentuna, som medger utveckling av cirka 80 studentlägenheter, motsvarande drygt 2 500 kvm ljus bruttoarea. Försäljningspriset om 19,5 mkr ligger strax över den senast genomförda externvärderingen av byggrätten och avyttringen frigör kapital som kan återinvesteras i strategiska fastigheter.

När transaktionsmarknaden nu börjar återhämta sig är vi redo att öka takten i vårt optimeringsarbete för att fånga de möjligheter som finns i marknaden.

”Förvaltningsresultatet ökar med 50 procent under första halvåret, trots att sju fastigheter har avyttrats under förra året”

STABIL BALANSRÄKNING I EN OSÄKER OMVÄRLD

Omvärldsläget fortsätter att präglas av betydande osäkerhet. I juni sänkte Riksbanken styrräntan med 0,25 procentenheter och flera prognosinstitut förutser nu ytterligare en räntesänkning under hösten.

Med en robust finansiell bas bestående av eget kapital och säkerställd bankfinansiering, bibehåller vi en stabil finansiell position, vilket gör oss väl rustade att hantera marknadens svängningar och fortsätta genomföra vår strategi för värdeskapande.

Under första halvåret redovisar vi positiva orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen på 11 mkr (-216), till följd av stabiliserade avkastningskrav och ökade driftnetton. Det genomsnittliga avkastningskravet som används i fastighetsvärderingarna har nu legat oförändrat på 5,0 procent under de senaste fem kvartalen.



FORTSATT FOKUS PÅ ÖKAD LÖNSAMHET

Den strategi vi arbetar utifrån har gett resultat. Med fortsatt fokus på ökad lönsamhet och ett starkt engagemang från våra medarbetare fortsätter vi på den inslagna vägen med att utveckla attraktiva och hållbara bostadsmiljöer och optimera vår fastighetsportfölj. Det är ett inspirerande arbete och jag är övertygad om att det är rätt väg för att skapa värde för våra hyresgäster och aktieägare.

Stockholm den 9 juli 2025

Ylva Sarby Westman, VD

Bra boende för alla



Strategisk inriktning och mål

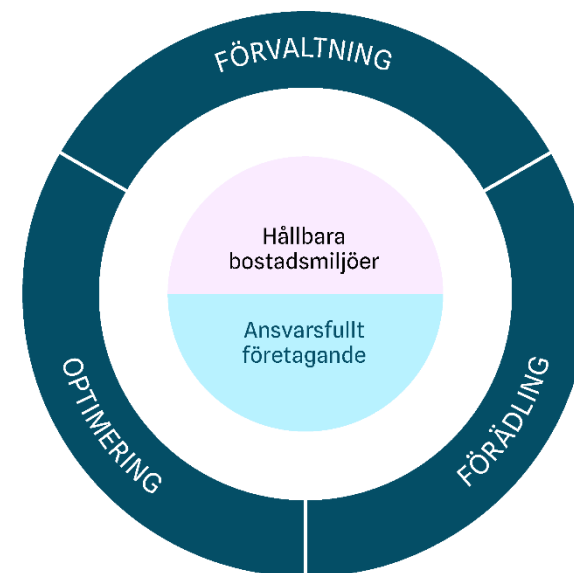
VISION

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

STRATEGI

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden i syfte att generera en attraktiv totalavkastning.
- Ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del av vår verksamhet och anpassas kontinuerligt för att uppfylla kraven från intressenter och lagstiftning.
- En lokal förvaltningsorganisation som arbetar nära kunden 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%

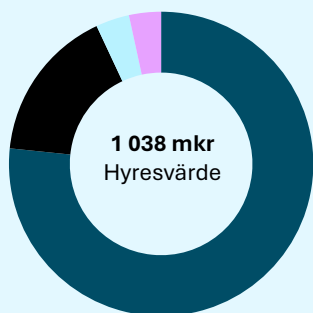
Fastighetsbestånd

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 8 300 hyreslägenheter. Resterande del utgörs i huvudsak av samhällsfastigheter.

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



**Bostads-
fastigheter,
95%**



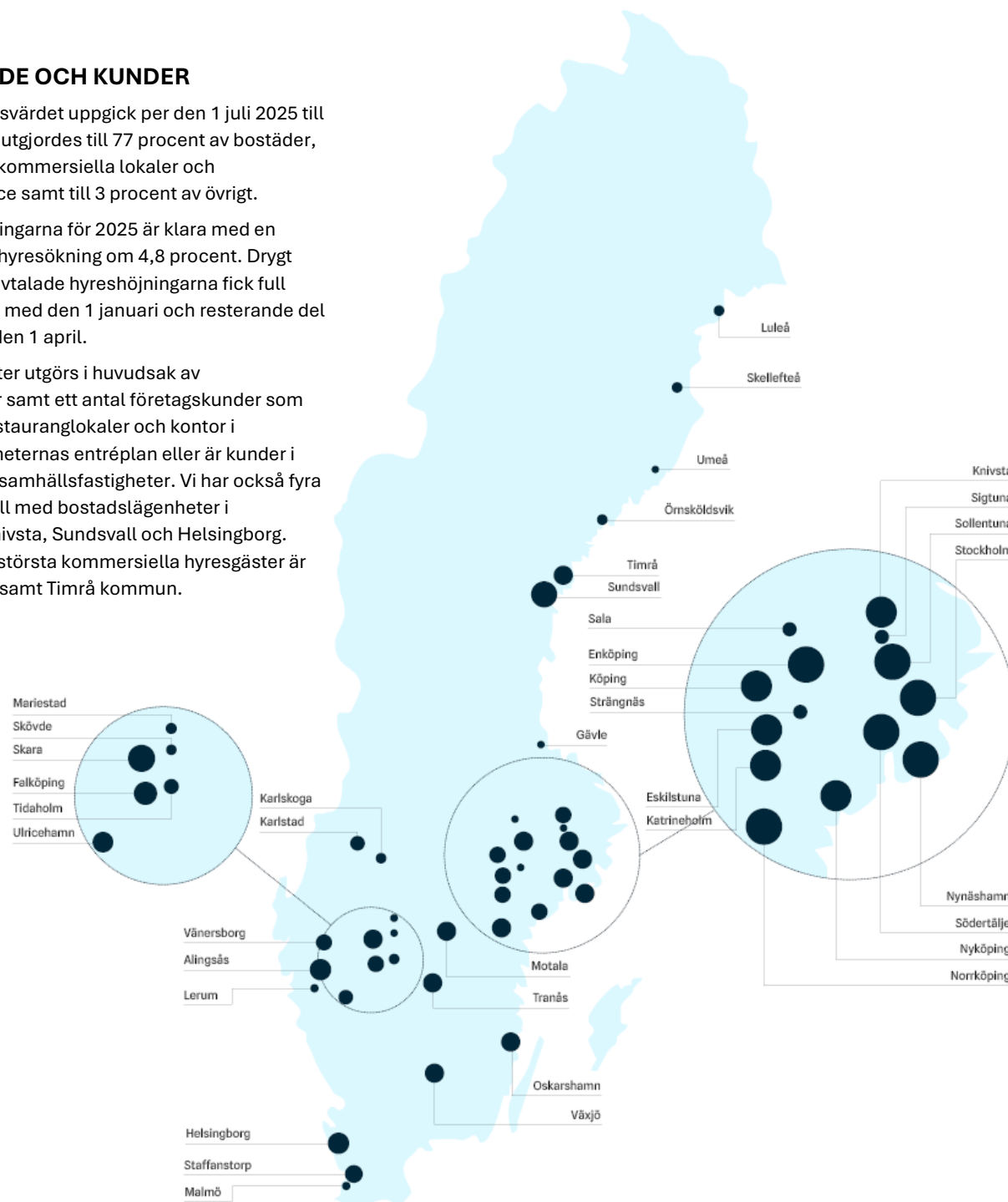
■ **Bostäder, 77%**
■ **Kommersiellt, 16%**
■ **Samhällsservice, 4%**
■ **Övrigt, 3%**

HYRESVÄRDE OCH KUNDER

Det årliga hyresvärdet uppgick per den 1 juli 2025 till 1 038 mkr och utgjordes till 77 procent av bostäder, 20 procent av kommersiella lokaler och samhällsservice samt till 3 procent av övrigt.

Hyresförhandlingarna för 2025 är klara med en genomsnittlig hyresökning om 4,8 procent. Drygt hälften av de avtalade hyreshöjningarna fick full effekt från och med den 1 januari och resterande del började gälla den 1 april.

Våra hyresgäster utgörs i huvudsak av privatpersoner samt ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas entréplan 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.

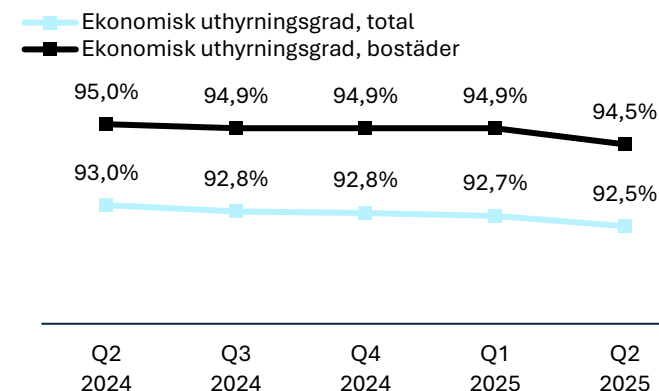


EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i bostadsbeståndet uppgår till 94,5 procent. Bostadsvakansen på 5,5 procent inkluderar samtliga lägenheter som är tomma, det vill säga även lägenheter som är uthyrda men inte inflyttade samt lägenheter som är under pågående renovering eller är tomställda i avvaktan på renovering.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för våra kommersiella lokaler minskade något under delårsperioden till 86,1 procent, till följd av att ett antal lokalhyresgäster har avflyttat sedan årsskiftet.

Det sexåriga hyresavtal som har tecknats med Kriminalvården i fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna, med ett årligt hyresvärde om 10 mkr, kommer preliminärt att börja gälla den 1 september då hyresgäst Anpassningen är färdigställd i fastigheten. I samband med inflyttningen kommer den kommersiella vakansgraden i Neobo att minska med 2,9 procentenheter i förhållande till Q2 2025 och det totala hyresvärdet kommer samtidigt att öka med 5 mkr.



SEGMENT

Från och med den 1 januari 2025 är de tidigare två segmenten; Region Nord och Syd uppdelade i tre segment; Region Nord, Mitt och Syd. Omorganisationen är genomförd för att säkerställa en kundnära förvaltning med fokus på långsiktigt värdeskapande samt för att spegla hur ledningen sedan årsskiftet följer upp verksamheten. Samtliga jämförelsetal för tidigare perioder har räknats om för att återspegla den nya segmentuppdelningen.

Januari - juni	Total Neobo		Region Nord		Region Mitt		Region Syd	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 821	13 742	3 692	3 702	6 258	6 216	3 870	3 824
Marknadsvärde, kr/kvm	19 749	19 412	21 773	20 830	19 633	19 508	18 300	18 078
Hyresvärde, mkr	1 038	1 003	267	268	472	450	299	285
Hyresvärde, kr/kvm	1 484	1 417	1 577	1 511	1 480	1 411	1 415	1 348
Hyresintäkter, mkr	466	454	118	118	209	207	139	129
Driftnetto, mkr	260	229	65	55	116	108	78	66
Överskottsgrad, %	56	51	55	47	56	52	56	51
Uthyrningsgrad, %	92	93	90	92	92	93	95	94
Antal fastigheter	260	261	82	83	86	86	92	92
Antal lägenheter	8 310	8 309	1 949	1 949	3 758	3 758	2 603	2 602
Area, tkvm	700	708	170	178	319	319	212	212

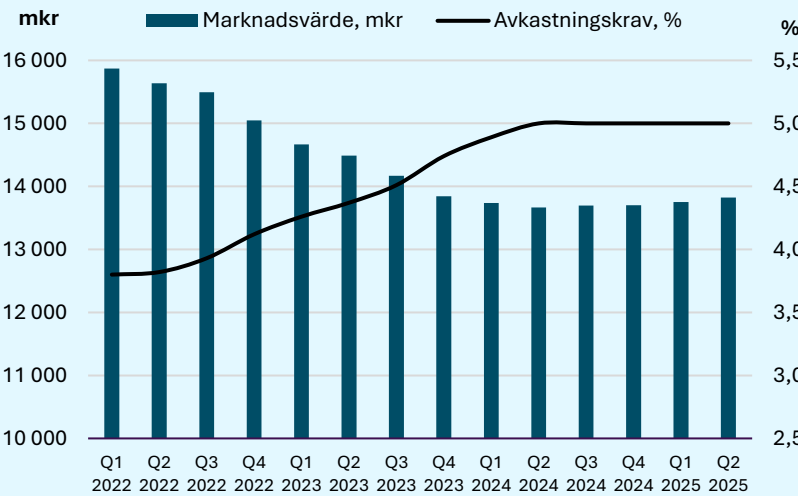
FASTIGHETSVÄRDERING

Vid utgången av perioden värderades fastighetsbeståndet till 13 821 mkr (13 701). Värderingarna fastställs varje kvartal av oberoende, externa och auktoriserade värderare. Samtliga fastighetsvärden har bedömts enligt IFRS 13, nivå 3, och är baserade på fastigheternas specifika hyres- och marknadssituation. Värderingarna genomförs genom analys av framtida kassaflöden med hänsyn till gällande hyreskontakt, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, fastigheternas investeringsbehov samt marknadens avkastningskrav.

Avkastningskraven i värderingarna är individuella per fastighet och baseras på jämförelsetransaktioner, fastigheternas läge, skick och marknadsposition. Vid utgången av perioden uppgick det genomsnittligt vägda avkastningskravet för samtliga fastigheter i portföljen till 5,0 procent (5,0).

I fastighetsvärdet ingår ett värde om 93 mkr (98) för byggrätter som har 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.

VÄRDEUTVECKLING I JÄMFÖRBART BESTÅND



FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDEN

Orealiserade värdeförändringar under delårsperioden uppgick till 11 mkr (-216), vilket motsvarar en värdeökning om 0,1 procent (-1,5). Värdeökningen förklaras främst av högre bedömda framtida hyresintäkter och att driftnettoökande investeringar har genomförts i portföljen. Under perioden har 109 (84) mkr investerats i befintliga fastigheter.

	Region Nord	Region Mitt	Region Syd	Totalt Neobo		
	2025 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Belopp i mkr						
Verkligt värde, ingående värde	3 656	6 165	3 880	13 701	14 018	14 018
Förvärv	0	0	0	0	0	0
Investeringar	24	63	22	109	84	164
Försäljningar	0	0	0	0	-116	-180
Orealiserade värdeförändringar	13	30	-32	11	-216	-301
Omklassificeringar	0	0	0	0	0	0
Verkligt värde, utgående värde	3 692	6 258	3 870	13 821	13 742	13 701

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärderingarna är utförda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden och bedömningar. Nedanstående tabell redovisar effekterna på förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid förändring av enskilda parametrar. Ett inbördes samband kan finnas mellan parametrarna och de rör sig sällan isolerat. Förskjutningar av en eller flera parametrar i verkligheten ger troligen en förstärkt eller dämpad värdepåverkan i förhållande till känslighetsanalysen som presenteras nedan.

	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/-5%	+1 008/-1 010	+/-7
Drift och underhåll	+/-5%	-340/+342	+/-2
Direktavkastningskrav	+/-0,5%-enheter	-1 204/+1 499	-9/+11
Kalkylränta	+/-1%-enheter	-984/+1 085	-7/+8
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	-347/+253	-3/+2

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDEFÖRÄNDRING

Nedanstående tabell illustrerar hur förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde, ej beaktat uppskjuten skatteeffekt, påverkar resultat och berörda nyckeltal.

	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Resultat	+/-10%	+/-1 382	+/-94 228
Eget kapital	+/-10%	+/-1 382	+/-22
Belåningsgrad	+/-10%	-5%-enhet /+6%-enhet	-9/+11

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 hyreskontrakt som börjat löpa per respektive datum. Överenskomna hyresökningar som är gällande vid respektive datum är medräknade och all vakans, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis.

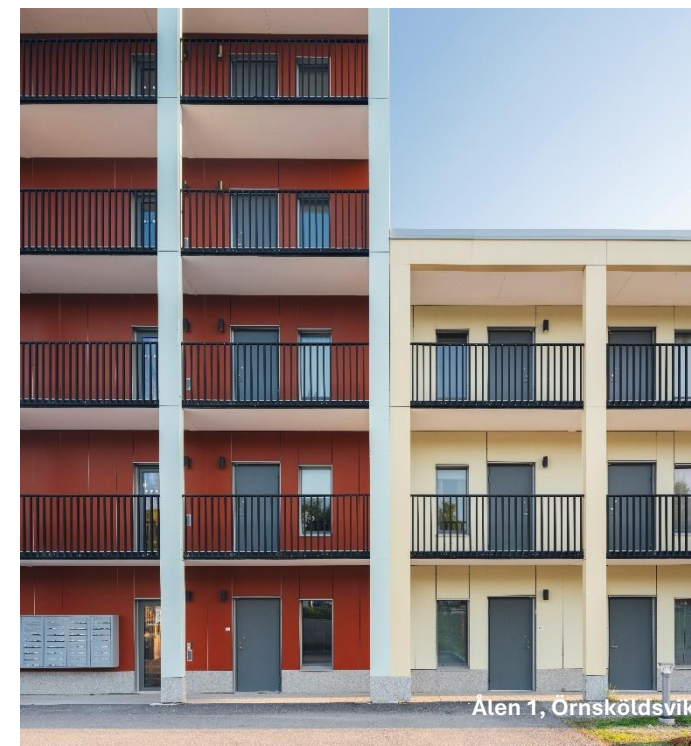
Fastighetskostnaderna utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår och inkluderar drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per respektive datum.

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	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01
Hyresvärde	1 038	1 036	1 017	994	1 003
Vakans	-78	-76	-73	-71	-71
Hyresintäkter	960	961	944	923	933
Fastighetskostnader	-402	-402	-402	-393	-396
Fastighetsskatt	-23	-23	-23	-24	-24
Driftnetto	536	537	520	506	512
Central administration	-62	-62	-62	-60	-60
Finansnetto	-240	-247	-227	-232	-237
Förvaltningsresultat	234	228	230	213	215



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 mer information om de väsentliga hållbarhetsaspekter vi identifierat och de mål vi arbetar mot hänvisas till vår Hållbarhetsrapport 2024, [Hållbarhetsredovisning - Neobo](#).

Ett viktigt område inom vårt hållbarhetsarbete är att minska bolagets totala vattenanvändning. Under detta kvartal har vi därför inlett ett pilotprojekt för att kunna minska vattenförbrukningen i våra tvättstugor. Läs mer till höger! →

VATTENPROJEKT I NYNÄSHAMN

Som ett led i att minska vår vattenförbrukning och miljöpåverkan har vi under kvartalet inlett ett pilotprojekt i fastigheten Ratten 2 i Nynäshamn, där vi har installerat en innovativ lösning för vattenåtervinning. Lösningen innebär att en box kopplas till fastighetens tvättmaskiner för att återvinna vatten och energi, samtidigt som den filtrerar bort mikroplaster som annars släpps ut i avloppet. Fastighetens tvättstuga används frekvent och efter 910 tvättar har pilotprojektet visat tydliga resultat:

- 15 200 liter vatten har sparats
- 1 800 gram mikroplast har fångats upp
- CO2-utsläppen har minskat

Efter sommaren planerar vi att utöka pilotprojektet och installera boxar i några fler utvalda fastigheter. Vi kommer under året att följa upp resultaten i dessa vattensparprojekt för att utvärdera denna lösning och förhoppningsvis gå vidare i fler av våra fastigheter.



Finansiering

Marknadsförhållandena under det andra kvartalet 2025 har fortsatt att präglas av osäkerhet, särskilt kring den globala konjunkturen och inflationens utveckling. I juni valde Riksbanken att sänka styrräntan med 0,25 procentenheter till 2,00 procent som ett svar på en avtagande inflationstakt och tecken på en svagare ekonomisk aktivitet. Flera prognosinstitut förutser nu att ytterligare en räntesänkning kan bli aktuell under hösten.

Med en robust finansiell bas bestående av eget kapital och säkerställd bankfinansiering bibehåller vi en stabil finansiell position. Det ger oss goda förutsättningar att möta marknadens svängningar och fortsätta genomföra vår långsiktiga strategi för värdeskapande.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 7 109 mkr (7 115). Belåningsgraden uppgick till 50,7 procent (50,9) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,4 år (2,8). Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid periodens slut till 2,7 år (2,4) och räntesäkringsgraden till 83 procent (76).

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

DERIVATINSTRUMENT

Neobo strävar efter att minimera kassaflödespåverkan från plötsliga och oförutsedda förändringar i marknadsräntorna. För att hantera och begränsa ränterisken används räntederivat

För att öka förutsägbarheten i framtida kassaflöden och sänka den finansiella risken har Neobo under kvartalet ingått ränteswapavtal med framtida start om totalt 1 646 mkr.

Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 891 (5 409) mkr med löptider på mellan ett och sex år.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas derivat till marknadsvärde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten, där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas i resultaträkningen så länge det underliggande derivatet inte är realiserat i förtid.

Räntederivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om -34 mkr (63).

Återstående löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		Aktiva räntederivat	
	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0-1	1 033	15	1 418	20	700	0,24
1-2	3 756	53	481	7	1 626	0,63
2-3	2 219	31	1 364	19	1 364	1,96
3-4	0	0	1 903	27	600	2,56
4-5	0	0	1 542	22	1 200	2,49
5-	101	1	400	6	400	2,74
Totalt	7 109	100	7 109	100	5 891	1,61

Räntederivat, framtida start			
Start	Förfall	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %
2025-08	2028-08	500	2,32
2026-08	2028-09	422	2,20
2026-08	2029-03	382	2,26
2026-08	2029-09	342	2,31

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter	236	227	466	454	920	908
Driftkostnader	-59	-56	-148	-157	-293	-302
Underhåll	-7	-6	-17	-18	-42	-43
Fastighetsadministration	-12	-20	-29	-37	-61	-68
Fastighetsskatt	-6	-6	-12	-12	-22	-23
Fastighetskostnader	-84	-87	-206	-224	-417	-435
Driftnetto	152	139	260	229	503	473
Central administration	-15	-17	-36	-38	-72	-75
Resultat före finansiella poster	138	123	224	192	430	398
Finansnetto	-64	-64	-122	-123	-244	-246
Förvaltningsresultat	74	58	102	68	186	152
Värdeförändringar fastigheter	2	-89	11	-220	-65	-296
Värdeförändringar finansiella instrument	-95	-56	-97	-27	-177	-108
Resultat före skatt	-19	-86	16	-179	-56	-251
Aktuell skatt	-5	-5	-9	-10	-17	-19
Uppskjuten skatt	-6	9	-9	79	-11	77
Periodens resultat	-30	-82	-1	-110	-85	-193
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	145 616 687	145 648 587	145 624 966	145 605 707	145 682 667	145 675 498
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,20	-0,56	-0,01	-0,75	-0,58	-1,33
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,20	-0,56	-0,01	-0,75	-0,58	-1,32

*För vidare information se avsnitt Övrig information, stycke Närstående transaktioner på sid. 17.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Periodens resultat	-30	-82	-1	-110	-85	-193
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-30	-82	-1	-110	-85	-193

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

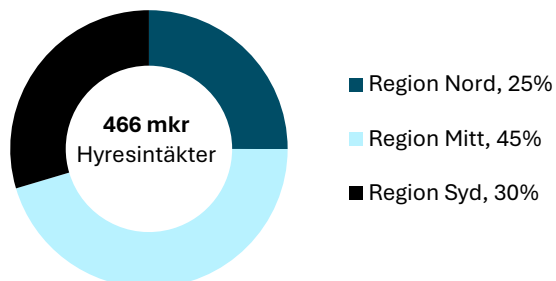
Kommentarer till koncernens resultaträkning

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 31 mkr till 260 mkr (229) till följd av både högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12,3 procent.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 466 mkr (454) under perioden, vilket är en nettoeffekt av ökade intäkter i jämförbart bestånd och bortfall av intäkter från sju avyttrade fastigheter. Jämförbart bestånd uppvisade ökade hyresintäkter om 3,9 procent. Intäktsökningen förklaras av den årliga hyreshöjningen, som i bostadsbeståndet uppgick till i genomsnitt 4,8 procent, och hyresökningar till följd av renoverade lägenheter, vilket motverkas något av ökad vakansgrad.



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade med 18 mkr till -206 mkr (-224) jämfört med föregående år. Minskningen hänförs främst till kostnadsbesparande åtgärder inom fastighetsdrift och energi, samt till en mildare vinter jämfört med föregående år. Kostnader för underhåll ligger i nivå med motsvarande period föregående år. Exkluderat för jämförelsestörande poster under föregående år minskar kostnaderna för fastighetsadministration med 6 mkr som ett led i effektiviseringsåtgärder inom förvaltningsverksamheten.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Delårsperiodens förvaltningsresultat ökade med 49,5 procent till 102 mkr (68), trots driftnettobortfall från sju avyttrade fastigheter under föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader uppgick till -36 mkr (-38). Exkluderat för jämförelsestörande poster under föregående år, ökar centrala administrationskostnader med 3 mkr till följd av att verksamheten nu är fullt etablerad och hela organisationen är på plats.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -122 mkr (-123) under perioden och genomsnittsräntan uppgick vid periodens slut till 3,4 procent (3,4). De finansiella kostnaderna ligger i nivå med föregående år.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 mkr (-110), till följd av negativa värdeförändringar på finansiella instrument på -97 mkr (-27).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 11 mkr (-220). Värdeförändringen förklaras främst av att driftnettoökande investeringar har genomförts i portföljen.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -97 mkr (-27), drivet av sjunkande marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt under perioden uppgick till -18 mkr (69) varav -9 mkr (-10) är aktuell skatt och resterande del utgörs av uppskjuten skatt.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 821	13 742	13 701
Immateriella anläggningstillgångar	5	0	5
Övriga anläggningstillgångar	3	3	3
Derivat	31	122	63
Summa anläggningstillgångar	13 859	13 867	13 772
Derivat	3	32	13
Omsättningstillgångar	64	51	47
Likvida medel	84	113	146
Summa omsättningstillgångar	151	196	206
Summa tillgångar	14 011	14 063	13 978
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 212	6 296	6 213
Uppskjutna skatteskulder	356	348	347
Räntebärande skulder	6 076	6 091	6 267
Derivat	67	10	13
Övriga långfristiga skulder	2	1	2
Summa långfristiga skulder	6 501	6 450	6 630
Räntebärande skulder	1 033	1 042	847
Övriga kortfristiga skulder	265	275	288
Summa kortfristiga skulder	1 298	1 317	1 135
Summa eget kapital och skulder	14 011	14 063	13 978

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 2024	752	5 141	512	6 405
Periodens resultat			-110	-110
Utgående balans per 30 juni 2024	752	5 141	402	6 296
Periodens resultat			-83	-83
Utgående balans per 31 december 2024	752	5 141	319	6 213
Periodens resultat			-1	-1
Utgående balans per 30 juni 2025	752	5 141	318	6 212

Kommentarer till koncernens balansräkning

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 84 mkr (146).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 6 212 mkr (6 213).

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 356 mkr (347) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 7 109 mkr (7 115) och belåningsgraden till 50,7 procent (50,9).

För att begränsa ränterisken från skulder med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till -34 mkr (63). För vidare information se avsnitt Finansiering på sid. 11.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Löpande verksamhet						
Driftnetto	152	139	260	229	503	473
Central administration	-15	-17	-36	-38	-72	-75
Återläggning avskrivningar	1	0	1	0	2	1
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	138	123	225	192	432	399
före räntor och skatt						
Erlagd ränta	-75	-37	-151	-96	-456	-401
Erhållen ränta	12	0	32	0	186	154
Betald inkomstskatt	-12	-10	-35	-58	-33	-56
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	63	75	71	37	130	96
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	15	11	4	34	13	43
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-35	-34	-23	-67	-5	-49
Kassaflöde från löpande verksamhet	43	52	52	4	138	90
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-68	-32	-108	-56	-216	-164
Förvärv av fastigheter	0	0	0	0	0	0
Försäljning av fastigheter	0	-3	0	110	73	183
Övriga immateriella och materiella tillgångar	0	0	-1	0	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68	-35	-109	54	-144	19
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	0	0	19	0	83	65
Amortering av lån	-12	-22	-23	-145	-105	-227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12	-22	-5	-145	-22	-162
Periodens kassaflöde	-36	-5	-62	-87	-28	-53
Likvida medel vid periodens början	121	118	146	199	113	199
Likvida medel vid periodens slut	84	113	84	113	84	146

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 52 mkr. I befintliga fastigheter investerades 109 mkr under perioden, varav 1 mkr avser erlagd ränta som aktiverats. Under första kvartalet togs nya lån om 19 mkr upp. Inga lån togs under andra kvartalet. Likvida medel uppgick per balansdagen till 84 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Belopp i mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Nettoomsättning	18	20	35	40	84	89
Personalkostnader	-3	-2	-7	-5	-11	-9
Övriga rörelsekostnader	-16	-19	-31	-37	-79	-85
Rörelseresultat	-1	-1	-3	-2	-6	-6
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-22	0	-22	-206	-227
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16	32	32	40	81	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10	-23	-20	-26	-52	-59
Resultat efter finansiella poster	6	-13	10	-10	-183	-203
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	2	2
Resultat före skatt	6	-13	10	-10	-181	-201
Skatt	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	6	-13	10	-10	-181	-201

	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Belopp i mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Periodens resultat	6	-13	10	-10	-181	-201
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	6	-13	10	-10	-181	-201

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	0	5
Finansiella anläggningstillgångar	5 639	5 844	5 639
Omsättningstillgångar	651	632	649
Summa tillgångar	6 295	6 476	6 293
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	756	756	756
Fritt eget kapital	5 531	5 712	5 521
Summa eget kapital	6 288	6 468	6 278
Kortfristiga skulder	7	8	15
Summa eget kapital och skulder	6 295	6 476	6 293

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 35 mkr (40) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till 10 mkr (-10).

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 78 mkr (101).

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 2024.

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 fastighetsskötsel.

AVRUNDNINGAR

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

JÄMFÖRELSESIFFROR

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Neobos verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Neobos risker och hanteringen av dessa återfinns i årsredovisningen för 2024 på sid. 48–51.

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.

Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 0,79 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en (1) aktie i bolaget under tiden från och med den 1 maj 2026 till och med den 25 maj 2026.

Optionerna blir värdefulla när kursen för aktien överstiger det så kallade strikepriset om 10,83 kronor. Det maximala antalet tillkommande aktier kan uppgå till högst 630 067, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 259 096 kronor.

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 för delårsperioden 145 624 966 stycken.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

I juli avyttrades en byggrätt på del av fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna till ett underliggande fastighetsvärde om 19,5 mkr. Försäljningspriset ligger strax över den senast genomförda externvärderingen av byggrätten.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 9 juli 2025

Jan-Erik Höjvall
Styrelsens ordförande

Mona Finnström
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Verkställande direktör

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

Aktien

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per den 30 juni 2025 till 2 489 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 145 400 737 och antal kända aktieägare till 90 769.

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolv månadersperioden till 136 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 93 procent.

KURSUTVECKLING OCH TOTALAVKASTNING

Neobos aktiekurs stängde på 17,12 kronor (17,55) vid periodens slut. Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit -2 procent, att jämföra med -4 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

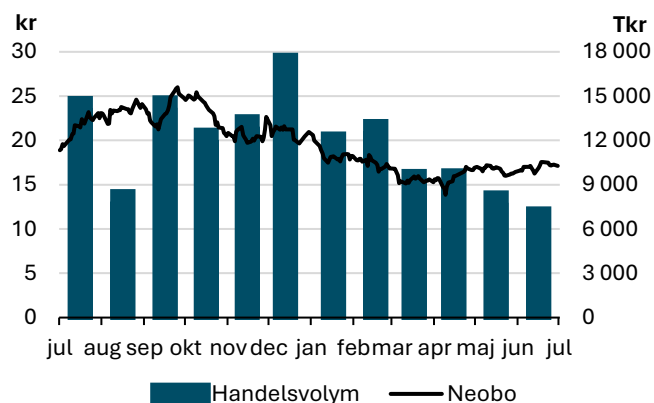
EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE

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 45,40 kronor/aktie (44,68). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 38 procent av substansvärdet.

Beräkning EPRA NRV, substansvärde	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	6 212	42,72
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	34	0,23
Uppskjuten skatt	356	2,45
EPRA NRV, substansvärde	6 601	45,40

AKTIEKURS OCH HANDELSVOLYM



STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2025

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Avanza Pension	20 151 222	13,9
ICA-handlarnas Förbund	15 000 000	10,3
Martin Larsén	11 000 418	7,6
Länsförsäkringar Fonder	5 530 000	3,8
Swedbank Försäkring	4 655 541	3,2
Y.E.T.I Holding AB	3 332 206	2,3
Futur Pension	3 243 822	2,2
Handelsbanken Fonder	3 160 777	2,2
Handelsbanken Liv Försäkring AB	2 962 884	2,0
Nordnet Pensionsförsäkring	2 489 236	1,7
Summa 10 största	71 526 106	49,2
Övriga	73 874 631	50,8
Totalt	145 400 737	100,0

ÄGARSTRUKTUR PER 30 JUNI 2025

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-500	5 329 154	3,7	82 964	91,4
501-1000	2 543 725	1,8	3 396	3,7
1001-5000	7 204 296	5,0	3 313	3,7
5001-10000	3 820 548	2,6	520	0,6
10001-20000	4 235 984	2,9	291	0,3
20001-	108 415 893	74,6	285	0,3
Anonymt ägande	13 851 137	9,5	0	0,0
Totalt	145 400 737	100	90 769	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. Neobo är också medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) varför de finansiella nyckeltalen EPRA EPS, EPRA NRV och EPRA vakansgrad redovisas.

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

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.

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.

EPRA EPS, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för hänförlig aktuell skatt, per aktie.

EPRA NRV, substansvärde, kr

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

EPRA vakansgrad, %

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

Förvaltningsresultat, kr

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.

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror jämte tillägg.

Jämförelsestörande poster

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

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

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.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

Härledning av nyckeltal

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ¹⁾						
Periodens resultat	-30	-82	-1	-110	-85	-193
Eget kapital, genomsnitt	6 227	6 337	6 213	6 351	6 254	6 309
Avkastning på eget kapital, %	-0,5	-1,3	-0,0	-1,7	-1,4	-3,1
BELÅNINGSGRAD ¹⁾						
Balansomslutning	14 011	14 063	14 011	14 063	14 011	13 978
Räntebärande skulder	7 109	7 133	7 109	7 133	7 109	7 115
Belåningsgrad, %	50,7	50,7	50,7	50,7	50,7	50,9
DIREKTAVKASTNING ¹⁾						
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	536	512	536	512	536	520
Förvaltningsfastigheter	13 821	13 742	13 821	13 742	13 821	13 701
Byggrätter	93	113	93	113	93	98
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	13 728	13 629	13 728	13 629	13 728	13 603
Direktavkastning, %	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	3,8
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD ¹⁾						
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	960	933	960	933	960	944
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 038	1 003	1 038	1 003	1 038	1 017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	93,0	92,5	93,0	92,5	92,8

1) Alternativa nyckeltal, se vidare under definitioner på s. 20.

Härledning av nyckeltal

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
RESULTAT PER AKTIE						
Periodens resultat	-30	-82	-1	-110	-85	-193
Genomsnittligt antal aktier, före utspädning	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	145 616 687	145 648 587	145 624 966	145 605 707	145 682 667	145 675 498
Periodens resultat, kr/aktie, före utspädning	-0,20	-0,56	-0,01	-0,75	-0,58	-1,33
Periodens resultat, kr/aktie, efter utspädning*	-0,20	-0,56	-0,01	-0,75	-0,58	-1,32
RÄNTETÄCKNINGSGRAD ¹⁾						
Förvaltningsresultat	74	58	102	68	186	152
Återläggning räntenetto, exklusive tomträttsavgäld	63	64	121	122	243	244
Summa	137	122	223	191	429	397
Räntenetto, exklusive tomträttsavgäld	63	64	121	122	243	244
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,9	1,8	1,6	1,8	1,6
SOLIDITET ¹⁾						
Eget kapital	6 212	6 296	6 212	6 296	6 212	6 213
Balansomslutning	14 011	14 063	14 011	14 063	14 011	13 978
Soliditet, %	44,3	44,8	44,3	44,8	44,3	44,5
ÖVERSKOTTSGRAD¹⁾						
Driftnetto	152	139	260	229	503	473
Hysesintäkter	236	227	466	454	920	908
Överskottsgrad, %	65	61	56	51	55	52

Härledning av EPRA nyckeltal

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
EPRA EPS ¹⁾						
Förvaltningsresultat	74	58	102	68	186	152
Aktuell skatt	-5	-5	-9	-10	-17	-19
Skatt hänförlig till EPRA-justeringar	0	0	0	0	1	1
Återläggning jämförelsestörande poster ²⁾	0	5	0	7	8	16
Skatt hänförlig till jämförelsestörande poster ²⁾	0	-1	0	-2	-2	-3
EPRA Earnings, mkr	69	58	94	64	177	147
EPRA EPS, kr/aktie, före utspädning	0,48	0,40	0,64	0,44	1,21	1,01
EPRA EPS, kr/aktie, efter utspädning*	0,48	0,40	0,64	0,44	1,21	1,01
EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE ¹⁾						
Antal utestående aktier, tusental	145 401	145 401	145 401	145 401	145 401	145 401
Eget kapital	6 212	6 296	6 212	6 296	6 212	6 213
Återläggning av uppskjuten skatt	356	348	356	348	356	347
Återläggning av derivat	34	-144	34	-144	34	-63
EPRA NRV, substansvärde, mkr	6 601	6 500	6 601	6 500	6 601	6 497
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	45,40	44,70	45,40	44,70	45,40	44,68
EPRA VAKANSGRAD ¹⁾						
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	960	933	960	933	960	944
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 038	1 003	1 038	1 003	1 038	1 017
EPRA vakansgrad, %	7,52	7,03	7,52	7,03	7,52	7,22

1) Alternativa nyckeltal, se vidare under definitioner på s. 20.

2) Jämförelsestörande poster består av kostnader kopplade till byte till Nasdaq Stockholms huvudlista samt omorganisation.

* För vidare information se avsnitt Övrig information, stycke Närståendetransaktioner på sid. 17.

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden januari-september 2025	2025-10-22
Bokslutskommuniké 2025	2026-02-12
Delårsrapport för perioden januari-mars 2026	2026-04-22
Delårsrapport för perioden januari-juni 2026	2026-07-08

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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedan angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 juli 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 delårsrapport

VD Ylva Sarby Westman presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 9 juli kl. 09.00. Presentationen kommer att hållas på engelska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

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

Webbsändning: [Neobos Q2-rapport](#)

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: [Neobos Q2-rapport](#)

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

neobo

Neobo Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 556580-2526

Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm

neobo.se