

Bolagsbeskrivning upprättad med anledning av notering av aktierna i Neobo Fastigheter AB (publ)

VIKTIG INFORMATION OM NASDAQ FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET

Nasdaq First North Premier Growth Market är en registrerad SME Growth Market, i enlighet med EU:s direktiv om marknader för finansiella instrument (EU 2014/65) såsom implementerad i den nationella lagstiftningen i Danmark, Finland och Sverige, som drivs av en marknadsplats inom Nasdaqgruppen. Emittenter på Nasdaq First North Premier Growth Market omfattas inte av samma regler som emittenter på den reglerade huvudmarknaden, enligt definitionen i EU:s lagstiftning (såsom implementerad i nationell lagstiftning). Istället omfattas de av en mindre omfattande uppsättning regler och förordningar anpassade till små tillväxtbolag. Risken att investera i en emittent på Nasdaq First North Premier Growth Market kan därför vara högre än att investera i en emittent på huvudmarknaden. Alla emittenter med värdepapper upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna följs. De respektive Nasdaq-marknadsplatserna godkänner ansökan om upptagande till handel.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Denna bolagsbeskrivning ("**Bolagsbeskrivningen**") har upprättats med anledning av ansökan om notering av aktierna i Neobo Fastigheter AB (publ) ("**Neobo**", "**Bolaget**" eller "**Koncernen**") på Nasdaq First North Premier Growth Market ("**Nasdaq First North Premier**").

Bolagsbeskrivningen utgör inte ett prospekt och har således inte upprättats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("**Prospektförordningen**"). Bolagsbeskrivningen har inte heller godkänts av eller registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i Prospektförordningen. Denna Bolagsbeskrivning har enbart upprättats i samband med en ansökan om upptagande till handel av aktierna i Bolaget på Nasdaq First North Premier och innehåller inte något erbjudande att teckna, eller på annat sätt förvärva, aktier i Bolaget vare sig i Sverige eller någon annan jurisdiktion. Distribution av denna Bolagsbeskrivning är föremål för restriktioner i lag och andra regler. Bolagsbeskrivningen får inte distribueras i eller till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution kräver prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Bolaget har inte vidtagit, och kommer inte att vidta, någon åtgärd för att tillåta ett erbjudande till allmänheten av värdepapper i någon jurisdiktion. Personer som mottar exemplar av denna Bolagsbeskrivning, eller önskar investera i Bolaget, måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Aktierna i Bolaget har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA.

Twist i anledning av innehållet i Bolagsbeskrivningen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på Bolagsbeskrivningen.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Bolagsbeskrivningen har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Bolagsbeskrivningen granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Marknadsinformation och viss framtidsinriktad information

Bolagsbeskrivningen innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgetts korrekt och att, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av tredje part, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Information i Bolagsbeskrivningen som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av Bolagsbeskrivningen. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i Bolagsbeskrivningen avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för offentliggörandet av Bolagsbeskrivningen, utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Certified Adviser

Bolaget har anlitat FNCA Sweden AB, ("**FNCA**"), som Certified Adviser. FNCA äger inga aktier i Bolaget.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Riskfaktorer	4
Bakgrund och motiv	13
Marknadsöversikt	16
Verksamhetsbeskrivning	23
Aktuell intjäningsförmåga för Neobo	29
Proformaredovisning	31
Värderingsintyg	46
Utvald finansiell information	58
Operationell och finansiell översikt	62
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	66
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	70
Bolagsstyrning	74
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	77
Bolagsordning	79
Legala frågor och kompletterande information	80
Delårsrapport jan—sept 2022	F-1
Revisors granskningsrapport	F-21
Definitionslista	A-1
Adresser	A-2

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké för perioden januari—december 2022	23 februari 2023
Årsstämma 2023	26 april 2023
Delårsrapport för perioden januari—mars 2023, Q1	23 maj 2023
Delårsrapport för perioden januari—juni 2023, Q2	12 juli 2023
Delårsrapport för perioden januari—september 2023, Q3	16 november 2023
Bokslutskommuniké för perioden januari—december 2023, Q4	14 februari 2024

ÖVRIG INFORMATION

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

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens bransch och marknad, verksamhet, finansieringsarrangemang och omfattar vidare legala och regulatoriska risker, skatterisker, risker relaterade till utdelningen samt risker relaterade till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för denna Bolagsbeskrivning. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ påverkan på Neobos verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De kan även medföra att aktierna i Bolaget minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att aktieägare i Bolaget förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.

RISKER RELATERADE TILL NEOBOS BRANSCH OCH MARKNAD

Neobos resultat och lönsamhet är förenade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Neobos marknader

Neobo påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionsstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivån i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Neobos fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras eller utvecklas ogynnsamt kan värdet på, och hyresintäkterna från, Neobos fastighetsbestånd minska. Neobos fastighetsbestånd återfinns i 40 olika kommuner i Sverige och Neobo påverkas därför huvudsakligen av den ekonomiska utvecklingen i Sverige, men Sveriges ekonomi kan också påverkas av ekonomisk nedgång i övriga delar av världen. Under 2022 har inflationen ökat och centralbanker höjt styrräntor och högre styrräntor kan komma att föranleda lägre värderingar på fastigheter samt minska efterfrågan på fastigheter. Högre styrräntor kan även komma att minska den ekonomiska utvecklingen och minska sysselsättningsgraden. Makroekonomiska faktorer kan således komma att ha en väsentlig negativ inverkan på såväl värdet av Neobos fastigheter som Neobos resultat och lönsamhet.

Neobos finansiella ställning och resultat är förenade med risker som rör utvecklingen på de globala finansmarknaderna

Den svenska finansmarknaden påverkas av utvecklingen på de globala finansmarknaderna, vilka påverkas av störningar, såsom

ökad volatilitet, minskad likviditet och kreditillgänglighet. Under 2022 har inflationen ökat och centralbanker höjt styrräntor och högre styrräntor kan komma att föranleda lägre värderingar på fastigheter samt minska efterfrågan på fastigheter. Det finns även en risk att högre inflation och/eller högre räntor kan orsaka störningar på den globala finansmarknaden och/eller ha en negativ påverkan på aktörers kreditvärdigheter. Farhågor för kreditrisk, inklusive staters kreditrisk, har ökat globalt, särskilt mot bakgrund av betydande statsskulder och/eller budgetunderskott i ett flertal europeiska länder och USA, oro kopplad till handelsrelationerna mellan USA och Kina samt en ökad inflation. Detta har skapat oro för den finansiella stabiliteten hos finansinstitut och andra företag i dessa länder, företag med direkt eller indirekt exponering mot dessa länder, och/eller företag vars banker, kunder, tjänstleverantörer, finansiärer och/eller leverantörer har direkt eller indirekt exponering mot dessa länder. Betalningsinställelser eller en kraftig sänkning av kreditbetygen för en eller flera stater eller globala finansinstitut kan föranleda allvarlig press på det finansiella systemet generellt och ha en väsentligt negativ inverkan på Neobos marknader samt de affärsmässiga och ekonomiska förutsättningarna och framtidsutsikterna för Neobos motparter eller kunder, direkt eller indirekt, på sätt som är svåra att förutsäga.

Den 24 februari 2022 inledde ryska militära styrkor en invasion av Ukraina och det är troligt att det kommer att uppstå fortsatta konflikter och störningar i regionen. Även om längden, effekten och resultatet av Rysslands pågående invasion av Ukraina är högst oförutsägbart har invasionen lett till betydande förändrade geopolitiska förutsättningar och invasionen kan leda till ytterligare betydande förändrade geopolitiska förutsättningar och därigenom ha en negativ påverkan på de globala finansmarknaderna. Det finns även en risk att kriget i Ukraina utvidgas till att involvera fler länder och eller sammanslutningar av länder såsom NATO. Det finns även en risk att andra länder startar krig eller att säkerhetsläget i allmänhet försämras, exempelvis vad

avser relationen mellan Kina och Taiwan. För det fall att någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på de globala finansmarknaderna. Negativa trender på de globala finansmarknaderna kan begränsa Bolagets tillgång till det kapital som krävs för att finansiera dess verksamhet och ha väsentlig negativ inverkan på Neobos finansiella ställning och resultat.

Neobo är verksamt på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Neobo är verksamt inom fastighetsbranschen och inriktat mot bostäder. Det finns andra företag som konkurrerar om samma tillgångar och fastigheter som Neobo. Konkurrensen kommer inte minst från andra fastighetsbolag med fokus på bostadsfastigheter såsom Balder, Brinova Fastigheter, Heba, Heimstaden, John Mattson, K2A, K-fastigheter, KlaraBo, Rikshem, SBB, Trianon, Victoriahem och även bostadsföretag i kommunal regi i kommuner som Neobo verkar i. Neobo verkar därutöver på en konkurrensutsatt marknad för kommersiella fastigheter.

Neobos konkurrenskraft är bland annat beroende av fastigheternas läge och Neobos förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, förutse förändringar och trender i branschen samt att snabbt anpassa sig till, exempelvis, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Neobo om hyresgäster bland annat baserat på hyresnivåer, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Neobos renommé. En viktig del av Neobos konkurrensförmåga är även att kunna arbeta effektivt för att kunna erbjuda attraktiva fastigheter till hyresgäster till attraktiva hyresnivåer.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Neobo, bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, bättre möjligheter att erhålla attraktivare finansiering, vara skickligare på att behålla kompetenta medarbetare och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Neobo komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Neobo inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Neobos intäkter skulle kunna minska.

Neobo är exponerat för risken att inte kunna sälja en viss del av det totala fastighetsbeståndet på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget

Neobo är exponerat för risker hänförliga till dess förmåga att sälja delar av sitt fastighetsbestånd. Neobo kan komma att behöva sälja delar av sitt fastighetsbestånd med kort varsel av någon anledning, till exempel för att anskaffa rörelsekapital eller betala utestående skulder, och det finns en risk att Neobo

i en sådan situation inte skulle kunna sälja en del av sitt fastighetsbestånd på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget. Vid en brådskande försäljning kan det uppstå en avsevärd skillnad mellan försäljningspriset för fastigheten eller fastighetsbeståndet och det pris som Neobo normalt skulle erhållit vid försäljning av fastigheten eller fastighetsbeståndet. En sådan skillnad kan ha väsentlig negativ inverkan på Neobos finansiella ställning och resultat. Delar av Neobos fastighetsbestånd återfinns i kommuner vars fastighetsmarknader är mer illikvida än andra kommuners fastighetsmarknader. Neobos möjlighet att genomföra en försäljning i en kommun med en illikvid fastighetsmarknad kan således vara svårare, vilket kan få till följd att priset som Neobo erhåller för fastigheten blir lägre än förväntat eller att fastigheten inte alls går att avyttra. Dessutom kan Neobos avyttringar av fastigheter försvåras på grund av bestämmelser i, och inteckningar enligt, Neobos kreditavtal som begränsar möjligheten att avyttra tillgångar. Dessa restriktioner skulle kunna komplicera eller fördröja en planerad fastighetsförsäljning.

I Neobos fastighetsförvävsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Det finns en risk att dessa garantier inte omfattar alla risker hänförliga till förvärvet. Vidare finns det en risk för att en garanti från säljarens sida inte kan verkställas på grund av att säljaren är på obestånd. När Neobo säljer fastigheter och bolag finns risk för att köparen riktar garantianspråk mot Neobo avseende eventuell skada som kan uppkomma.

Var och en av ovanstående faktorer kan leda till att Neobo tvingas sälja fastigheter till ett lägre pris än förväntat, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Neobos finansiella ställning och resultat.

Marknadsvärdet på Neobos fastigheter kan minska och marknadsvärdet som visas i värderingsintygen kan vara felaktigt

Neobos fastigheter redovisas till marknadsvärde i Neobos balansräkning med orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Neobo redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Enligt Neobos gällande fastighetsvärderingspolicy värderas samtliga fastigheter kvartalsvis av externa värderingsföretag. Fastighetsmarknaden och fastighetspriserna är utsatta för fluktuationer. Om marknadsvärdet på fastigheterna minskar kan värdeminskningen inverka negativt på Neobos resultat. Marknadsvärdet på Neobos fastigheter kan komma att minska av flertalet anledningar, bland annat till följd av försämringar av konjunkturen eller ökade styrräntor. För mer information om risker relaterat till detta, se bland annat "*Riskfaktorer – Risker relaterade till Neobos bransch och marknad – Neobos resultat och lönsamhet är förenade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Neobos marknader*", "*Riskfaktorer – Risker relaterade till Neobos bransch och marknad – Neobos finansiella ställning och resultat är förenade med risker som rör utvecklingen på de globala finansmarknaderna*" och "*Riskfaktorer – Risker*

relaterade till Neobos finansieringsarrangemang – Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Neobos fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Neobos verksamhet”.

Det finns även en risk att marknadsvärdet som visas i externa värderingsföretags värderingsintyg kan vara felaktigt. Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren som sammanställer värderingsintyget och de underliggande antagandena prövas på sedvanligt vis. Fastighetsvärderingar bygger dessutom på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige. Under 2022 har inflationen ökat och centralbanker höjt styrräntor. Det finns även en risk att värderingsintygen kan vara baserade på antaganden baserat på nuvarande allmänna ekonomiska trender och att dessa visar sig felaktiga, särskilt om inflationen blir högre än förväntat och/eller räntor blir högre än förväntat. Det är möjligt att Neobos värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på Neobos fastigheter eller avspeglar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Neobos fastighetsbestånd kan i efterhand komma att visa sig olämpliga. Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Det finns därför en risk att värderingen i värderingsintygen är felaktiga.

Vidare kan en kraftig värdeminskning, oavsett anledning, resultera i att Neobo bryter mot vissa klausuler i Neobos kreditavtal, vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom negativt påverka Neobos likviditet. Om en eller flera risker relaterat till att marknadsvärdet på Neobos fastigheter kan minska och/eller att marknadsvärdet som visas i värderingsintygen kan vara felaktigt skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Klimatförändringar kan komma att göra Bolagets fastigheter svårare att hyra ut och påverka Bolagets fastigheter negativt

Bolagets verksamhet och resultat kan komma att påverkas av klimatförändringar såsom högre eller lägre temperaturer och ökade regnmängder. För det fall att klimatförändringar leder till kallare och/eller längre kalla årstider kan Neobo påverkas negativt till följd av exempelvis ökade uppvärmningskostnader. Därutöver kan fastigheter som inte har kylanläggningar bli svårare att hyra ut vid varmare och/eller längre varmare årstider. Klimat-

förändringar kan således föranleda en ökad energiförbrukning, vilket skulle kunna öka Neobos driftskostnader och således ha en väsentlig negativ inverkan på Neobos resultat. Därtill kan klimatförändringar föranleda ökade regnmängder, vilket ökar risken för vatteninträngning i Bolagets fastigheter och Bolaget kan behöva allokera både tid och kapital för att förebygga vatteninträngning i dess fastigheter. Om Bolagets fastigheter visar sig svårare att hyra ut till följd av klimatförändringar skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på fastigheternas marknadsvärde och således ha en väsentlig negativ inverkan på Neobos verksamhet och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL NEOBOS VERKSAMHET

Lägre hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad, liksom ökad hyresgästomsättning, kan ha negativ inverkan på Neobos resultat

Neobos lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Per 30 september 2022 uppgick Neobos Årliga hyresvärde till 906 mkr.¹⁾ Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden och hyresgästomsättningen som utgör en risk för Neobos verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Neobo kan generera. Dessa faktorer är beroende av bland annat makroekonomiska förhållanden, demografiska trender och produktionstakten för nya bostadsfastigheter, vilka skulle kunna öka tillgången på hyresbostäder i förhållande till efterfrågan. Om villkoren, läget och andra egenskaper hos Neobos fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan kan detta inverka negativt på Neobos förmåga att bibehålla och höja hyresnivåerna och den totala hyresintäkten. Bostadsfastigheter står för 95 procent av fastighetsvärdet och resterande värde utgörs till en majoritet av samhällsfastigheter²⁾. Det finns en risk att Neobo inte lyckas hålla sin ekonomiska uthyrningsgrad på en motsvarande nivå i framtiden. Om Neobos ekonomiska uthyrningsgrad minskar skulle det kunna innebära att Neobos totala intäkter minskar medan underhålls- och finansieringskostnader skulle kunna förbli oförändrade. Hyresgästomsättningen kan också leda till ytterligare kostnader för Neobo på grund av bland annat kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll som normalt krävs när en hyresgäst flyttar från en fastighet. Det finns även en risk att Neobos hyresintäkter inte ökar i samma mån, eller samtidigt som, Neobos finansieringskostnader ökar. Det kan vara fallet om exempelvis räntor på befintliga lån ökar, oavsett anledning, innan en hyreshöjning genomförs. Om en eller flera risker relaterat till lägre hyresintäkter och/eller ekonomisk uthyrningsgrad och/eller ökad hyresgästomsättning skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Neobos resultat.

1) Hämtat från avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Nyckeltal – Nyckeltalsdefinitioner".

2) Samtliga fastigheter som inte är bostadsfastigheter är samhällsfastigheter förutom Fiskeby 4:123 som är en industrifastighet.

Neobos hyresintäkter kan påverkas negativt om Neobos hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser eller avslutar sina hyreskontrakt

Neobos hyresgäster är i huvudsak privatpersoner samt ett antal företagskunder som främst hyr samhällsfastigheter samt butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheterna. Hyresintäkter utgör Neobos huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts-, underhålls-, administrations- och finansieringskostnader. Det finns en risk för att Neobos hyresgäster inte betalar sina hyror i tid. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyreskontrakt kan detta leda till minskade hyresintäkter. Sänkta uthyrnings- och hyresnivåer kan också leda till minskade hyresintäkter och denna risk ökar om en eller ett fåtal av hyresgästerna motsvarar en större del av hyresintäkterna. Per 30 september 2022 motsvarade de tio största hyresgästerna 6,6 procent av Neobos hyresvärde.¹⁾ Bostadskontrakten löper som regel tills vidare, med tre månaders uppsägningstid. Neobos kommersiella hyreskontrakt per 30 september 2022 hade en genomsnittlig hyreslängd om cirka 4 år. Om Neobos hyresgäster inte förnyar eller avslutar ett betydande antal av dessa hyreskontrakt när de löper ut kan detta på sikt leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om dessa hyresgäster möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra negativa konsekvenser för Neobo då Neobos hyresintäkter skulle kunna bli lägre än beräknat. Uthyrningsgraden kan komma att sjunka genom att hyresgäster flyttar ut och dessa lokaler inte omedelbart, eller inom rimlig tid, kan ersättas med en ny hyresgäst. Detta kan även leda till att Neobo måste lägga pengar och resurser på att hitta nya hyresgäster, och därmed ådra sig kostnader. Om en eller flera risker relaterat till att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser eller avslutar sina hyreskontrakt skulle materialiserats skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Neobos resultat.

Ökade drifts-, underhålls- och reparationskostnader kan påverka Neobo negativt

Neobo ansvarar för drifts- och underhållskostnader för dess fastigheter. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. För perioden januari – september 2022 uppgick Neobos driftskostnader till 216 mkr.²⁾ Drifts-, underhålls- och reparationskostnader kan öka bland annat på grund av inflation, vilket ligger utanför Neobos kontroll, och Neobos drifts-, underhålls- och reparationskostnader kan öka mer än Neobo förväntar sig i dagsläget. I den mån eventuella ökning av Neobos drifts-, underhålls- och reparationskostnader inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Neobos verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Skador och defekter på fastigheter kan påverka Neobo negativt, leda till ökade kostnader och skadat anseende för Neobo

Samtliga fastigheter som Neobo äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning och reparationer samt underhåll utförs antingen efter att befintliga hyreskontrakt avslutats, löpt ut eller under befintligt pågående hyresavtal. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Ett regelbundet fastighetsunderhåll syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard, vilket är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Neobos fastighetsbestånd. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan dock öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav ställs på bostadsfastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre marknadsvärde av sådana fastigheter och Neobo kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana fastigheter. I den mån eventuella kostnadsökningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Neobos verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som följer med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, faktiska fel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand, eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Neobo har ett försäkringsskydd som täcker vissa tekniska risker såsom exempelvis brand och andra naturkrafter. Det finns dock en risk att detta försäkringsskydd är otillräckligt, antingen till följd av att det försäkrade beloppet inte täcker skadorna eller till följd av att skadan inte täcks av försäkringen. Det finns även en risk att försäkringspremier i framtiden höjs. Om det uppstår tekniska problem kan dessa således leda till en väsentlig kostnadsökning för Neobo.

Neobo har även ingått entreprenadavtal med entreprenörer, bland annat för nybyggnation av bostäder. I sju av entreprenaderna förekommer det brister som den relevanta entreprenören avhjälper i dialog med Bolaget enligt garantierna i relevanta avtal. I entreprenadavtal lämnar entreprenören normalt tidsbestämda garantier för utförandet av entreprenaden. Det finns en risk att dessa garantier inte helt, eller i tillräckligt hög grad, täcker alla brister som kan uppkomma eller att bristerna inte upptäcks i tid eller alls. Vidare föreligger risk för att en garanti inte kan verkställas på grund av att entreprenören är på obestånd eller på grund av att entreprenören av annan anledning är ovillig att avhjälpa bristen. Det finns även en risk att Neobo inte kan åberopa en garanti utan merkostnader, exempelvis i form av juridisk rådgivning. Det finns således en risk att eventuella garan-

1) Baserat på gällande hyresavtal per 30 september 2022. En obebyggd fastighet och fastigheterna Ålen 1, Innerstaden 1:38 och Dubbelkrut 1 inkluderas inte i beräkningen.

2) Hämtat från avsnitt "Proformaredovisning – Proformaresultaträkning 1 januari 2022 – 30 september 2022".

tier inte kan infrias eller att de enbart kan infrias med kostnader förknippade därtill. Om en brist inte avhjälpas enligt tillämpliga garantier, oavsett anledning, kan det ha en negativ påverkan på Neobos verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ett fastighetsbolags renommé är dessutom särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Om Neobo inte åtgärdar tekniska eller underhållsrelaterade problem kan Neobos anseende skadas, vilket i sin tur kan leda till svårigheter att behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya hyresgäster. Om Neobos renommé skadas eller Neobos kostnader ökar på grund av tekniska skador kan detta leda till minskade hyresintäkter och/eller förlorade tillväxtpotentialer.

Neobo kan misslyckas med att uppnå sina finansiella mål

Neobos styrelse har antagit följande finansiella mål: avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent, belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent av fastigheternas marknadsvärde, soliditeten ska överstiga 30 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger. Det finns en risk att Neobo misslyckas med att genomföra strategiska åtgärder på ett framgångsrikt sätt, och Neobo kan misslyckas med att uppnå Neobos prognoser och mål för, eller förväntningar på, dess finansiella mål eller kanske inte kan förverkliga alla eller delar av de fördelar som förväntas genom dess nuvarande planer eller andra framtida åtgärder. Neobos åtgärder för att uppnå sina mål kan komma att förändras och justeras från tid till annan. De åtgärder och beslut som vidtas och fattas för att implementera strategin och uppnå de finansiella målen i framtiden kan därför komma att avvika från de förväntade som används och redovisas i Bolagsbeskrivningen. Om Neobo inte kan uppnå sina mål kan detta ha väsentlig negativ inverkan på Neobos verksamhet och resultat.

Neobos verksamhet kan påverkas negativt om förvärv och integration av fastigheter och fastighetsbolag inte lyckas

Neobos strategi består av att långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflationsskyddade kassaflöden som genererar en positiv avkastning över tid. För det fall att Neobo genomför eventuella förvärv exponeras Neobo för flertalet risker. Exempelvis gör Neobo i samband med ett förvärv vissa antaganden och ställningstaganden baserade på sin due diligence av fastigheterna som ska förvärfas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar dock risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de visar sig felaktiga och att Neobo därför inte kan uppnå alla förväntade fördelar med förvärvet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, tekniska brister samt uppkomsten av tvister relaterade till

förvärvet eller fastighetens skick. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel höjda skatter och legala tvister samt högre skuldsättning och högre räntekostnader. Förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar kan, helt eller delvis, utebli, eller uppnås senare än beräknat. Detta kan resultera i högre administrationskostnader än planerat. Det finns heller inga garantier för att systemen, åtgärderna eller kontrollerna som krävs för att stötta Neobos expansion är tillräckliga, och de kan kräva fortsatt utveckling.

I förvärvsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Det finns en risk för att dessa garantier inte helt, eller i tillräckligt hög grad, täcker alla brister som kan uppkomma. Vidare föreligger risk för att en garanti från säljarens sida inte kan verkställas på grund av att säljaren är på obestånd. Det finns således en risk att eventuella garantier från en säljare till Neobo inte kan infrias. Förvärv av fastighetsbolag kan dessutom exponera Neobo för ytterligare risker. Dessa risker är i huvudsak förenade med integration av förvärven, till exempel oförmåga att behålla nyckelmedarbetare, integrationskostnader, organisationskostnader, oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven samt en framgångsrik implementering av Neobos strategi efter förvärvet. Utöver riskerna förenade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv bli verklighet kan detta ha väsentlig negativ inverkan på Neobos verksamhet och resultat.

Neobos framgång, framtida verksamhet och genomförandet av strategin är beroende av dess förmåga att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Neobos ledande befattningshavare utgörs av ett begränsat antal personer vilket gör Bolaget beroende av ett fåtal individer. Dessa fåtal individer har mångårig erfarenhet av bland annat fastighetsförvaltning, fastighetsförvärv och finansiering. Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerade medarbetare och ledande befattningshavare är viktigt för Neobos framgång, framtida verksamhet och affärsplan. Neobo är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och det engagemang som finns hos ledningen. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Neobo behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Om ett flertal anställda lämnar Neobo, oavsett anledning, eller om Neobo inte lyckas attrahera, behålla och motivera nya medarbetare vid behov, finns det en risk att Neobo inte kan bedriva sin verksamhet som planerat. Denna risk accentueras särskilt i förhållande till Neobos ledande befattningshavare. Om en eller flera risker relaterat till Neobos förmåga att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner samt anställda skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Neobos verksamhet och finansiella ställning.

Neobo kan behöva betala tillbaka investerings- och energistöd

Neobo har sökt investerings- och energistöd i samband med nybyggnation av bostäder på vissa fastigheter. Sedan 2019 har 79,5 mkr ansökts om i investeringsstöd och 53,9 mkr kronor ansökts om i energistöd. Dessa stöd är utbetalda med undantag för 24,0 mkr i investeringsstöd och 18,0 mkr i energistöd. Om Neobos ansökningar är felaktiga eller baserade på felaktiga antaganden och förutsättningar kan Neobo bli återbetalnings-skyldigt för stöden. I några stycken fastigheter som Neobo har ingått entreprenadavtal avseende har det konstaterats att det finns uppvärmningsproblematik, sannolikt på grund av att felaktiga eller feldimensionerade uppvärmningssystem har installerats. För mer information om risker relaterat till skador och defekter på fastigheter, se bland annat *”Riskfaktorer – Risker relaterade till Neobos verksamhet – Skador och defekter på fastigheter kan påverka Neobo negativt, leda till ökade kostnader och skadat anseende för Neobo”*. Fel och defekter på fastigheter kan föranleda att Bolaget riskerar att bli återbetalningsskyldigt till följd av att energieffektivitetsmål ej kan nås, vilka varit en förutsättning för erhållandet av stöd. Såvitt avser två fastigheter har ett återbetalningsföreläggande om 23,9 mkr tillställts Neobo. Kravet har dock bestridits och frågan är per dagen för Bolagsbeskrivningen inte ännu avgjord. Bolaget har dock konstaterat att 6,4 mkr och ränta kommer att återbetalas. För det fall att Neobo blir återbetalningsskyldigt för stöd, oavsett anledning, eller om beviljade stöd inte utbetalas skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL NEOBOS FINANSIERINGSARRANGEMANG

Neobos verksamhet finansieras delvis genom belåning vilket medför vissa risker inklusive refinansieringsrisker

Neobos möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Neobos finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Neobo. Dessutom innehåller vissa av Neobos kreditavtal finansiella åtaganden, vilka särskilt i ogynnsamma marknadslägen kan ha negativa konsekvenser för Neobo, däribland följande:

- Neobos finansiella och operativa flexibilitet i planeringen av, eller anpassningen till, förändringar i sin verksamhet eller bransch kan vara begränsad,
- Neobos förmåga att finansiera investeringar i befintliga fastigheter kan vara begränsad eftersom Neobo kan tvingas använda en del av sitt kassaflöde från den löpande verksamheten för att amortera och/eller betala räntekostnader hänförliga till skuldfinansieringen,

- Neobos förmåga att utnyttja affärsmöjligheter eller genomföra förvärv kan vara begränsad,
- Neobos möjlighet att skaffa ytterligare krediter eller att säkerställa framtida krediter kan vara begränsad, samt
- Neobo kan ha en konkurrensnackdel jämfört med konkurrenter med lägre skuldsättning.

Neobo är även exponerad för kreditrisker genom sin finansiella verksamhet. Sådana kreditrisker uppstår, bland annat, i samband med investering av Neobos likvida medel samt när räntesäkringsavtal och lång- och kortfristiga kreditavtal ingås. Om Neobos finansiella motparter inte fullgör sina skyldigheter gentemot Neobo kan deras betalningsinställelser ha väsentlig negativ inverkan på Neobos finansiella ställning och resultat.

Neobos finansieringsarrangemang per dagen för Bolagsbeskrivningen består av bankfinansiering om 7 401 mkr med såväl stora nationella banker som mindre banker med en genomsnittlig löptid på 4,1 år.¹⁾ En större andel av befintlig finansiering förfaller under en kortare tidsperiod vilket innebär att sådan finansiering senast måste refinansieras då. En allmän nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan leda till att Neobos tillgång till finansiering begränsas och att Neobos möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Neobo är särskilt exponerat mot dessa risker om sådana risker förverkligas i samband med att Neobos bankfinansiering ska refinansieras. Om Neobo i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, inte har tillräcklig likviditet för att fullgöra sina förpliktelser eller möjlighet att refinansiera sina krediter eller endast kan refinansiera sina krediter till väsentligt ökade kostnader eller på för Neobo oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Neobos verksamhet och finansiella ställning.

Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Neobos fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Neobos verksamhet

Neobos verksamhet finansieras dels genom eget kapital, dels genom upplåning från kreditinstitut vilket innebär att räntekostnader för sådana skulder är en av Neobos största kostnadsposter. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler, samt av vilken strategi Neobo väljer för räntornas löptid.

Även om Neobo till viss del använder räntederivat i form av ränteswappar för att hantera ränterisk kan, på sikt, ränteförändringar få en väsentlig effekt på Neobos resultat och kassaflöden. Innan 2022 har ränteläget i Sverige och i EU haft en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av bostadsfastigheter. Dessa räntor har under 2022 höjts och det finns en risk att räntenivån kommer att höjas ytter-

1) För mer information, se avsnitten *”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Skuldsättning – Betydande händelser efter den 30 september 2022”*.

ligare i framtiden eller kvarstå på nuvarande nivåer. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på Neobos fastighetsbestånd och Neobo kan behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdejusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Neobos fastigheter i balansräkningen och öka Neobos belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och även ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv för det fall att Neobo skulle sälja en fastighet. Inflation kan också öka Neobos kostnader och minska Neobos förvaltningsresultat. En ökning av den rörliga marknadsräntan med 1 procentenhet skulle per dagen för Bolagsbeskrivningen medföra en minskning av Neobos förvaltningsresultat med 15,1 mkr. Ändringar i inflations- och räntenivåerna kan således påverka marknadsvärdet på Neobos fastigheter. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha väsentlig negativ inverkan på Neobos verksamhet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter.

RISKER RELATERADE TILL LEGALA FRÅGOR, REGULATORISKA FRÅGOR OCH BOLAGSSTYRNING

Neobo kan komma att bli föremål för rättsliga eller administrativa förfaranden som oavsett utgång kan påverka Bolaget negativt

Bolaget riskerar att involveras i rättsliga och/eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Utöver vad som anges under avsnitt *”Legala frågor och kompletterande information – Investerings- och energistöd”* har Koncernen inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ärenden som ännu inte har beslutats eller sådant som Bolaget känner till kan uppstå) under de tolv senaste månaderna, som har haft, eller skulle kunna få, en väsentlig effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, administrativa och andra förfaranden eller anspråk. För det fall en tvist uppstår är hanteringen av sådana tvister och framställda krav tidskrävande för Bolaget och dess bolagsledning samt i vissa fall kostnadskrävande. Om krav skulle framföras mot Bolaget, oavsett om detta skulle leda till att väsentligt legalt ansvar fastställs, skulle kraven kunna leda till finansiell förlust eller skada Bolagets renommé vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Neobos verksamhet är exponerad för miljörisker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Neobos verksamhet och framtida resultat negativt

Neobos verksamhet inom fastighetsförvaltning medför miljörisker och Neobo omfattas av miljöbestämmelser som innebär

att krav kan riktas mot Neobo vid bristande efterlevnad. Även om Neobo utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följes tidigare. Enligt gällande miljölagstiftning i Sverige har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet även ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att, under vissa omständigheter, kan Neobo åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Neobos kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att forsla bort eller återställa mark, enligt tillämplig miljölagstiftning kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Neobos resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till ökade kostnader för Neobo med avseende på sanering av fastigheter som Neobo för närvarande äger, eller kan komma att förvärva i framtiden.

Neobo är föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, hantering av asbest och asbestsanering samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi och elförbrukning. Dessa regelverk kan komma att ändras och ytterligare regelverk kan tillkomma. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att Neobo tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder. Neobo kan även i vissa fall beläggas med, ibland påtagliga, restriktioner avseende Neobos verksamhet.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med uthyrning eller försäljning av en fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Neobos fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och ha väsentlig negativ inverkan på Neobos resultat.

Neobos skattesituation kan försämrats till följd av skatterelaterade beslut och ändrad skattelagstiftning

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Neobo baseras på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Neobo regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Neobo och dess dotterbolag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det

finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till historiska transaktioner och tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag, aktietransaktioner med anställda och avdrag för ränteutgifter.

Om Neobos tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om Skatteverket med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Neobo eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Neobos tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om Skatteverket med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillegg och ränta, och få väsentlig negativ inverkan på Neobos resultat.

Politiska beslut och lagstiftning kan komma att ändras och påverka Neobo negativt

Fastighetsverksamhet och i förlängningen Neobo påverkas av politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut. Regelverk är delvis föränderliga, både till följd av politiska beslut men också till följd av den rättsliga tolkningen av dem. Neobo kan således påverkas av dels förändringar av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut, dels förändrade tolkningar av befintliga regelverk. Det finns även en risk att Bolagets befintliga tolkning av befintliga regelverk är felaktig. Om en eller flera av dessa risker relaterade till politiska beslut och lagstiftning skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Neobos verksamhet och finansiella ställning.

Neobos efterlevnad av EU:s dataskyddsförordning kan vara bristfällig, vilket kan inverka negativt på Neobos verksamhet och finansiella ställning

Neobo behandlar en mängd personuppgifter, vilka främst består av uppgifter om nuvarande hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Neobo behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer som söker lägenhet eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyreskontrakt eller anställningsavtal. Neobo har drabbats av fem personuppgiftsincidenter under de tre föregående åren, varav tre har rapporterats till Integritetsskyddsmyndigheten ("IMY"). IMY har beslutat att avsluta ett av ärendena utan åtgärd, men det har inte bekräftats huruvida beslut har fattats avseende de två resterande incidenterna. Europaparlamentets och rådets ("EU") allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU ("GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan den 25 maj 2018. Huvudsyftet med GDPR är att harmonisera EU:s lagstiftning om personuppgiftsbehandling och underlätta det fria flödet av uppgifter i EU samt att säkerställa en hög skyddsnivå för personuppgifter inom hela EU. GDPR innehåller nya krav

avseende behandling av personuppgifter. Om Neobos system som behandlar personuppgifter hackas, om Neobo har brister i sin behandling av personuppgifter eller på annat sätt brister i efterlevnaden av GDPR kan Neobo bli föremål för väsentliga bötesbelopp, vilka kan ha väsentlig negativ inverkan på Neobos verksamhet och finansiella ställning. Integritetsskyddsmyndigheten kan besluta att ett företag som bryter mot reglerna i GDPR ska betala en administrativ sanktionsavgift. Avgiften kan som mest vara 20 miljoner EUR ("MEUR") eller fyra procent av Koncernens globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelsena gäller ett maxbelopp på 10 MEUR eller 2 procent av den globala årsomsättningen, beroende på vilket belopp som är högst.

RISKER RELATERADE TILL UTDELNING AV AKTIERNA I BOLAGET

Neobo historiska finansiella information i Bolagsbeskrivningen ger inte nödvändigtvis en rättvisande och fullständig bild av Neobo per dagen för Bolagsbeskrivningen

Neobos konsoliderade finansiella information ger inte nödvändigtvis en rättvisande och fullständig bild av vad Neobos verksamhet och finansiella ställning skulle varit om Neobo hade verkat som ett fristående bolag, med den verksamhet som Neobo har per dagen för Bolagsbeskrivningen, och den konsoliderade finansiella informationen ska inte heller läggas till grund för slutsatser om Neobos framtida finansiella ställning och resultat. Neobo i dess nuvarande form har under 2021 inte utgjort en separat koncern. Därför har kostnader hänförliga till att vara ett självständigt börsnoterat bolag såsom vissa administrativa kostnader inte fullt ut belastat Neobos resultat. Den konsoliderade finansiella informationen som inkluderats i Bolagsbeskrivningen avser även de fastigheter som historiskt ingått i Koncernen vilket inte är desamma som ingår i Koncernen per dagen för Bolagsbeskrivningen. Det finns således en risk att Neobos finansiella information som presenteras i denna Bolagsbeskrivning inte nödvändigtvis ger en rättvisande eller fullständig bild av Neobo per dagen för Bolagsbeskrivningen.

Det finns en risk att de förväntade fördelarna med utdelningen av Neobo inte realiseras

Det finns en risk att de förväntade fördelarna med utdelningen inte kommer att uppnås om de antaganden som beslutet att genomföra utdelningen bygger på visar sig vara felaktiga eller om de förväntade fördelarna eller de underliggande drivkrafterna har överskattats. Till exempel kan Neobo som fristående bolag kanske inte erhålla extern finansiering eller andra finansiella tjänster på lika förmånliga villkor som var tillgängliga för Neobo i SBB-koncernen före separationen. I den utsträckning som Neobo som fristående bolag ådrar sig ytterligare kostnader eller genererar lägre intäkter skulle dess finansiella ställning och resultat kunna påverkas väsentligt negativt och de förväntade fördelarna från utdelningen skulle kanske inte realiseras.

Neobo är mindre och mer specialiserat efter utdelningen vilket innebär att möjligheten till utjämnande effekter saknas

Tillgångsmassan i Neobo som fristående bolag är mindre än den sammanlagda tillgångsmassan i SBB-koncernen innan utdelningen. Det innebär att varje risk som fanns i SBB-koncernen innan utdelningen av Neobo och som efter utdelningen finns i Neobo har större betydelse för Neobo som ett fristående bolag. Det kan gälla till exempel förutsättningarna att hantera oförutsedda anspråk och kostnader av väsentlig betydelse. Till detta kommer att den mer specialiserade verksamheten som bedrivs i Neobo saknar de möjligheter att utjämna effekterna av vissa verksamhetsrisker som SBB-koncernen hade innan utdelningen. Dessa risker kan för det fall att de materialiseras få en väsentlig negativ effekt på Neobos verksamhet och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA

En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Neobos aktier kanske inte utvecklas, kursen för aktierna kan bli volatil och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering

Före noteringen på Nasdaq First North Premier finns det inte någon marknad för Neobos aktier. Följaktligen finns det en risk att en aktiv och likvid marknad för handel i Neobos aktier inte kommer att utvecklas efter noteringen på Nasdaq First North Premier. Låg likviditet i Neobos aktier skulle kunna medföra svårigheter att sälja aktier vid den tidpunkt som aktieägaren önskar eller till ett pris som skulle kunna erhållas om en gynnsammare likviditet rådde. Det finns även en risk att en aktiv och likvid marknad, om en sådan utvecklas, inte kommer att bestå efter noteringen på Nasdaq First North Premier.

Neobos möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjäning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, investeringsbehov och andra faktorer

Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Neobo kan komma att inte ha tillräckligt utdelningsbara medel och Neobos aktieägare kan komma att besluta att inte utbetala utdelning i framtiden. Enligt Neobos utdelningspolicy ska Bolaget dela ut 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.

Valutakursdifferenser kan ha en väsentligt negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar

Neobos aktier kommer endast att noteras i svenska kronor och eventuella utdelningar kommer att betalas i svenska kronor. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om svenska kronan minskar i värde mot den aktuella valutan.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som en huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa andra länder kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt Securities Act, eller om inget undantag från registreringskraven i Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Neobo har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige såvitt avser teckningsrätter och aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Neobo aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut eller minska.

BAKGRUND OCH MOTIV

Den 27 oktober 2022 meddelades att styrelsen i SBB beslutat att utvärdera förutsättningarna för att bilda ett nytt fristående bolag med fokus på bostadsfastigheter, Neobo, som avsågs delas ut till A- och B-aktieägarna i SBB enligt Lex Asea. Genom transaktionen skulle SBB:s verksamhet renodlas med ett än tydligare fokus på samhällsfastigheter och styrelsen bedömde att en fokusering och specialisering skulle möjliggöra ökat aktieägarvärde. SBB:s styrelse bedömde efter denna utvärdering att förutsättningarna för en uppdelning av SBB i två separata koncerner uppfyllts och en extra bolagsstämma den 21 december 2022 beslutade med bakgrund av ovan och enligt styrelsens förslag, att dela ut samtliga SBB:s aktier i Neobo till SBB:s A- och B-aktieägare.

SBB:s styrelse och ledning har bedömt att en uppdelning av SBB i två separata bolag, SBB med ännu tydligare fokus på samhällsfastigheter och Neobo med fokus på bostadsfastigheter bäst tillvaratar potentialen i de olika delarna av verksamheterna, bidrar till effektivitet i organisationerna samt skapar en ökad finansiell flexibilitet. En uppdelning bedömdes även vara ett naturligt steg för att fortsätta utvecklas, öka specialiseringen samt skapa än mer gynnsamma förutsättningar för att tillvarata affärsmöjligheter på såväl marknaden för samhällsfastigheter som på bostadsfastighetsmarknaden.

Neobo är ett fastighetsbolag som långsiktigt förvaltar och förädlar hyresfastigheter över hela Sverige. Bolagets affärsidé går ut på att förvalta och förädla bostäder i kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Långsiktigt värde- och kassaflödestillväxt ska uppnås genom att vara en aktiv fastighetsägare i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Neobo ska vidare vara en långsiktig och trygg hyresvärd och aktivt arbeta med hållbarhet för att bidra till en god samhällsutveckling. Bolagets fastighetsportfölj per dagen för Bolagsbeskrivningen består av 268 fastigheter som per 30 september 2022 hade ett samlat marknadsvärde om 15,8 mdkr¹⁾. Bostadsfastigheter står för 95 procent av fastighetsvärdet och resterande värde utgörs till en majoritet av samhällsfastigheter²⁾. Neobo kommer genom denna transaktion att bli ett av de största renodlade noterade bostadsbolagen i Sverige baserat på marknadsvärdet av fastigheterna.

Styrelsen för Neobo är ansvarig för innehållet i Bolagsbeskrivningen. Härmed försäkras att styrelsen för Neobo har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Bolagsbeskrivningen, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm, 6 februari 2023

Neobo Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

1) Fastighetsbeståndet värderades per 31 december 2022 till 15,3 mdkr, för mer information se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Skuldsättning – Betydande händelser efter den 30 september 2022".

2) Samtliga fastigheter som inte är bostadsfastigheter är samhällsfastigheter förutom Fiskeby 4:123 som är en industrifastighet.

VD-ORD

Sedan jag tillträdde som VD för Neobo i november 2022 har det varit ett intensivt och spännande arbete med att skapa ett självständigt, fristående bostadsbolag och jag är oerhört stolt över att nu kunna presentera Neobo. Från starten äger och förvaltar vi 268 fastigheter i tillväxtkommuner över hela Sverige. Fastighetsbeståndet värderades per 31 december 2022 av externa auktoriserade värderare till 15,3 mdkr.

Vi har haft ett stort fokus på att säkerställa att Neobo får en stark finansiell position och en stabil kapitalstruktur med endast bankfinansiering. Vi har en låg belåningsgrad och lång kapitalbindning som till stor andel är räntesäkrad via derivat. Per dagens datum har Neobo en genomsnittlig kapitalbindningstid på 4,1 år, en räntebindning på 1,7 år, en räntesäkringsgrad om 80 procent och en genomsnittlig ränta om 2,5 procent, vilket känns mycket bra i dagens finansmarknadsklimat. Vår stabila finansiella position ger oss goda förutsättningar att utveckla och förädla vårt fastighetsbestånd vidare och tillvarata eventuella affärsmöjligheter som dyker upp.

En prioriterad fråga har också varit att bygga en organisation och jag känner stor stolthet över att vi sedan årsskiftet har både en förvaltningsorganisation och ledning på plats med stort engagemang att utveckla Neobo vidare. Förvaltningsorganisationen kommer från SBB och har lång erfarenhet av vårt fastighetsbestånd och har fortsatt kunnat ha en nära dialog med våra hyresgäster, vilket är en förutsättning för en aktiv och värdeskapande fastighetsförvaltning. Jag har också rekryterat en erfaren ledningsgrupp med stor drivkraft och hög kompetens från tidigare roller inom fastighets- och aktiemarknaden.

Neobo är verksamma i kommuner som har en befolkningstillväxt som är något högre än rikssnittet och med god sysselsättningsgrad. De flesta kommunerna anger dessutom att det råder bostadsbrist. Detta tillsammans med en låg nyproduktion av bostäder skapar bra marknadsförutsättningar för Neobo och vi kommer lägga stor kraft på att minska våra vakanser under innevarande år. Just nu pågår hyresförhandlingar för 2023 och även om vi inte kommer att få kompensation för hela inflationen i år så ser vi historiskt att bostadshyrorna i Sverige över tid har ökat mer än inflationen.

Hållbarhet är viktigt för mig och för Neobo och vi arbetar aktivt med både social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Ambitionen är att öka vårt hållbarhetsfokus ytterligare för att kunna minska vårt klimatavtryck och bidra till en positiv samhällsutveckling.

Jag ser fram emot att leda och utveckla Neobo som ett självständigt noterat bolag. Med vår erfarna organisation och finansiella styrka har vi i rådande marknadsläge bra förutsättningar för att förädla fastighetsbeståndet på ett hållbart sätt och skapa värde för våra hyresgäster och ägare.

Stockholm, 6 februari 2023

Ylva Sarby Westman

VD Neobo Fastigheter AB (publ)



MARKNADSÖVERSIKT

Det rådande omvärldsklimatet präglas av fortsatt oro. Styrrentan förväntas enligt Riksbanken fortsätta stiga i närtid, samtidigt som Rysslands invasion av Ukraina driver upp de europeiska energipriserna. Stigande räntor och fortlöpande inflation slår hårt mot konsumenter och en mer restriktiv penningpolitik pressar de finansiella marknaderna. Sammantaget förväntas en mer utdragen lågkonjunktur och en alltmer åtstramande penningpolitik samt ökande levnadsomkostnader för hushållen. Resultatet kan bli att hushåll runtom i världen håller tillbaka sin konsumtion till följd av inflationsökningen, i takt med att räntorna höjs och lånen blir dyrare.

NEOBOS MARKNAD

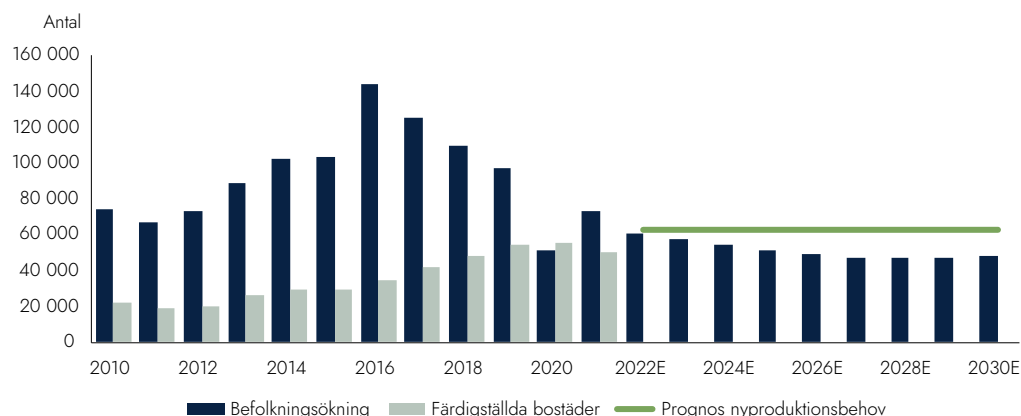
Neobo förvaltar och förädlar hyresbostäder i Sverige. Neobo är ett bostadsfastighetsbolag med fastigheter belägna i tillväxtkommuner i Sverige diversifierat över totalt 40 kommuner. Bolaget innehar ett fåtal fastigheter som inte är bostadsfastigheter, varav

majoriteten av dessa är samhällsfastigheter.¹⁾ Bolaget ämnar förvalta och förädla kostnadseffektiva bostäder i områden med långsiktiga tillväxtmöjligheter med ambitionen att vara en hållbar förvaltare av bostadsfastigheter.

Svenska bostadsmarknaden (befolkningstillväxt/färdigställda bostäder)

Behovet av nya framtida bostäder drivs framför allt av befolkningstillväxt.²⁾ SCB estimerar att befolkningen i sin helhet kommer att fortsätta växa men att tillväxttakten framgent kommer att avta.³⁾ Boverkets prognos indikerar att Sverige fram till 2030 kommer att ha ett årligt behov av 63 400 nyproducerade bostäder varav 37 300 utgör ett ökat behov i takt med det växande antalet hushåll och dess sammansättning och 20 200 hänförs det rådande bostadsunderskottet. Resterande del av det prognosticerade behovet utgörs av en bostadsbuffert.⁴⁾

Befolkningsökning och förväntat bostadsbehov⁵⁾



Kommuner med bostadsbrist/överskott

Bostadsunderskottet i Sveriges kommuner är påtagligt och 73,1 procent av kommunerna rapporterade ett bostadsunderskott under 2021, vilket är en markant ökning jämfört med 43,8 procent som rapporterades under 2013. Däremot rapporterade fler kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden under 2021 jämfört med 2013. Bland Sveriges kommuner uppgav 20,8 procent att det råder balans på bostadsmarknaden under 2021 jämfört med 13,5 procent under 2013. Utbudet har däremot fortfarande svårt att möta efterfrågan.⁶⁾

Högskolekommuner har under 2022 rapporterat mindre bostadsbrist för studenter än tidigare år. Den generella orsaken till bostadsbristen för specifikt studenter är den övergripande bostadsbristen i Sverige, samtidigt som situationen kompliceras av att det dels finns begränsat med bostäder i rimlig prisklass, dels att många bostäder är för stora för studenter.⁷⁾ Utsatta grupper utgör också en betydande del av bostadsbristen. Kommuner rapporterar däremot att möjligheten att arrangera bostäder för exempelvis nyanlända har förbättrats under 2022 jämfört med året innan. Tillgången till bostäder kan framöver bli belastad av

1) Samtliga fastigheter som inte är bostadsfastigheter är samhällsfastigheter förutom Fiskeby 4:123 vilket är en industrifastighet

2) Boverket, Behov av bostadsbyggande, 2022.

3) Statistiska Centralbyrån, Befolkning, 2022.

4) Boverket, Behov av bostadsbyggande, 2022.

5) Statistiska Centralbyrån, Befolkning, 2022; Boverket, Behov av bostadsbyggande, 2022.

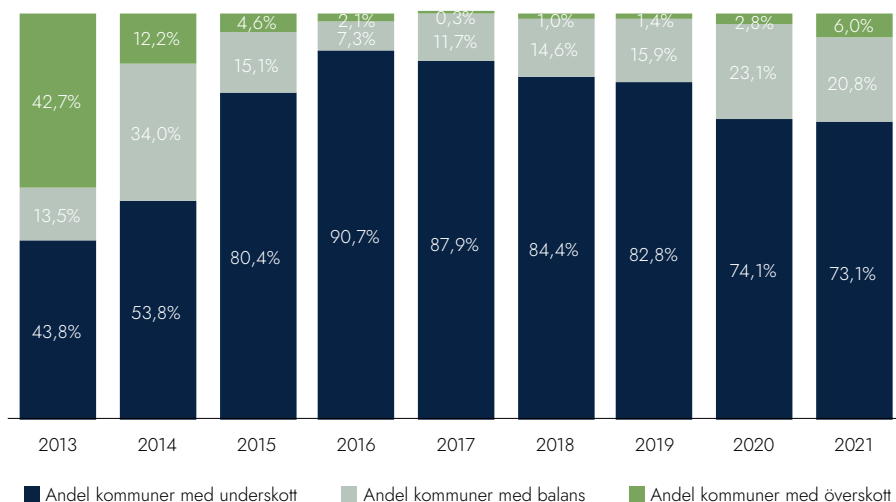
6) Boverket, Boverkets bostadsmarknadsenkät, 2013-2021.

7) Boverket, Bostadsförsörjning för olika grupper, Studenter, 2022.

den flyktingström som förväntas till följd av Rysslands invasion av Ukraina.¹⁾ I storstadsregionerna är det endast ett fåtal kommuner som bedömer att det finns ett utbud av bostäder som är tillgängligt för nyanlända som självmant bosatt sig i kommunerna. Av de 18 kommuner som 2022 rapporterade överskott på tillgängliga bostäder har 17 kommuner färre än 25 000 invånare och är inte anslutna till högskola.²⁾

Generellt har bostadsbristen drivits av problem med att matcha volymkraven på bostäder med produktionskapaciteten men under de senaste åren har produktionen lyckats ta plats där behoven är som störst. En utmaning med bostadsbyggandet är vidare att de producerade bostäderna måste vara prisöverkomliga för de grupper där behovet av bostäder är störst.³⁾

Bostadsbristen i Sverige⁴⁾



Marknaden för hyresrätter

Hyrer i Sverige följer inte marknadsprissättning utan fastställs genom bruksvärdesystemet. Bruksvärde bestäms av faktorer så som lägenhetens storlek, moderniseringsgrad, planlösning och reparationsstandard. Däremot beaktas inte hyresgästens individuella värderingar och behov, utan det är hur hyresgästen i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som är avgörande för bruksvärdet.

Hyrorna är bundna till jämförbara fastigheter och regleras därmed inte genom utbud och efterfrågan. Således kan hyran både under- och överstiga marknadens betalningsvilja. Vid nyproduktion av bostadslägenheter tillämpas som huvudregel i stället presumtionshyra. Presumtionshyran innebär att en hyra ska anses vara skälig utan att bruksvärdessystemet används. Syftet med presumtionshyra är att möjliggöra en högre hyra vid nyproduktion än vad som skulle kunna följa av en skälighetsprövning enligt bruksvärdessystemet. Den överenskomna presumtionshyran är oföränderlig i 15 år. När tidsfristen har löpt ut ska hyran förhandlas enligt bruksvärdessystemet.⁵⁾

För hyresgäster i bostadslägenheter så förhandlas majoriteten av hyresavgifterna i Sverige av Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen är en medlemsorganisation och en intresseorganisa-

tion för hyresgäster i Sverige. Uppdraget för Hyresgästföreningen att kollektivt förhandla hyrorna är tilldelat av staten och rätten att förhandla hyran är fastställt i hyresförhandlingslagen.⁶⁾

Hyresavgifter för hyresgäster i fastigheter som inte är bostäder omfattas i många fall av ett indexeringstillägg enligt hyresavtalet. Hyresavgiften följer inflationen till ett avtalat basår (i hyresavtal oftast oktober ett visst år). Höjs inflationen i förhållande till basåret stiger indexstillägget med samma procentsats, men om inflationen minskar så minskar även indexstillägget. Sammantaget så höjs hyresavgifterna enligt många hyresavtal i de fall där inflationen har ökat.⁷⁾

Antalet bostadslägenheter i Sverige uppgick under 2021 till nästan 5,1 miljoner. Av bostadslägenheterna återfanns 52 procent i flerbostadshus, 42 procent i småhus, 5 procent i specialbostäder och 2 procent i övriga hus. I flerbostadshus är hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen. 58 procent av bostadslägenheterna i flerbostadshus är hyresrätter och 42 procent är bostadsrätter.⁸⁾

1) Boverket, Bostadsförsörjning för olika grupper, Nyanlända, 2022.

2) Boverket, Bostadsförsörjning för olika grupper, Nyanlända, 2022.

3) Boverket, Behov av bostadsbyggande, 2022.

4) Boverket, Boverkets bostadsmarknadsenkät, 2013-2021.

5) Boverket, Det svenska hyressättningsystemet, 2014.

6) Hyresgästföreningen, Stöd och råd, 2022.

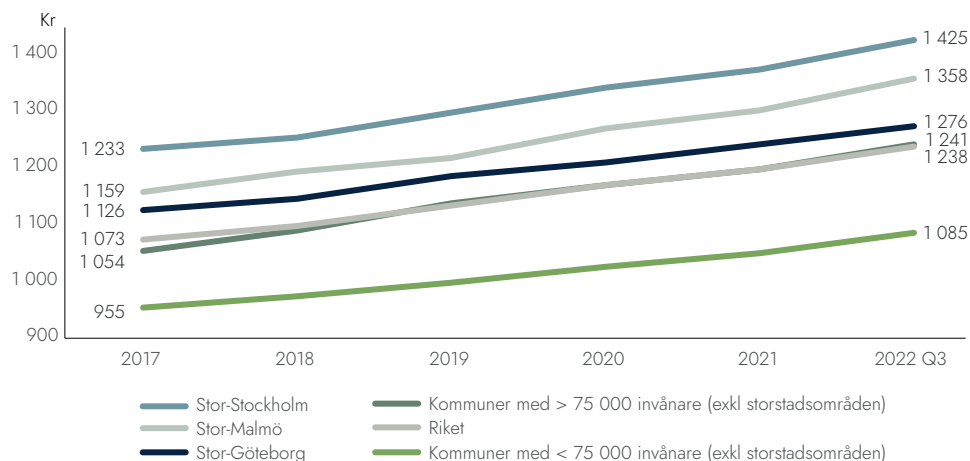
7) Svensk Handel, Index och fastighetsskattstillägg i hyresavtal, 2022.

8) Statistiska Centralbyrån, Hushållens ekonomi, 2022.

Den svenska genomsnittliga årshyran per kvadratmeter har kontinuerligt ökat historiskt och ökningen ter sig relativt jämnt i Sverige. Kvadratmeterpriserna har i regel varit högst i Stor-Stockholm och uppgår per utgången av tredje kvartalet 2022 till 1 425 kr i genomsnittlig årshyra per kvadratmeter. Kvadrat-

meterpriserna i Stor-Malmö är näst dyrast i Sverige med 1 358 kr i genomsnittlig årshyra per kvadratmeter. Kommuner med färre än 75 000 invånare har historiskt, och fortsatt, de lägsta kvadratmeterpriserna och uppgår till 1 085 kr i genomsnittlig årshyra per kvadratmeter.¹⁾

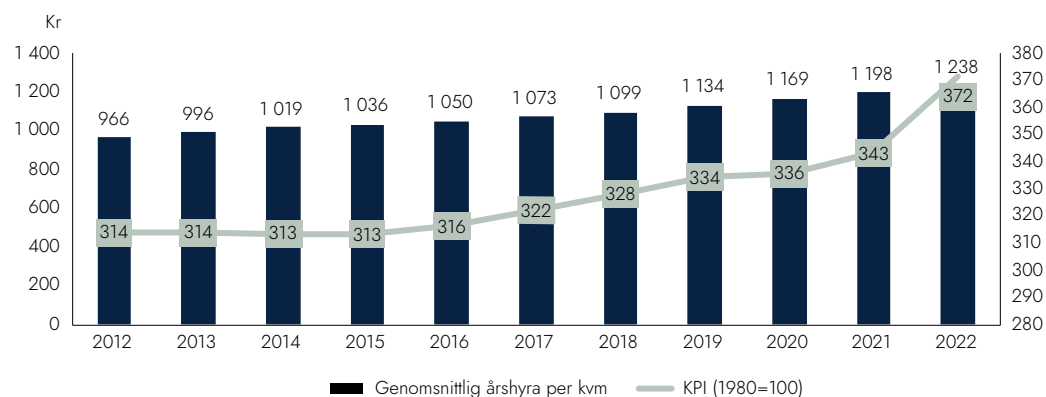
Historisk trend i stigande medelårshyra per kvadratmeter i Sverige, kr²⁾



Under tidsperioden 2012–2022 ökade medelårshyran per kvadratmeter i Sverige med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 2,5 procent.^{3,4)} Under motsvarande tidsperiod ökade kon-

sumentprisindex⁵⁾ med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,7 procent.⁶⁾ Hyreshöjningarna har således ökat mer än inflationen under tidsperioden 2012–2022.

Medelårshyran per kvadratmeter har över tid ökat mer än konsumentprisindex



Det råder även stora skillnader i antalet och andelen lediga lägenheter i Sverige. Det fanns minst antal och andel lediga lägenheter i Stor-Göteborg med 227 lediga lägenheter vilket motsvarar en andel på 0,1 procent under 2021. Liknande

siffror redovisas i både Stor-Stockholm och Stor-Malmö samt i kommuner med fler än 75 000 invånare. Kommuner med färre än 75 000 invånare avviker där andelen lediga bostäder är 1,6 procent vilket motsvarar 9 287 bostäder.

1) Statistiska Centralbyrån, Boende, byggande och bebyggelse, 2022.

2) Statistiska Centralbyrån, Boende, byggande och bebyggelse, 2022.

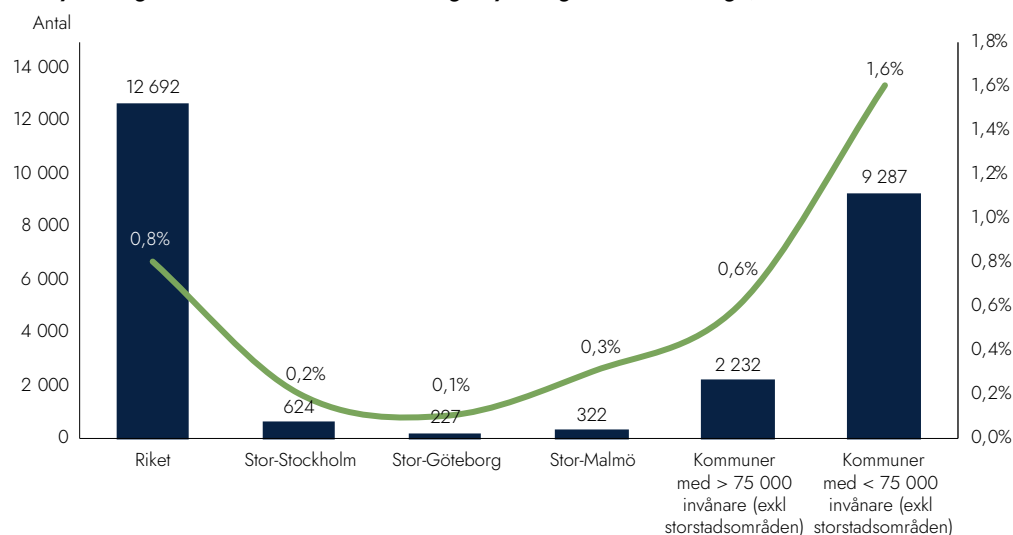
3) Statistiska Centralbyrån, Boende, byggande och bebyggelse, 2022.

4) Årshyran per kvm för 2022 per utgången av det tredje kvartalet 2022.

5) Avser årsmedeltal för konsumentprisindex. Indexerad av Statistiska Centralbyrån med 1980 som bas (100).

6) Statistiska Centralbyrån, Priser och konsumtion, 2022.

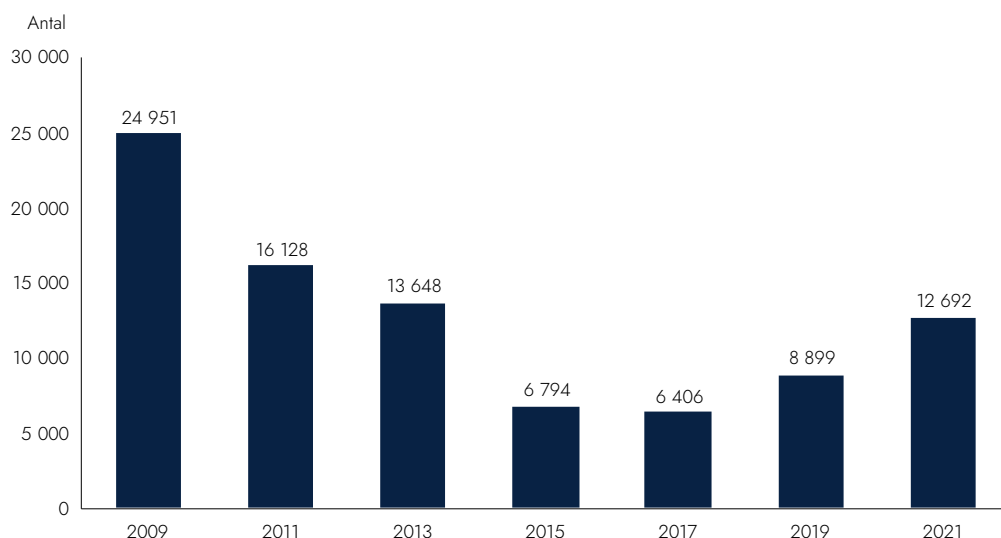
Outhyrda lägenheter samt andel av samtliga hyreslägenheter i Sverige, 2021¹⁾



Antalet lediga lägenheter i Sverige har även historiskt minskat parallellt med en växande befolkning men har under åren 2017–2021 däremot ökat. Antalet lediga lägenheter i Sverige

2021 låg på 12 692 men dessa hänförs framför allt till kommuner med färre än 75 000 invånare. Antalet lediga lägenheter i storstadskommunerna är fortsatt lågt.

Antal lediga lägenheter i flerbostadshus i Sverige²⁾



Medelmånadshyra för hyresrätter per antal rum i Sverige³⁾

Skillnaden mellan medelmånadshyran på en 1-rumslägenhet och en 2-rumslägenhet är större än skillnaden mellan en 2-rumslägenhet och en 3-rumslägenhet. Per oktober 2022 ligger

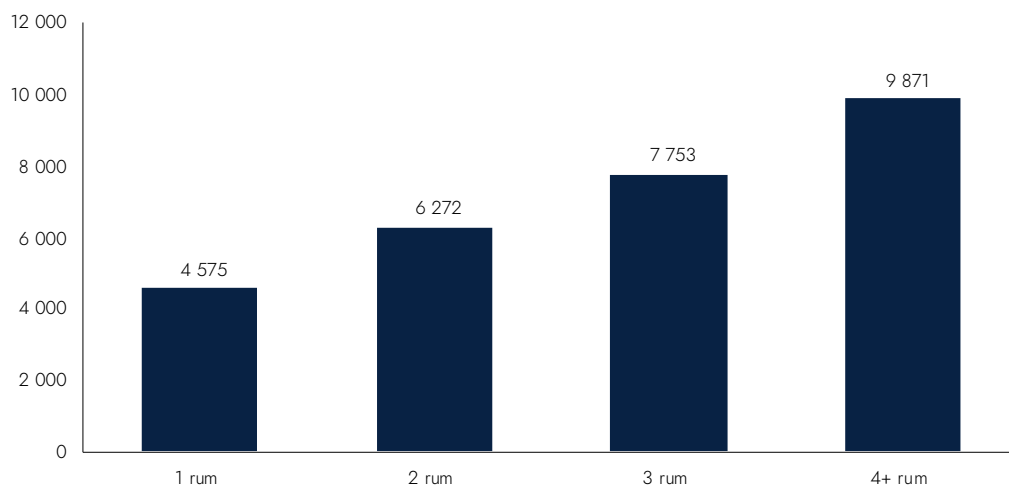
medelmånadshyran för en 1-rumslägenhet på 4 575 kr medan en 2-rumslägenhet ligger på 6 272 kr. Medelmånadshyran för en 3-rumslägenhet ligger i genomsnitt på 7 753 kr. Bostäder som är 4-rumslägenheter eller större har en medelmånadshyra på 9 871 kr.

1) Statistiska Centralbyrån, Boende, byggande och bebyggelse, 2022.

2) Statistiska Centralbyrån, Boende, byggande och bebyggelse, 2022.

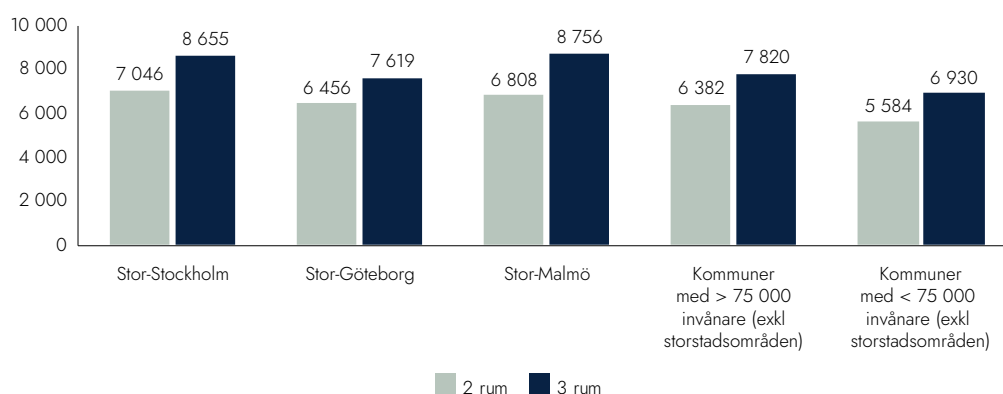
3) Statistiska Centralbyrån, Boende, byggande och bebyggelse, 2022.

Medelmånadshyra för bostadslägenheter i Sverige sorterat på antal rum, 2022, kr¹⁾



För en 2-rumslägenhet i Sverige 2022 är medelmånadshyran högst i Stor-Stockholm och uppgår till 7 046 kr. Medelmånadshyran för en 3-rumslägenhet i Stor-Malmö är 2022 högst i Sverige och uppgår till 8 756 kr, medan medelmånadshyran i Stor-Stockholm uppgår till 8 655 kr.

Stockholm respektive Malmö har dyrast medelmånadshyra för 2- respektive 3-rumslägenheter 2022, kr²⁾



1) Statistiska Centralbyrån, Boende, byggande och bebyggelse, 2022.

2) Statistiska Centralbyrån, Boende, byggande och bebyggelse, 2022.

Län som finns i Neobos portfölj¹⁾

Län	Antal invånare september 2022	Invånare 2010-2021 genomsnittlig årlig tillväxttakt, %	Befolkningstäthet 2022 invånare per kvadratkilometer	Genomsnittlig årshyra kr per kvm september 2022	Bostadsbrist (2021)
Jönköpings län	368 738	0,78%	35	1 099	Underskott
Kalmar län	247 905	0,52%	22	1 066	Underskott
Kronobergs län	204 105	0,92%	24	1 105	Underskott
Skåne län	1 411 947	1,10%	128	1 287	Underskott
Stockholms län	2 434 398	1,48%	371	1 425	Underskott
Södermanlands län	302 599	0,99%	50	1 209	Underskott
Uppsala län	399 607	1,49%	48	1 379	Underskott
Värmlands län	283 820	0,33%	16	1 087	Underskott
Västerbottens län	275 822	0,52%	5	1 098	Balans
Västernorrlands län	243 559	0,06%	11	1 110	Underskott
Västmanlands län	280 491	0,90%	55	1 168	Underskott
Västra Götalands län	1 756 034	0,90%	73	1 211	Underskott
Örebro län	307 575	0,83%	36	1 167	Underskott
Östergötlands län	471 583	0,81%	45	1 220	Underskott
Övriga län ²⁾	825 340	0,26%	10	1 077	Underskott
Genomsnitt	654 235	0,97%³⁾	62	1 181	Underskott

I tabellen ovan illustreras länen som återfinns i Neobos fastighetsportfölj. Den genomsnittliga årliga tillväxttakten av antalet invånare i länen mellan perioden 2010–2021 är 0,97 procent. Den genomsnittliga årliga tillväxttakten i länen som inte återfinns i Neobos fastighetsportfölj är 0,78 procent. Den förväntade befolkningstillväxten i Norden förväntas totalt vara 8,3 procent fram till 2040. För EU exklusive Norden förväntas befolkningstillväxten totalt vara -0,3 procent fram till 2040.⁴⁾

Transaktionsmarknaden⁵⁾

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2022 omsatt fastigheter för 19,3 MDEUR, vilket är betydligt lägre än de 35,0 MDEUR som omsattes under 2021 men högre än de 18,0 MDEUR som omsattes under 2020. Utländska köpare svarade för 32,0 procent av transaktionsvolymen under 2022. Det största segmentet som omsattes var bostäder som svarade för 29,0 procent av den totala transaktionsvolymen under 2022. Samhällsfastigheter omsatte 22,0 procent och Lager/Logistik omsatte 21,0 procent av transaktionsvolymen.

1) Statistiska Centralbyrån, Boende, byggande och bebyggelse, 2022; Statistiska Centralbyrån, Befolkning, 2022; Boverket, Bostadsmarknadsenkät, 2021.

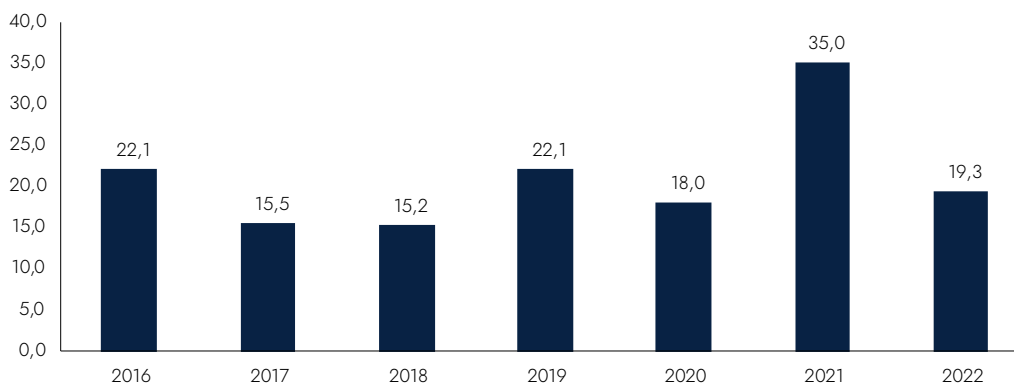
2) Övriga län inkluderar Dalarnas län, Gävleborgs län och Norrbottens län.

3) Viktat genomsnitt av befolkningsutvecklingen i länen som Neobo är verksamt i.

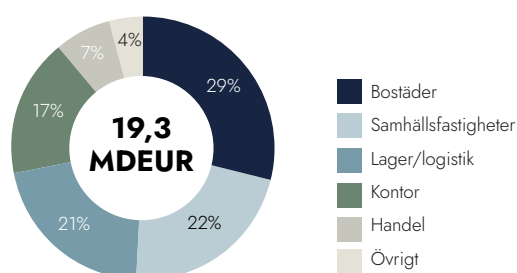
4) Eurostat, Population projections, 2022.

5) Colliers Research, 2022.

Blygsammare transaktionsvolym 2022 än föregående år, MDEUR



Bostäder dominerade transaktionsmarknaden under 2022, %



Konkurrenter

Neobo är verksamma inom hyresbostäder men är utsatta för konkurrens även från andra delar av fastighetsbranschen. Utöver hyresrätter konkurrerar Neobo med bostadsrätter, småhus med äganderätt och även med det övriga utbudet av bostäder inom de län de är verksamma. Konkurrensen innefattar både nyproducerade bostäder och det utbud som tillfaller från successionsmarknaden.

Neobos konkurrenter är både publika och privata aktörer. Konkurrenterna är i huvudsak Balder, Brinova Fastigheter, Heba, Heimstaden, John Mattson, K2A, K-fastigheter, KlaraBo, Rikshem, SBB, Trianon, Victoriahem och även bostadsföretag i kommunal regi i kommuner som Neobo verkar i.

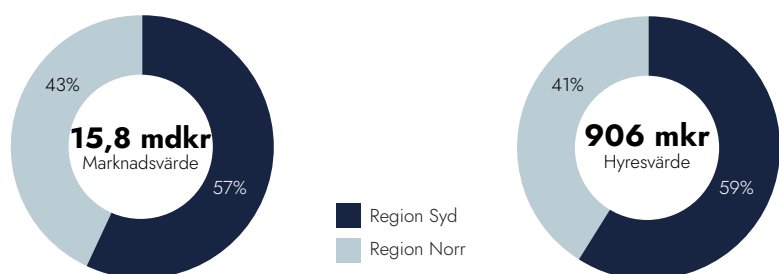
VERKSAMHETSBESKRIVNING

Fastighetsbeståndet i detta kapitel avser fastigheterna som återfinns i Neobos fastighetsportfölj per dagen för Bolagsbeskrivningen och finansiell information per 30 september 2022 såsom presenteras i avsnitten "Proformaredovisning" och "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Nyckeltal", om inte annat anges.

Neobo är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Stockholm som långsiktigt förvaltar och förädlar hyresfastigheter över hela Sverige. Fastighetsbeståndet är diversifierat över 40 kommuner och består av 8 381 lägenheter fördelat på 268 fastigheter med

ett totalt fastighetsvärde om 15,8 mdkr. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 713 981 kvm med ett årligt hyresvärde om 906 mkr. Fastighetsportföljen är indelad i två segment Region Syd och Region Norr. Region Syd består av 168 fastigheter som utgör 57 procent av det totala fastighetsvärdet och 59 procent av det totala hyresvärdet. Region Norr består av 100 fastigheter och utgör 43 procent av fastighetsvärdet samt 41 procent av hyresvärdet. Bostadsfastigheter står för 95 procent av fastighetsvärdet och resterande värde utgörs av samhällsfastigheter inom skola och sjukvård samt en industrifastighet.

Översikt av fastighetsbeståndet



Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area (kvm)	Marknadsvärde		Hyresvärde	
				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Syd	168	5 560	451 558	8 952	19 825	536	1 187
Norr	100	2 821	262 423	6 804	25 928	370	1 411
Totalt	268	8 381	713 981	15 756	22 068	906	1 269

AFFÄRSIDÉ

Neobos affärsidé går ut på att förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Långsiktig värde- och kassaflödestillväxt ska uppnås genom att vara en aktiv fastighetsägare i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Neobo ska vara en långsiktig och trygg hyresvärd som aktivt arbetar med hållbarhet för att bidra till en god samhällsutveckling.

STRATEGI

Neobos strategi består av att långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflationsskyddade kassaflöden som genererar en positiv avkastning över tid. Bolaget värnar om hyresrättens roll genom att erbjuda attraktiva boendemiljöer och därmed bidra till en hållbar samhällsutveckling. Neobo arbetar

aktivt med hållbarhet och strävar efter att minska sitt klimatavtryck samt att erbjuda kostnadseffektiva och hållbara bostäder.

Neobo bedriver en långsiktig förvaltning med lokal närvaro och arbetar kontinuerligt med att förädla fastighetsbeståndet på ett hållbart sätt, och därmed förbättra fastigheternas driftnetton. Vidare har Neobo pågående energibesparingsprojekt och renoveringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Därtill, pågår ett kontinuerligt arbete med att optimera energiförbrukningen samt se över underhållskostnader och taxebundna kostnader¹⁾.

Geografisk strategi

Neobo har idag en geografiskt diversifierad fastighetsportfölj i kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad, vilket presenteras i avsnittet "Marknadsöversikt – Neobos marknad – Län som finns i Neobos portfölj".

1) Taxebundna kostnader är dagliga förbrukningskostnader som bestäms utifrån en viss taxa, exempelvis fjärrvärme, el, vatten och sophantering.

Bolaget har som strategi att verka i städer och regioner med gynnsamma makrotrender. Neobo kommer initialt att fokusera på den befintliga fastighetsportföljen men kan också agera på intressanta affärsmöjligheter när de uppstår inom såväl nuvarande som nya geografiska områden i Sverige.

HÅLLBARHET

Neobo strävar efter hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom systematiskt arbete inom miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Att utveckla hållbara och trygga boendemiljöer handlar om att erbjuda energieffektiva bostäder i attraktiva lägen som samverkar med samhället omkring. Genom aktiv fastighetsförvaltning i aktuella områden kan Neobo medverka till ökad stabilitet, trygghet samt långsiktigt hållbara miljöer och attraktiva bostadsområden.

Neobo har genomfört 31 energibesparingsprojekt som lett till cirka 1 000 000 kWh i årliga energibesparingar och har 35 pågående energibesparingsprojekt fördelat inom fastighetsportföljen, vilka förväntas leda till årliga energibesparingar om cirka 3 000 000 kWh. Projekten består av energiförbättrande åtgärder som installerade solpaneler samt effektivare uppvärmning och luftkonditionering. Vidare arbetar Neobo med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet för att därmed kunna erbjuda

gröna bostäder, i linje med Neobos strategi att vara en hållbar fastighetsförvaltare. Neobo har 16 pågående och planerade ansökningar för att erhålla certifieringen Miljöbyggnad iDrift.¹⁾

FINANSIELLA MÅL

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

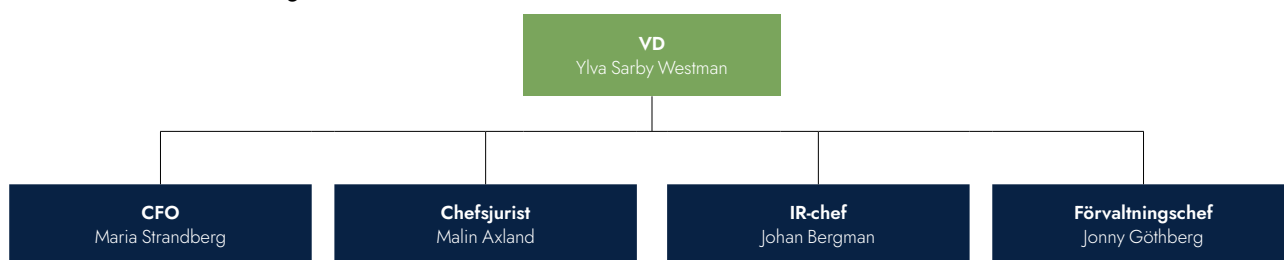
UTDELNINGSPOLICY

- Neobo ska dela ut 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt

LEDNING

Neobo har en ledning med lång erfarenhet från fastighets- och aktiemarknaden samt en marknadsnära organisation med korta beslutsvägar och inarbetade processer. Ledningen består per datumet för Bolagsbeskrivningen av Ylva Sarby Westman (VD), Maria Strandberg (CFO), Malin Axland (Chefsjurist), Johan Bergman (IR-Chef) och Jonny Göthberg (Förvaltningschef).²⁾

Översikt av Neobos ledning



ORGANISATION

Neobo har totalt 73 anställda, varav 27 kvinnor och 46 män. Flertalet av medarbetarna i förvaltningsorganisationen kommer från tidigare roller på SBB och Amasten och har lång erfarenhet av värdeskapande förvaltning. Allt arbete som görs syftar till att optimera fastighetsbeståndet på ett hållbart sätt för att få nöjda kunder och skapa god avkastning.

FÖRVALTNINGSORGANISATION

Neobos förvaltningsorganisation har lång erfarenhet av det nuvarande fastighetsbeståndet och ett effektivt arbetssätt med digitala hjälpmedel och processer. I relevanta fall arbetar Neobo med företagsövergripande upphandlingar av driftoperatörer och leverantörer för att utnyttja bolagets storlek och på så sätt sänka fastighetskostnaderna. Den tydliga interna strukturen och Bola-

gets höga ambition att skapa attraktiva och bestående boendemiljöer möjliggörs genom att Neobos förvaltningsorganisation är lokalt närvarande och arbetar nära sina kunder.

Neobos förvaltningsorganisation utgörs av 66 anställda och är uppdelade i två regioner, Syd och Norr i syfte att stärka Bolagets lokala närvaro och säkerställa närhet till sina hyresgäster. En kundnära förvaltning stödjer en hög uthyrningsgrad och är en förutsättning för att kunna bedriva en aktiv och värdeskapande förvaltning.

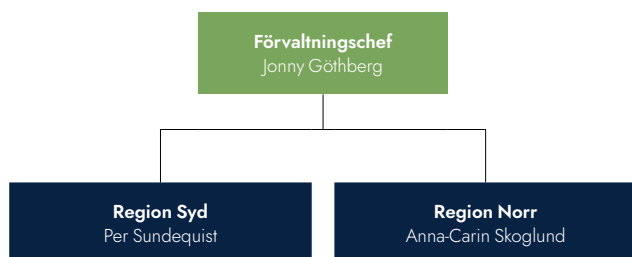
I respektive region rapporterar lokala förvaltare till en regionchef som ansvarar för förvaltningen av fastigheterna. Regioncheferna rapporterar i sin tur till Bolagets förvaltningschef Jonny Göthberg. Neobo bedriver en långsiktig förvaltning med ambitionen att förvaltningsarbetet ska skötas internt och med en

1) Miljöbyggnad iDrift är ett certifieringssystem för att förbättra och certifiera byggnader i drift genom att arbeta med byggnaden, driften och förvaltningen.

2) Maria Strandberg (CFO) tillträder i februari 2023.

lokal närvaro. Genom geografisk närhet med löpande dialog säkerställer Neobo att lämpliga värdeskapande förbättringar genomförs på fastigheterna, vilket tillförsäkrar kundnöjdheten bland hyresgästerna.

Översikt av Neobos förvaltningsorganisation



STYRKOR OCH KONKURRENSFÖRDELAR

Neobos ledning har identifierat följande styrkor och konkurrensfördelar, vilka möjliggör att strategin kan förverkligas och att Bolaget kan uppnå sina långsiktiga mål.

Bostadsbrist och befolkningstillväxt i Neobos marknader

Med anledning av bristen på bostäder i aktiva regioner kan Neobo, som ett av de största bostadsfokuserade fastighetsbolagen i Sverige, tillvarata positiva marknadstrender såväl nationellt som regionalt. I Neobos regioner har även befolkningstillväxten varit högre än genomsnittet i riket, vilket i kombination med nuvarande bostadsunderskott skapar goda förutsättningar för en långsiktigt låg vakans- och hyresrisk. Hyresbostäder i Sverige har generellt inflationsskyddade kassaflöden och därutöver arbetar Neobo aktivt med att förädla beståndet på ett hållbart sätt för att kunna öka hyresintäkterna ytterligare.¹⁾

Stark finansiell ställning och stabil kapitalstruktur

Neobo har en stark finansiell position med låg belåningsgrad och en kapitalstruktur bestående av enbart bankfinansiering med lång kapitalbindning som till stor andel är räntesäkrad. För mer information se *”Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsavtal”*. Givet dagens osäkerhet på finansieringsmarknaden, ger Neobos fördelaktiga kapitalstruktur möjligheten att fortsatt förvalta och förädla sitt fastighetsbestånd utan att begränsas av utomstående företeelser.

Höga hållbarhetsambitioner

Hållbarhet är en central del av Neobos verksamhet och Bolaget arbetar aktivt med både social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Ett växande hållbarhetsfokus bland alla intressentgrupper har bidragit till en ökad efterfrågan på både klimatsmarta och trygga fastigheter samt hållbara investeringar i kapital- och aktiemarknaden. Neobo har höga ambitioner med att förbättra hållbarheten inom fastighetsbeståndet och arbetar aktivt med att

minska sitt klimatavtryck genom att genomföra energibesparingsprojekt samt miljöcertifiera fastighetsbeståndet. Bolaget arbetar också med att öka den sociala tryggheten i sina bostadsområden för att skapa värde för sina hyresgäster och bidra till en positiv samhällsutveckling. Ambitionen är också att framöver använda gröna eller hållbarhetslänkade lån för att finansiera verksamheten.

Erfaren förvaltningsorganisation

Den erfarna förvaltningsorganisationen möjliggör en aktiv och värdeskapande fastighetsförvaltning. Förvaltningsorganisationen utgörs av lokala förvaltare i respektive region för att säkerställa en nära dialog mellan Neobo och dess hyresgäster. Förvaltningschefen, regioncheferna och de lokala förvaltarna kommer från SBB och har tidigare arbetat med det befintliga fastighetsbeståndet. Givet kunskapen om det nuvarande fastighetsbeståndet kan de fortsatt ha en nära dialog med hyresgäster och andra intressenter. Neobo kommer att bygga vidare på en framgångsrik organisation och därmed fortsatt bedriva en aktiv och värdeskapande fastighetsförvaltning med goda förutsättningar att förädla beståndet.

Kompetent ledning med stor drivkraft

Neobo har en erfaren ledning med stor drivkraft samt hög kompetens från tidigare roller inom fastighets- och aktiemarknaden. Ledningens kunskap och tidigare erfarenheter gör att Neobo är väl positionerat för att hantera den nuvarande volatila och turbulenta marknaden och utveckla Bolaget framåt för att skapa värde för kunder och aktieägare.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Det årliga hyresvärdet för Neobos fastighetsbestånd uppgår till 906 mkr. Den ekonomiska vakansgraden utifrån gällande hyreskontrakt per 30 september 2022 uppgick till 7 procent.

KONTRAKTSSTRUKTUR OCH KONTRAKTSVÄRDE

Neobos hyresgäster är i huvudsak privatpersoner samt ett antal företagskunder som främst hyr samhällsfastigheter samt butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheterna.

Bostadskontrakten löper som regel tills vidare, med tre månaders uppsägningstid. Neobos största hyresgäst sett till hyresvärde är koncernbolaget Neobo Continental Apartments AB som utgör 1,5 procent av det totala hyresvärdet.²⁾

FASTIGHETSFÖRÄDLING

Förädling av fastighetsbeståndet är en central del av Neobos strategi och det pågår ett löpande arbete med att identifiera

1) För mer information se *”Marknadsöversikt – Neobos marknad – Kommuner med bostadsbrist/överskott”* samt *”Marknadsöversikt – Neobos marknad – Län som finns i Neobos portfölj”*.

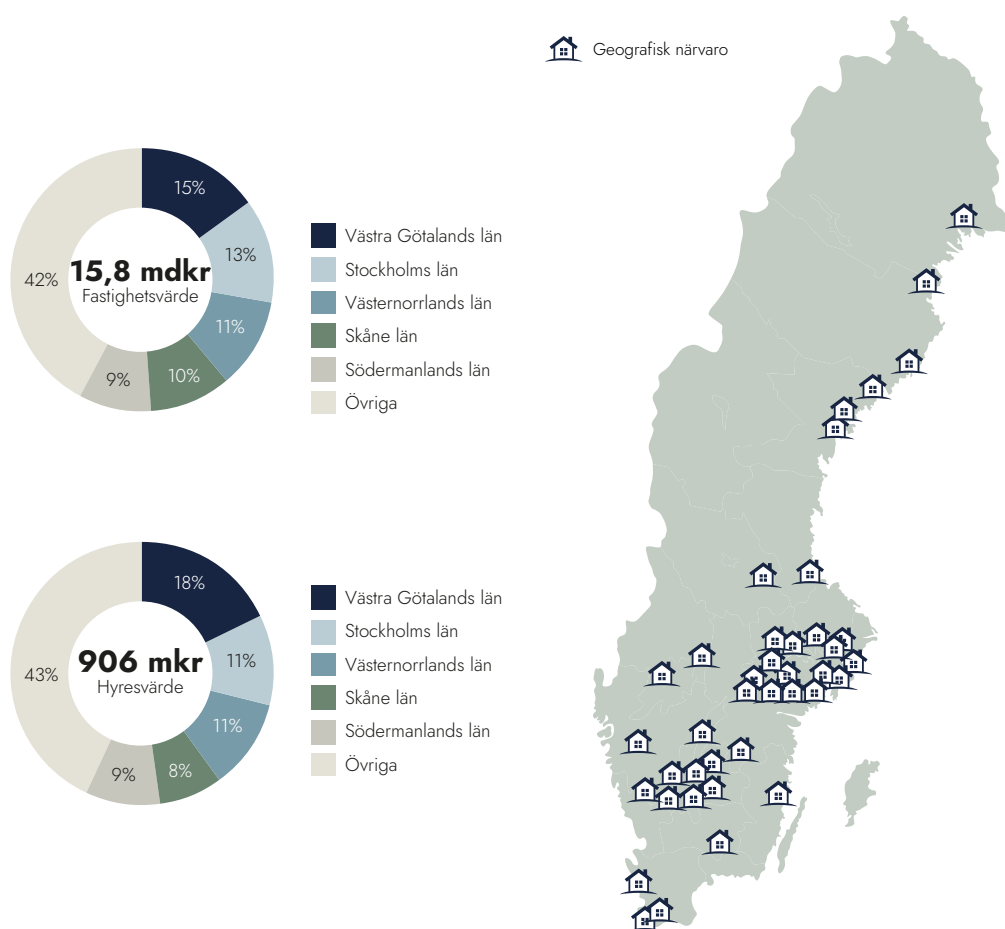
2) Neobo Continental Apartments AB driver hotellverksamhet för långtidsboende.

potentiella utvecklingsbehov inom exempelvis energieffektivisering och upprustning av befintliga fastigheter. Genom förädling av fastighetsbeståndet kan Neobo öka hyresintäkterna, vilket i sin tur ökar värdet på fastigheterna. Vid sidan av de ekonomiska fördelarna så säkerställer Bolaget att befintliga hyresgäster är nöjda och minskar därmed risken för vakanser. Utvecklingen av bostäderna och lokalerna sker i nära dialog mellan hyresgäster och förvaltare som har bra insikt i behov och önskemål. Neobo arbetar aktivt med att genomföra behovsanalyser inom befintligt fastighetsbestånd för att identifiera potentiella utvecklingsområden.

Översikt av Neobos fastighetsbestånd

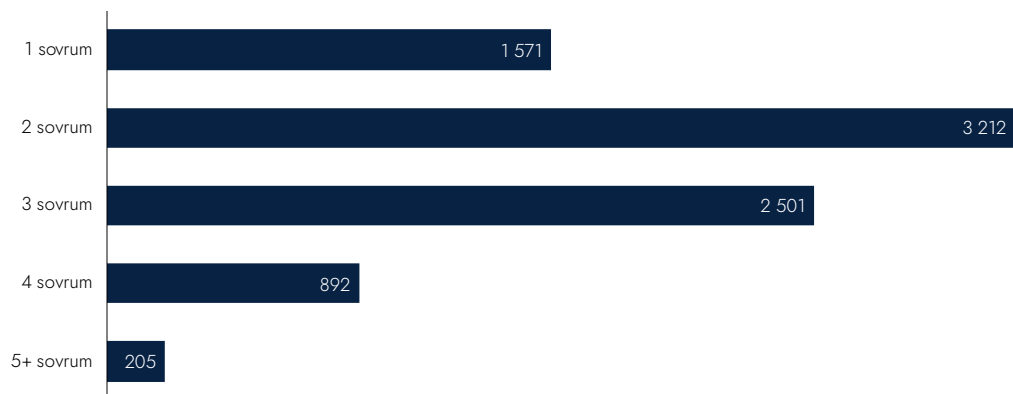
ÖVERSIKT AV BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND

Fastigheterna är geografiskt diversifierade och belägna i svenska kommuner med befolkningsstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Fastighetsbeståndet består av 268 fastigheter fördelat över 8 381 lägenheter med ett redovisat fastighetsvärde om 15,8 mdkr, ett årligt hyresvärde om 906 mkr samt en uthyrningsbar area om 713 981 kvm.¹⁾



1) För senast uppdaterade värderingen av fastighetsbeståndet, se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Skuldsättning – Betydande händelser efter den 30 september 2022".

Lägenhetstyp per storlek



Översikt av Neobos fastighetsbestånd per region¹⁾²⁾

Region	Regionklass	Area (kvm)	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
					mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Västra Götalands län	Syd	140 226	62	1 669	2 424	17 289	162	1 158
Stockholms län	Norr	70 179	10	685	1 984	28 274	99	1 416
Västernorrlands län	Norr	68 228	38	736	1 695	24 841	98	1 443
Skåne län	Syd	52 691	26	693	1 506	28 574	73	1 384
Södermanlands län	-	63 260	31	813	1 466	23 179	83	1 308
Eskilstuna och Strängnäs	Norr	29 578	14	316	695	23 500	39	1 319
Katrineholm och Nyköping	Syd	33 682	17	497	771	22 896	44	1 299
Östergötlands län	Syd	68 242	9	824	1 435	21 031	82	1 203
Uppsala län	Norr	35 590	10	379	1 053	29 576	53	1 502
Kronobergs län	Syd	28 631	2	452	802	28 028	36	1 259
Jönköpings län	Syd	48 368	14	517	639	13 220	51	1 044
Kalmar län	Syd	42 997	26	516	624	14 518	46	1 067
Västmanlands län	Norr	35 279	22	368	613	17 365	41	1 175
Värmlands län	Syd	18 382	4	244	511	27 788	22	1 193
Västerbottens län	Norr	10 017	3	237	450	44 920	18	1 793
Örebro län	Syd	18 340	8	148	239	13 022	20	1 115
Övrigt	Norr	13 552	3	100	315	23 229	21	1 521
Totalt		713 981	268	8 381	15 756	22 068	906	1 269

1) Övriga län inkluderar Dalarna, Gävleborg och Norrbotten.

2) Södermanlands län innehar fastigheter belägna i region Norr och Syd.

Utvalda fastigheter ur fastighetsportföljen



**Tellus 1
Motala**

Fastighetsvärde 714 mkr
(19 543 kr/kvm)

36 534 kvm
477 lägenheter



**Ribban 9
Nynäshamn**

Fastighetsvärde 368 mkr
(25 330 kr/kvm)

14 528 kvm
155 lägenheter



**Brågarp 6:695
Staffanstorp**

Fastighetsvärde 255 mkr
(22 787 kr/kvm)

11 191 kvm
99 lägenheter



**Frej 6
Oskarshamn**

Fastighetsvärde 65 mkr
(15 607 kr/kvm)

4 178 kvm
22 lägenheter



**Vätten 3
Umeå**

Fastighetsvärde 57 mkr
(50 133 kr/kvm)

1 131 kvm
32 lägenheter



**Nejlikan 4
Vänersborg**

Fastighetsvärde 53 mkr
(19 842 kr/kvm)

2 656 kvm
40 lägenheter



**Borgmästaren 11
Sundsvall**

Fastighetsvärde 52 mkr
(21 311 kr/kvm)

2 440 kvm
13 lägenheter



**Hermod 4
Skara**

Fastighetsvärde 49 mkr
(16 325 kr/kvm)

3 020 kvm
45 lägenheter



**Nässlan 5
Helsingborg**

Fastighetsvärde 25 mkr
(34 161 kr/kvm)

741 kvm
17 lägenheter

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖR NEOBO

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Koncernen för tolv månader med beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per dagen för Bolagsbeskrivningen. Aktuell intjäningsförmåga är enligt Bolagets bedömning inte en uppskattning av dess förväntade resultat utan är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Bolagsbeskrivningen. I Koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad. Informationen om aktuell intjäning har inte granskats av Bolagets revisor. Angivna belopp i tabellen nedan har avrundats medan beräkningar är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Koncernens intjäningsförmåga, per 30 september 2022, mkr	
Hyresvärde	906
Vakans	-60
Hyresintäkter	847
Fastighetskostnader	-345
Fastighetsskatt	-23
Driftnetto	479
Centraladministration	-50
Finansnetto	-170
Förvaltningsresultat	259

Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Kontrakterade hyresintäkter¹⁾ på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 30 september 2022. All vakans per 30 september 2022, även tillfällig sådan, uppräknas på helårsbasis. Fastighetskostnaderna utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår och inkluderar drifts- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheterna i Bolaget per dagen för Bolagsbeskrivningen och dessa fastigheters aktuella taxeringsvärden per 30 september 2022. Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån Neobos organisation som fristående enhet. Finansnetto avser räntekostnader vilka har beräknats genom att på Bolagets skuldsättning applicera finansieringsvillkoren enligt kreditavtalen som har ingåtts efter den 30 september 2022 med de rörliga-/marknadsvillkor som gällde per 30 september 2022, inklusive effekter från derivat²⁾. Eventuella ränteintäkter på likvida medel samt engångskostnader relaterade till utdelningen och noteringen av Neobo har ej beaktats.

1) Cirka hälften av Bolagets hyror är föremål för indexreglering vid årsskiftet och den andra hälften i april vilket inte tagits i beaktande vid beräkning av intjäningsförmågan.
2) Rörliga villkor baseras på STIBOR per 30 september 2022 plus en marginal enligt kreditavtalen som har ingåtts efter den 30 september 2022. För mer information, se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Skuldsättning – Betydande händelser efter den 30 september 2022".



PROFORMAREDOVISNING

INLEDNING

Under räkenskapsåret 2022 bestämde sig SBB för att bilda Neobo genom en sammanläggning av delar av SBB:s bostadsfastigheter i en separat koncern som sedan delades ut till SBB:s A- och B-aktieägare. Dessa bostadsfastigheter har historiskt tillkommit SBB:s totala fastighetsportfölj vid olika tidpunkter och har historiskt inte rymts inom samma underkoncern, Amasten Fastighets AB (publ), varför in- och utförsäljningar av vissa fastigheter gjorts inför utdelningen av Neobo till SBB:s A- och B-aktieägare. Den finansiella proformaredovisningen har därför upprättats som en illustration avseende hur Bolagets resultat för perioden 1 januari 2021–31 december 2021 och 1 januari 2022–30 september 2022 kunde ha sett ut om samtliga förvärv och avyttringar samt den nya finansieringen hade genomförts den 1 januari 2021. Proformabalansräkningen har upprättats som en illustration avseende hur Bolagets balansräkning per 30 september 2022 kunde ha sett ut om samtliga förvärv och avyttringar samt den nya finansieringen hade genomförts den 30 september 2022. Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedd att visa årets resultat om ovanstående händelser hade inträffat vid ovan nämnda datum. Den visar inte heller verksamhetens resultat vid en framtida tidpunkt. Läsare av Bolagsbeskrivningen bör därför inte lägga för stor vikt vid den finansiella proformainformationen vid ett eventuellt beslut om att investera i aktier i Neobo. Eventuella synergier eller integrationskostnader har ej beaktats i proformaredovisningen.

Proformainformationen bör läsas tillsammans med informationen i avsnitten "Aktuell intjäningsförmåga för Neobo", "Operationell och finansiell översikt" samt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information".

BAKGRUND

Förvärv tillträdde under 2021

Bolaget har genomfört förvärv av nedanstående fastighetsbestånd under 2021. Bestånden innehåller ett flertal fastighetsägande bolag. För information om enskilda bolag, vänligen se *Bilaga 1 – Detaljerad specifikation av förvärv samt avyttringar*.

Bestånd	Tillträdesdatum
Gävle 2	2021-03-15
Skövde, Mariestad	2021-04-28
Väster Norrtull	2021-04-30
Falköping	2021-06-15
Eskil	2021-07-15
Lidén	2021-09-01
Sundsvall	2021-09-02
Katrineholm	2021-11-01
Köping	2021-11-01
Skövde 2	2021-12-01

Förvärv tillträdde under 2022

Bolaget har genomfört förvärv av nedanstående fastighetsbestånd under 2022. Bestånden innehåller ett flertal fastighetsägande bolag. För information om enskilda bolag, vänligen se *Bilaga 1 – Detaljerad specifikation av förvärv samt avyttringar*.

Bestånd	Tillträdesdatum
Sundsvall 2-5	2022-01-31
Gävle 4-5	2022-01-31
Årby Norra	2022-02-04
Umeå	2022-03-01
Uddevalla	2022-04-01
SBB	2022-12-30

Avyttringar gjorda under 2021

Bolaget har genomfört avyttring inom nedanstående fastighetsbestånd under 2021. Bestånden innehåller ett flertal fastighetsägande bolag. För information om enskilda bolag, vänligen se *Bilaga 1 – Detaljerad specifikation av förvärv samt avyttringar*.

Bestånd	Avyttringsdatum
Amasten	2021-04-01
Amasten	2021-11-19
Amasten	2021-12-17
Kryddkrassen	2021-12-31

Avyttringar gjorda under 2022

Bolaget har genomfört avyttring inom nedanstående fastighetsbestånd under 2022. Bestånden innehåller ett flertal fastighetsägande bolag. För information om enskilda bolag, vänligen se *Bilaga 1 – Detaljerad specifikation av förvärv samt avyttringar*. Avyttringen per 2022-12-30 har gjorts till SBB.

Bestånd	Avyttringsdatum
Rudbeck	2022-07-01
Amasten	2022-09-01
Finspång	2022-09-30
Amasten	2022-12-30

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNING

Redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU ("IFRS"), i sina finansiella rapporter. De förvärvade företagens finansiella rapporter som ligger till grund för proformaredovisningen är i de flesta fall upprättad i enlighet med K2, K3 eller RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper, vilka beskrivs i avsnittet "Redovisningsprinciper" i Delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2022 för Neobo. Den finansiella informationen för Neobo har hämtats från Neobos oreviderade Delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2022 som översiktligt granskats av Bolagets oberoende revisor i enlighet med vad som anges i den tillhörande revisorsrapporten. Den finansiella proforma-informationen avseende förvärvade och avyttrade enheter för alla redovisade perioder samt balansdag är baserad på Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapporter som har hämtats från Bolagets ekonomisystem.

Huruvida förvärven av bolagen som omfattas av proformaredovisningen klassas som rörelse- eller tillgångsförvärv får betydelse för proformaredovisningens utformning. Skillnaden mellan dessa två typer av förvärv avser främst hanteringen av uppskjuten

skatt i de förvärvade bolagen samt Goodwill. Bolaget har gjort en analys av transaktionerna enligt de kriterier som framgår av IFRS 3 och bedömer att samtliga förvärv utgör tillgångsförvärv.

Kostnader för centraladministration

Proformaredovisningens kostnader för centraladministration utgörs av de historiska kostnader som har redovisats i respektive bolag som ingår i proformaredovisningen. Enligt Bolaget är dessa kostnader inte representativa för den framtida centraladministrationen i Koncernen. Centraladministrationen för 2021 belastades med noteringskostnader avseende listbyte till Nasdaq Stockholm, kostnader specifika för Bolaget avseende ägarbyte och personalförstärkningar inför en notering på Nasdaq Stockholm som inte genomfördes. Enbart direkta noteringskostnader, exklusive anställningar uppgick till cirka 12 mkr för år 2021.

Övriga transaktioner mellan SBB och Neobo

Under tiden som ett koncernförhållande mellan SBB och Neobo har existerat så har ett flertal koncerninterna transaktioner skett, främst avseende koncernintern finansiering, centraladministration samt fastighetsförvaltning. Bolagets bedömning är att kostnader relaterade till koncernintern finansiering ej hade inträffat om koncernförhållandet ej existerat. Denna koncerninterna finansiering ersätts av extern finansiering. De koncerninterna transaktionerna, exklusive finansiering, har redovisats som om de vore externa transaktioner i proformaredovisningen. Inga proformajusteringar har gjorts förutom justeringen kring refinansieringen som beskrivs nedan.

PROFORMAJUSTERINGAR

Avyttrade bolag justeras i enlighet med deras bidrag till den konsoliderade verksamheten under redovisad period. Förvärvade bolag justeras enligt nedan.

Följande proformajusteringar har gjorts avseende resultaträkningen:

Finansiella kostnader och värdeförändring av derivat

Neobo Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag har ingått ett flertal låneavtal. Dessa är ingångna med Swedbank, SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ), Danske Bank, SEB, Nykredit och två sparbanker.

Finansiella kostnader har beräknats som om förvärven genomförts den 1 januari 2021 baserat på den refinansiering av lån som är gjord. Finansiella kostnader har beräknats som om refinansieringen genomförts den 1 januari 2021. Samtliga av Neobos låneavtal löper med rörlig ränta. Koncernen har därför ingått ränteswappar med banker som motparter under vilka Neobo har ersatt den rörliga räntan med fast ränta för ca 80 procent av den utestående skulden. Dessa avtal avser dels existerande avtal som innehas av Neobo (till att bokfört värde om 97 mkr) samt avtal som förvärvats från SBB.

Räntenivån har baserats på Koncernens genomsnittliga kostnad avseende bankränta vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgår till 1,91 procent för helåret 2021, respektive 2,04 procent perioden 1 januari 2022–30 september 2022. Snitträntan inkluderar den nominella räntan samt ränteeffekten av derivat. Kontraktuella räntan baseras på STIBOR plus 1,10 till 2,10 procentenheter. Förändring i STIBOR under proforma-perioderna har beaktats genom att ränteberäkningen har baserats på genomsnittlig STIBOR för helåret 2021 (-0,04 procent) respektive perioden 1 januari 2022–30 september 2022 (0,61 procent). Uppgifter om STIBOR har inhämtats från extern marknadsdata. Tillämpad ränta beaktar även låneuppläggningsavgifter som fördelas över respektive låns löptid enligt effektivräntemetoden. Justering av räntekostnader har gjorts om -95 mkr för helåret 2021 samt -80 mkr avseende perioden 1 januari 2022–30 september 2022. De nya räntekostnaderna bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolagen men förväntas vara högre framöver med hänsyn till stigande STIBOR.

Utöver ovan har även justering gjorts för värdeförändring på de derivat som Bolaget förvärvat av SBB om 46 mkr för helåret 2021 samt 270 mkr avseende perioden 1 januari 2022–30 september 2022. Värdeutvecklingen är baserat på faktiskt utfall under de berörda perioderna. Säkringsredovisning har ej tillämpats.

Avskrivningar

De förvärvade bolagens redovisning är upprättad enligt K2, K3 eller RFR 2 innebärande att avskrivningar redovisas i resultat-räkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS har avskrivningar om motsvarande 50 mkr återlagts avseende helåret 2021 samt 29 mkr avseende perioden 1 januari 2022–30 september 2022.

Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har beräknats för perioden innan respektive förvärv, då värdeförändringar inte har redovisats i de förvärvade bolagens redovisning. Underlag till beräkningen har tillhandahållits från externa värderare. Justeringen uppgår till 877 mkr för helåret 2021 samt -161 mkr avseende perioden 1 januari 2022–30 september 2022.

Skatt

Proforma inkluderar skattemässiga justeringar för proformajusteringsgarna gjorda avseende avskrivningar samt värdeförändring på förvaltningsfastigheter. Justeringen motsvarar den svenska skattesatsen om 20,6 procent av värdeförändringen och uppgår därmed till -189 mkr för helåret 2021 samt 27 mkr avseende perioden 1 januari 2022–30 september 2022.

Justering har även gjorts avseende den temporära skillnad som uppstår vid realiserade värdeförändringar på derivat. Justeringen motsvarar den svenska skattesatsen om 20,6 procent av värdeförändringen och uppgår därmed till -9 mkr för helåret

2021 samt -56 mkr avseende perioden 1 januari 2022–30 september 2022.

Följande proformajusteringar har gjorts avseende balansräkningen:

Fördelning av köpeskillning

Alla förvärv betraktas som tillgångsförvärv varpå köpeskillningen fördelas på de förvärvade tillgångarna och upptar ej någon Goodwill eller Uppskjuten skatt. Bolagets bedömning är, genomgående för alla förvärv, att anskaffningsvärdet för alla tillgångar och skulder uppgår till det bokförda värdet enligt tidigare redovisning, med undantag för förvaltningsfastigheter. Den del av köpeskillningen som överstiger bokfört värde (3 208 mkr) enligt tidigare redovisning allokeras i sin helhet till förvärvade förvaltningsfastigheter. Mot detta som bakgrund görs en justering om 2 019 mkr per 30 september 2022 hänförlig till denna allokering. Totalt värde uppgår därmed till 5 227 mkr.

Finansiering

I samband med utdelning samt notering av Bolagets aktier sker en refinansiering av vissa existerande skulder (både externa samt mot SBB). Denna finansiering tillhandahålls av ett flertal parter genom enskilda finansieringsavtal (nedan "**Finansieringsavtal**"). Dessa Finansieringsavtal innebär att Neobo har en total extern belåning om -7 401 mkr samt uppläggningsavgifter om -14 mkr. Existerande finansiering, samt skuld mot SBB efter förvärv och avyttringar uppgår till -7 183 mkr och därmed tillkommer i samband med refinansieringen en kassa om 204 mkr.

Lånen har löptider på 2 till 59 år (99 procent av belåningen ligger dock mellan 2 till 6 år) och med en genomsnittlig amorteringsgrad om 1,4 procent per år.

Derivat

I samband med fastighetsförvärv från SBB förvärvar Bolaget även ett flertal derivatkontrakt avseende ränteswappar. Dessa förvärvas till marknadsvärden vid förvärvstillfället, vilka uppgår till 320 mkr.

PROFORMARESLUTATRÄKNING AVSEENDE PERIODEN 1 JANUARI 2021– 31 DECEMBER 2021

Belopp i mkr	Not	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>
		Neobo Fastigheter AB (publ), 2021-01-01 2021-12-31	Förvärv*	Avyttringar**	Finansiering	Neobo Fastigheter AB (publ), proforma 2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter		694	315	-244	-	765
Driftskostnader		-242	-96	76	-	-261
Underhåll		-53	-28	21	-	-61
Förvaltningsadministration		-25	-16	12	-	-29
Fastighetsskatt		-18	-6	3	-	-21
Driftnetto		355	170	-132	-	393
Centraladministration	1	-85	-10	13	-	-83
Resultat från intresseföretag/joint ventures		0	-	-0	-	-0
Resultat före finansiella poster		270	160	-120	-	310
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0	-1	-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-114	-15	79	-95	-145
Tomrättsavgälder		0	-	0	-	0
Resultat efter finansiella poster		156	145	-41	-95	165
Värdeförändringar fastigheter	2	3 887	877	-2 261	-	2 503
Resultat bostadsproduktion		9	-	-9	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	3	36	-	-35	46	47
Resultat före skatt		4 089	1 021	-2 346	-49	2 715
Aktuell skatt		-12	-6	1	-	-17
Uppskjuten skatt	4	-851	-206	473	-9	-594
PERIODENS RESULTAT		3 226	809	-1 872	-58	2 104

* Denna kolumn presenterar summan av Förvärvens påverkan på resultatet för proformaperioden, beaktat justeringar för anpassning till IFRS principer. Nedan presenteras de justeringar som gjorts. Se avsnitt "Tilläggsupplysningar till proformaredovisningen" nedan för detaljerad information om de olika förvärven inklusive information om justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper. (Förvärvskolumnen)

** Denna kolumn presenterar summan av Avyttringarnas påverkan på resultatet för proformaperioden. Se avsnitt "Tilläggsupplysningar till proformaredovisningen" nedan för en mer detaljerad resultatpåverkan för de olika avyttringarna.

Noter till resultaträkningen

Not 1 – Avskrivningar

De förvärvade bolagens redovisning är upprättad enligt K2, K3 eller RFR 2 innebärande att avskrivningar redovisas i resultaträkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS har avskrivningar om motsvarande 50 mkr återlagts.

Not 2 – Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

I och med konvertering till IFRS har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter beräknats för perioden innan respektive förvärv. I proforma resulterar detta i en justering som uppgår till 877 mkr.

Not 3 – Finansiella kostnader samt värdeförändring av derivat

Finansiella kostnader har beräknats som om refinansieringen genomförts den 1 januari 2021. Justering har gjorts om -95 mkr, varav -5 mkr avser upplösning av låneupptagningsutgifter för tidigare lån som har refinansierats. Proformajusteringen för den tidigare låneupptagningsutgiften är av engångskaraktär och därmed ej återkommande. Justering har även gjorts för värdeförändringen av förvärvat derivat om 46 mkr.

Not 4 – Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt avseende avskrivningar samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -192 mkr. Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar på derivat uppgår till -9 mkr. Beloppen motsvarar den svenska skattesatsen om 20,6 procent av beloppen för avskrivningar samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat.

PROFORMARESLUTATRÄKNING AVSEENDE PERIODEN 1 JANUARI 2022– 30 SEPTEMBER 2022

		<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>
		Neobo Fastigheter AB (publ), 2022-01-01 2022-09-30	Förvärv*	Avyttringar**	Finansiering	Neobo Fastigheter AB (publ), proforma 2022-01-01 2022-09-30
Belopp i mkr	Not					
Hysesintäkter		635	193	-215	-	613
Driftskostnader		-228	-63	75	-	-216
Underhåll		-40	-9	15	-	-34
Förvaltningsadministration		-20	-14	7	-	-27
Fastighetsskatt		-18	-4	6	-	-16
Driftnetto		330	103	-113	-	320
Centraladministration	1	-48	-3	-4	-	-55
Resultat från intresseföretag/joint ventures		2	-	-	-	2
Resultat före finansiella poster		284	100	-116	-	267
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0	-1	-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-124	-3	94	-80	-113
Tomträttsavgälder		0	-	0	-	0
Resultat efter finansiella poster		161	97	-24	-80	155
Värdeförändringar fastigheter	2	-819	-161	621	-	-359
Resultat bostadsproduktion		2	-	-2	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	3	95	-	19	270	385
Resultat före skatt		-560	-64	615	190	181
Aktuell skatt		-33	-0	12	-	-21
Uppskjuten skatt	4	78	27	-94	-56	-44
PERIODENS RESULTAT		-514	-37	532	135	116

* Denna kolumn presenterar summan av Förvärvens påverkan på resultatet för proformaperioden, beaktat justeringar för anpassning till IFRS principer. Nedan presenteras de justeringar som gjorts. Se avsnitt "Tilläggsupplysningar till proformaredovisningen" nedan för detaljerad information om de olika förvärven inklusive information om justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper. (Förvärvskolumnen)

** Denna kolumn presenterar summan av Avyttringarnas påverkan på resultatet för proformaperioden. Se avsnitt "Tilläggsupplysningar till proformaredovisningen" nedan för en mer detaljerad resultatpåverkan för de olika avyttringarna

Noter till resultaträkningen

Not 1 – Avskrivningar

De förvärvade bolagens redovisning är upprättad enligt K2, K3 eller RFR 2 innebärande att avskrivningar redovisas i resultaträkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS har avskrivningar om motsvarande 29 mkr återlagts.

Not 2 – Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

I och med konvertering till IFRS har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter beräknats för perioden innan respektive förvärv. I proforma resulterar detta i en justering som uppgår till -161 mkr.

Not 3 – Finansiella kostnader samt värdeförändring av derivat

Finansiella kostnader har beräknats som om refinansieringen genomförts den 1 januari 2021. Justering har gjorts om -80 mkr. Justering har även gjorts för värdeförändringen av förvärvat derivat om 270 mkr.

Not 4 – Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt avseende avskrivningar samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 27 mkr. Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar på derivat uppgår till -56 mkr. Beloppen motsvarar den svenska skattesatsen om 20,6 procent av beloppen för avskrivningar samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat.

PROFORMABALANSRÄKNING PER 30 SEPTEMBER 2022

		<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>
		Neobo Fastigheter AB (publ), 2022-09-30				Neobo Fastigheter AB (publ), proforma 2022-09-30
Belopp i mkr	Not		Förvärv	Avyttringar	Finansiering	
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1	16 331	5 227	-5 802	-	15 756
Nyttjanderätt tomträtt		14	-	-14	-	-
Inventarier		5	0	-0	-	5
Summa materiella anläggningstillgångar		16 351	5 227	-5 817	-	15 761
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i intresseföretag/joint ventures		11	-	-2	-	9
Fordringar på intresseföretag/joint ventures		16	-	-	-	16
Derivat	2	97	-	-	320	417
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		14	-	-14	-	-
Andra långfristiga fordringar	2	42	-	1 736	-1 778	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		180	-	1 721	-1 459	442
Summa anläggningstillgångar		16 531	5 227	-4 096	-1 459	16 204
Omsättningstillgångar						
Omsättningsfastigheter		137	-	-137	-	-
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar		12	1	-1	-	12
Övriga fordringar	2	1 026	8	-656	-311	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	5	-14	-	40
Summa kortfristiga fordringar		1 087	14	-672	-311	118
Likvida medel	2	55	15	-45	204	229
Summa omsättningstillgångar		1 279	29	-854	-107	346
SUMMA TILLGÅNGAR		17 809	5 256	-4 950	-1 566	16 550

		<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>
		Neobo Fastigheter AB (publ), 2022-09-30	Förvärv	Avyttringar	Finansiering	Neobo Fastigheter AB (publ), proforma 2022-09-30
Belopp i mkr	Not					
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital		8 618	-	-137	-	8 482
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	2	1 557	224	-386	5 888	7 283
Uppskjutna skatteskulder		1 056	-	-530	-	527
Leasingskulder tomträtter		14	-	-14	-	-
Övriga långfristiga skulder	2	2 081	4 998	-2 079	-4 999	-
Summa långfristiga skulder		4 708	5 222	-3 009	889	7 810
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	2	4 229	-	-1 671	-2 455	104
Leverantörsskulder		42	5	-15	-	32
Aktuella skatteskulder		21	0	-4	-	17
Övriga skulder		90	-	-84	-	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		101	29	-30	-	99
Summa kortfristiga skulder		4 483	34	-1 804	-2 455	258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 809	5 256	-4 950	-1 566	16 550

Kolumnerna "Förvärv" samt "Avyttringar" är i sin helhet relaterad till förvärvet av SBB-beståndet samt försäljningar till SBB. Övriga förvärv och avyttringar är redan exkluderade från Amastens balansräkning 2022-09-30.

Noter till balansräkningen

Not 1 – Fördelning av köpeskillning

Alla förvärv betraktas som tillgångsförvärv varpå köpeskillningen fördelas på de förvärvade tillgångarna och upptar ej någon Goodwill eller Uppskjuten skatt. Bolagets bedömning är, genomgående för alla förvärv, att anskaffningsvärdet för alla tillgångar och skulder uppgår till det bokförda värdet enligt tidigare redovisning, med undantag för förvaltningsfastigheter. Den del av köpeskillningen som överstiger bokfört värde enligt tidigare redovisning allokteras i sin helhet till förvärvade förvaltningsfastigheter. Mot detta som bakgrund görs en justering om 2 019 mkr per 30 september 2022 hänförlig till denna allokering. Totalt värde uppgår därmed till 5 227 mkr.

Not 2 – Finansiering

Belopp hänförliga till refinansieringen omfattar:

Tidigare balanspositioner	Belopp (mkr)
Tidigare långfristig skuld till kreditinstitut	1 395
Tidigare kortfristig skuld till kreditinstitut	2 558
Tidigare skuld till SBB	2 411
Tidigare fordran på SBB	-311
Skuld till SBB uppkommen vid förvärv	2 907
Fordran på SBB uppkommen vid avyttring	-1 777
Summa	7 183
Lånebelopp	7 401
Uppläggningsavgift	-14
Nettobelopp	7 387
Varav långfristig	7 283
Varav kortfristig	104
Tidigare balanspositioner	7 183
Mottagen nettolikvid	204

Justeringarna i kolumn "Finansiering" redovisas som en nettojustering baserat på ovan uppställning.

I "Skuld till SBB uppkommen vid förvärv" ingår även förvärvade derivat från SBB till ett pris om 320 mkr.

I samband med avyttringen till SBB uppstår en realisationsförlust om 137 mkr som i balansräkningen redovisas mot eget kapital.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaresultaträkning per respektive förvärv för perioden 1 januari 2021–31 december 2021

Ej reviderat

Belopp i mkr	Not	Förvärv från SBB i december 2022 1 jan–31 dec	GAAP-justeringar Gävle 2 1 jan–15 mar	GAAP-justeringar Skövde, Mariestad 1 jan–28 apr	GAAP-justeringar Falköping 1 jan–15 jun	GAAP-justeringar Eskil 1 jan–15 jul	GAAP-justeringar Lidén 1 jan–1 sep	GAAP-justeringar Köping 1 jan–1 nov	GAAP-justeringar Katrineholm 1 jan–1 nov	GAAP-justeringar Övriga mindre förvärv 2021	GAAP-justeringar	Summa förvärv 1 jan–31 dec 2021								
Hysesintäkter		245	1	1	8	15	23	6	16	-		315								
Driftskostnader		-75	-0	-0	-2	-5	-6	-2	-5	-		-96								
Underhåll		-19	-0	-0	-0	-2	-4	-2	-1	-		-28								
Förvaltnings-administration		-14	-	-	-0	-1	-1	-0	-1	0		-16								
Fastighetsskatt		-5	-	-	-0	-	-0	-0	-0	-		-6								
Driftnetto		132	-	1	-	1	-	5	-	8	-	12	-	3	-	9	-	0	-	170
Centraladministration	1	-44	38	-0	-	-0	-	-3	2	-3	3	-4	3	-1	0	-5	3	-0	-	-10
Resultat från intresse-företag/joint ventures		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före finansiella poster		88	38	1	-	0	-	2	2	4	3	8	3	2	0	4	3	0	-	160
Resultat från finansiella poster																				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-	-	-	0	0	0	0	-	0							-		0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5	-0	-0	-0	-1	-2	-4	-0	-2	-1	-15						-1		-15
Tomträttsavgälder		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							-		-
Resultat efter finansiella poster		83	38	0	-	0	-	1	2	3	3	5	3	2	0	2	3	-1	-	145
Värdeförändringar fastigheter	2	-	878	-	-	-	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	877
Resultat bostads-produktion		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt		83	916	0	-	0	-	1	2	2	3	5	3	2	0	2	3	-1	-	1 021
Aktuell skatt		-5	-	-	-	-	-	-1	-0	-	-							-		-6
Uppskjuten skatt	3	-14	-190	-	-	-	-	-0	-	-1	-	-1	-	-0	-	-1	-	-	-	-206
PERIODENS RESULTAT		64	726	0	-	0	-	1	2	2	3	3	2	1	0	2	2	-1	-	809

Not 1 – Avskrivningar

De förvärvade bolagens redovisning är upprättad enligt K2, K3 eller RFR 2 innebärande att avskrivningar redovisas i resultaträkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS har avskrivningar om motsvarande 50 mkr återlagts.

Not 2 – Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

I och med konvertering till IFRS har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter beräknats för perioden innan respektive förvärv. I proforma resulterar detta i en justering som uppgår till 877 mkr.

Not 3 – Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt avseende avskrivningar samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -192 mkr och motsvarar den svenska skattesatsen om 20,6 procent av beloppen för avskrivningar samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Proformaresultaträkning per respektive förvärv för perioden 1 januari 2022–30 september 2022

Belopp i mkr	Not	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>
		Förvärv från SBB i december 2022 1 jan–30 sep	GAAP-justeringar	Summa förvärv 1 jan–30 sep 2022
Hysesintäkter		193		193
Driftskostnader		-63		-63
Underhåll		-9		-9
Förvaltningsadministration		-14		-14
Fastighetsskatt		-4		-4
Driftnetto		103	-	103
Centraladministration	1	-33	29	-3
Resultat från intresseföretag/JV		-		-
Resultat före finansiella poster		71	29	100
Resultat från finansiella poster				
Räntetäkter och liknande resultatposter		0		0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3		-3
Tomrättsavgälder		-		-
Resultat efter finansiella poster		68	29	97
Värdeförändringar fastigheter	2	-	-161	-161
Resultat bostadsproduktion		-		-
Värdeförändringar finansiella instrument		-		-
Resultat före skatt		68	-132	-64
Aktuell skatt		-0		-0
Uppskjuten skatt	3	-	27	27
PERIODENS RESULTAT		67	-105	-37

Not 1 – Avskrivningar

De förvärvade bolagens redovisning är upprättad enligt K2, K3 eller RFR 2 innebärande att avskrivningar redovisas i resultaträkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS har avskrivningar om motsvarande 29 mkr återlagts.

Not 2 – Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

I och med konvertering till IFRS har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter beräknats för perioden innan respektive förvärv. I proforma resulterar detta i en justering som uppgår till -161 mkr.

Not 3 – Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt avseende avskrivningar samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 27 mkr och motsvarar den svenska skattesatsen om 20,6 procent av beloppen för avskrivningar samt värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Proformaresultaträkning per respektive avyttring för perioden 1 januari 2021–31 december 2021

Belopp i mkr	Not	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>
		Avyttringar till SBB i december 2022 1 jan–31 dec	Kryddkrassen 1 jan–31 dec	Rudbeck 1 jan–31 dec	Finspång 1 jan–31 dec	Övriga mindre avyttringar 2021	Summa avyttringar 1 jan–31 dec 2021
Hysesintäkter		-133	-5	-20	-89	3	-244
Driftskostnader		40	1	5	34	-4	76
Underhåll		12	0	1	7	2	21
Förvaltningsadministration		6	0	1	4	1	12
Fastighetsskatt		3	-	0	2	-2	3
Driftnetto		-73	-4	-13	-42	1	-132
Centraladministration		14	0	0	0	-2	13
Resultat från intresseföretag/ joint ventures		-	-	-	-	-0	-0
Resultat före finansiella poster		-59	-4	-13	-42	-2	-120
Resultat från finansiella poster							
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	-	-	-0	0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		68	1	3	6	1	79
Tomträttsavgälder		0	-	-	-	-0	0
Resultat efter finansiella poster		9	-3	-10	-36	-1	-41
Värdeförändringar fastigheter		-1 879	-9	-60	-313	-0	-2 261
Resultat bostadsproduktion		-9	-	-	-	0	-9
Värdeförändringar finansiella instrument		-37	-	-	-	2	-35
Resultat före skatt		-1 916	-12	-70	-348	1	-2 346
Aktuell skatt		-0	0	-0	1	-0	1
Uppskjuten skatt		398	0	13	65	-3	473
PERIODENS RESULTAT		-1 519	-12	-57	-282	-2	-1 872

Proformaresultaträkning per respektive avyttring för perioden 1 januari 2022–30 september 2022

Belopp i mkr	Not	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>	<i>Ej reviderat</i>
		Avyttringar till SBB i december 2022 1 jan–30 sep	Rudbeck 1 jan–1 jul	Finspång 1 jan–30 sep	Övriga mindre avyttringar 2022	Summa avyttringar 1 jan–30 sep 2022
Hysesintäkter		-131	-16	-71	3	-215
Driftskostnader		46	3	26	0	75
Underhåll		9	1	4	2	15
Förvaltningsadministration		5	1	2	-0	7
Fastighetsskatt		3	0	2	1	6
Driftnetto		-68	-12	-38	6	-113
Centraladministration		-5	0	0	1	-4
Resultat från intresseföretag/JV		-	-	-	-	-
Resultat före finansiella poster		-73	-12	-38	7	-116
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	-	-0	-0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		79	3	5	7	94
Tomträttsavgälder		0	-	-	-0	0
Resultat efter finansiella poster		5	-9	-33	14	-24
Värdeförändringar fastigheter		291	66	263	1	621
Resultat bostadsproduktion		3	-	-	-5	-2
Värdeförändringar finansiella instrument		22	-	-	-2	19
Resultat före skatt		321	57	230	7	615
Aktuell skatt		4	2	5	2	12
Uppskjuten skatt		46	-34	-115	9	-94
PERIODENS RESULTAT		371	25	119	17	532

Bilaga 1 – Detaljerad specifikation av förvärv samt avyttringar

Förvärv tillträdde under 2021

Bolaget har tillträtt nedanstående fastighetsägande bolag under 2021.

Fastighetsägande bolag	Bestånd	Tillträdesdatum
Amasten Gävle 2 AB	Gävle 2	2021-03-15
Amasten Mariestad AB	Skövde, Mariestad	2021-04-28
Amasten Skövde AB	Skövde, Mariestad	2021-04-28
Väster Norrtull 20 AB	Väster Norrtull	2021-04-30
Amasten Falköping 1 KB	Falköping	2021-06-15
Amasten Falköping 2 KB	Falköping	2021-06-15
Amasten Falköping 3 KB	Falköping	2021-06-15
Amasten Valfisken AB	Eskil	2021-07-15
Amasten Fagotten AB	Eskil	2021-07-15
Amasten Nilhåsten AB	Eskil	2021-07-15
Amasten Navigatören AB	Eskil	2021-07-15
Amasten Nordmannen AB	Eskil	2021-07-15
Amasten Notstället AB	Eskil	2021-07-15
Amasten Uddevalla 1 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Uddevalla 2 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Uddevalla 3 KB	Lidén	2021-09-01
Amasten Uddevalla 4 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Uddevalla 5 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 1 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 2 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 3 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 4 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 5 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 6 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 7 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 8 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 9 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 10 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Ulricehamn 11 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Vänersborg 1 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Vänersborg 2 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Vänersborg 3 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Vänersborg 4 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Vänersborg 5 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Trollhättan 1 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Trollhättan 2 AB	Lidén	2021-09-01
Amasten Sundsvall Folkets Park 1 AB	Sundsvall	2021-09-02
Amasten Katrineholm 1 AB	Katrineholm	2021-11-01
Amasten Katrineholm 2 AB	Katrineholm	2021-11-01
Amasten Köping 1 AB	Köping	2021-11-01
Amasten Köping 2 AB	Köping	2021-11-01
Amasten Köping 3 AB	Köping	2021-11-01
Amasten Skövde 2 AB	Skövde 2	2021-12-01

Förvärv tillträdde under 2022

Bolaget har tillträtt nedanstående fastighetsägande bolag under 2022.

Fastighetsägande bolag	Bestånd	Tillträdesdatum
Amasten Sundsvall 2 AB	Sundsvall 2-5	2022-01-31
Amasten Sundsvall 3 AB	Sundsvall 2-5	2022-01-31
Amasten Sundsvall 4 AB	Sundsvall 2-5	2022-01-31
Amasten Sundsvall 5 AB	Sundsvall 2-5	2022-01-31
Amasten Gävle 4 AB	Gävle 4-5	2022-01-31
Amasten Gävle 5 AB	Gävle 4-5	2022-01-31
Amasten Årby Norra I AB	Årby Norra	2022-02-04
Amasten Årby Norra II AB	Årby Norra	2022-02-04
Amasten Umeå 5 AB	Umeå	2022-03-01
Amasten Umeå 6 AB	Umeå	2022-03-01
Amasten Umeå 7 AB	Umeå	2022-03-01
Amasten Umeå 8 AB	Umeå	2022-03-01
Amasten Umeå 9 AB	Umeå	2022-03-01
Amasten Umeå 10 AB	Umeå	2022-03-01
Amasten Uddevalla 6 KB	Uddevalla	2022-04-01
Amasten Uddevalla 7 AB	Uddevalla	2022-04-01
Amasten Uddevalla 8 AB	Uddevalla	2022-04-01
Fastighets AB Prästkragen 5	SBB	2022-12-30
IB Bostad Oskarshamn AB	SBB	2022-12-30
Panirab AB	SBB	2022-12-30
SamSkara Gräshoppan 6 AB	SBB	2022-12-30
SamTidaholm Stensiken 1 AB	SBB	2022-12-30
SBB Anna och Hummern i Helsingborg AB	SBB	2022-12-30
SBB Brågarp AB	SBB	2022-12-30
SBB Dubbelkrut AB	SBB	2022-12-30
SBB East AB	SBB	2022-12-30
SBB Fjärilen 17 AB	SBB	2022-12-30
SBB Fjärilsvingen AB	SBB	2022-12-30
SBB Helsingborg 5 AB	SBB	2022-12-30
SBB i Enköping AB	SBB	2022-12-30
SBB i Märsta AB	SBB	2022-12-30
SBB Kristinegatan AB	SBB	2022-12-30
SBB Nevisborg AB	SBB	2022-12-30
SBB Nyckelpigan 24 AB	SBB	2022-12-30
SBB Oscarsbo AB	SBB	2022-12-30
SBB Pinjen 4 AB	SBB	2022-12-30
SBB Stettfast AB	SBB	2022-12-30
SBB Vipan 15 AB	SBB	2022-12-30
SBB Örnholmen 3 AB	SBB	2022-12-30
Spitoula Fastighets AB	SBB	2022-12-30
Tegelborgen Aktiebolag	SBB	2022-12-30
VR Bostad Norr 1 AB	SBB	2022-12-30

Fastighetsägande bolag	Bestånd	Tillträdesdatum
SBB Träkolet AB	SBB	2022-12-30
SBB Vkn 13 i Helsingborg AB	SBB	2022-12-30
OH Timrå 4 AB	SBB	2022-12-30
OH Timrå 2 AB	SBB	2022-12-30
SBB Mjården AB	SBB	2022-12-30

Fastighetsägande bolag som avyttras under 2021

Bolaget har ingått avtal avseende försäljning av nedanstående fastighetsägande bolag under 2021.

Fastighetsägande bolag	Bestånd	Avyttringsdatum
Fastighets AB Elverkshuset	Amasten	2021-04-01
Ekonomisk förening		
Platform West	Amasten	2021-11-19
Amasten Finspång		
Vinkelhaken 4 AB	Amasten	2021-12-17
Amasten Karlskoga		
Göktytan 2 AB	Amasten	2021-12-17
Amasten Kryddkrassen AB	Kryddkrassen	2021-12-31

Fastighetsägande bolag som avyttras under 2022

Bolaget har ingått avtal avseende försäljning av nedanstående fastighetsägande bolag under 2022.

Fastighetsägande bolag	Bestånd	Avyttringsdatum
Amasten Rudbeck AB	Rudbeck	2022-07-01
Sundsvall Lucksta 1:50 AB	Amasten	2022-09-01
Amasten Finspång Köpmans- porten AB	Finspång	2022-09-30
Amasten Finspång Bostad AB	Finspång	2022-09-30
Amasten Finspång Lokaler AB	Finspång	2022-09-30
Amasten Finspång Bostad 2 AB	Finspång	2022-09-30
Fastighets AB Sunrutas	Amasten	2022-12-30
Akalla Centrumfastigheter AB	Amasten	2022-12-30
Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters	Amasten	2022-12-30
Fastighets AB Wiberg	Amasten	2022-12-30
Basetten Fastighetsbolag AB	Amasten	2022-12-30
Fastighets AB Sollentuna Ritsalen	Amasten	2022-12-30
Amasten Karlevo AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Karlevo två AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Karlskoga AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Gävle AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Nyköping AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Väsby AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Lokaler 2 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Umeå 4 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Skövde Westers väg AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Eskilstuna AB	Amasten	2022-12-30

Fastighetsägande bolag	Bestånd	Avyttringsdatum
Amasten Eskilstuna 2 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Eskilstuna 5 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Eskilstuna 3 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Vattugränd AB	Amasten	2022-12-30
Väster Norrtull 20 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Uddevalla 1 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Uddevalla 2 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Uddevalla 3 KB	Amasten	2022-12-30
Amasten Uddevalla 4 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Uddevalla 5 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Trollhättan 1 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Trollhättan 2 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Sundsvall Folkets Park 1 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Sundsvall 2 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Sundsvall 3 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Sundsvall 4 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Sundsvall 5 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Skövde 2 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Gävle 4 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Gävle 5 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Årby Norra I AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Årby Norra II AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Uddevalla 6 KB	Amasten	2022-12-30
Amasten Uddevalla 7 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Uddevalla 8 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Tranås 2 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Umeå 5 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Umeå 6 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Umeå 7 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Umeå 8 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Umeå 9 AB	Amasten	2022-12-30
Amasten Umeå 10 AB	Amasten	2022-12-30

Enskilda fastigheter som avyttras under 2022

Bolaget har ingått avtal avseende försäljning av nedanstående fastigheter under 2022.

Fastighet	Avyttringsdatum
Göktytan 2	2022-12-30
Spinnaren 7	2022-12-30
Tuppen 1, Karlskoga	2022-12-30
Täkern 1	2022-12-30

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en bolagsbeskrivning

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

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en bolagsbeskrivning

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Neobo Fastigheter AB (publ) ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per 30 september 2022, proformaresultaträkningen för perioderna 1 januari 2021 – 31 december 2021 samt 1 januari 2022 – 30 september 2022 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 34–43 i den bolagsbeskrivning som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 31-33 i bolagsbeskrivningen.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av de förvärv och avyttringar som anges på sidorna 31-32 på bolagets finansiella ställning per 30 september 2022 och dess finansiella resultat för perioderna 1 januari 2021 – 31 december 2021 samt 1 januari 2022 – 30 september 2022 som om förvärven och avyttringarna hade ägt rum den 30 september 2022 respektive 1 januari 2021. Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets interna oreviderade finansiella rapporter för den period som slutade 31 december 2021, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats. Vidare har information hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för delårsperioden 1 januari 2022 – 30 september 2022, om vilka en rapport om en översiktlig granskning har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i Nasdaq First North Growth Markets regelverk antagen 1 augusti 2022.

Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med Nasdaq First North Growth Markets regelverk antagen 1 augusti 2022, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420

Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 30 september 2022 respektive 1 januari 2021 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sidorna 31-33 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 6 februari 2023

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Bolagsbeskrivningen (**"Värderingsintygen"**), har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Neobo respektive SBB eftersom Bolaget var en del av SBB-koncernen. Värderingsintygen har upprättats av Newsec Advice AB och Savills Sweden AB (tillsammans de **"Oberoende Värderarna"**)¹⁾ den 13 januari 2023. Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per dagen för Bolagsbeskrivningen men med värderingar per 30 september 2022 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 15 756 700 000 kronor²⁾.

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har samtyckt till att Värderingsintygen tas in i Bolagsbeskrivningen. Informationen från tredje man har återgivits korrekt i Bolagsbeskrivningen och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Den information som inkluderats i Bolagsbeskrivningen och som baserats på Värderingsintygen kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet "Riskfaktorer". Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

1) Newsec Advice AB:s kontorsadress är Stureplan 3, 111 45 Stockholm och Savills Sweden AB:s kontorsadress är Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm.

2) Avser fastigheter med äganderätter och tomträtter. För ytterligare information, se Värderingsintygen.

Utlåtande avseende värdebedömning per 2022-09-30

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av följande tre bostadsfastigheter i Sverige.

Fastighet	Kommun
Märsta 1:40	Sigtuna
Sankt Botvid 15	Falköping
Stettin 14	Malmö

Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2022-09-30. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

De tre fastigheterna innehas med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec mellan 2019 och 2022. Total uthyrningsbar yta uppgår till 5,453 kvm, varav 3,902 kvm utgörs av bostäder och 1,551 kvm av kommersiella lokaler.

Fastigheterna är belägna i Sigtuna, Falköping och Malmö. Fastigheterna innehåller till större delen bostäder men även lokaler i form av kontor och lager.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Marknadsvärdet för de tre fastigheterna har per 2022-09-30 totalt bedömts till:

118 700 000 SEK

(Ett Hundra Arton Miljoner Sju Hundra Tusen SEK)

Stockholm 2023-01-13

Newsec Advisory Sweden AB

A blue ink signature of Fredrik Karlsson.

Fredrik Karlsson, MRICS

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga Allmänna villkor

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Neobo Fastigheter AB (Neobo), genom Ylva Sarby Westman har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 253 värderingsobjekt. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Samtliga fastigheter som vid värdetidpunkt inte utgjordes av projekt har besiktigats av representant från Savills under den senaste treårsperioden. Värdetidpunkt är den 30:e september 2022.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de värderade 253 värderingsobjekten avrundat **15 638 000 000 (Femton miljarder sexhundraåttioåtta miljoner)** kronor varav äganderätter (250 st.) 15 482 miljoner kronor och tomrätter (3 st.) 156 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm/Göteborg den 13:e januari 2023
Savills Sweden

Marcus Kindbom, MRICS
By Samhällsbyggarna authorised valuer

Eric Rusk
By Samhällsbyggarna authorised valuer



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

MARKET CONDITIONS – CONFLICT IN UKRAINE

Sweden, much like the rest of the world has seen inflation rising rapidly and there are several factors connected to this development, such as the pandemic and Russia's war in Ukraine. The rapid price increases undermine households' purchasing power and make it difficult for both companies and households to plan their finances. Central banks worldwide have raised their policy rates at a rapid pace in order to bring down the high rate of price increases.

The reason for consumer prices in Sweden reaching such high levels is due not only to various effects from abroad but also to good economic activity in Sweden. The Riksbank wants to further emphasize that there is still a large risk that inflation becomes entrenched and it is extremely important that the monetary policy acts to ensure that inflation falls back and stabilises around the target of 2% within a reasonable time period. The decision was made in mid-September of this year to raise the Riksbank's policy rate by 100 basis points, landing at 1.75%. The forecast indicates that the policy rate will be raised further over the coming six months.

The majority of Swedish commercial rents are linked to CPI – which will benefit the real estate market overall. However, the residential market in Sweden is highly regulated and the increase in rents must be negotiated between the landlord and the tenants' association. It's not likely that the rental increase for residential properties in Sweden will be as high as the October index, however, it is assessed that the rental increase will catch up to the inflation within the upcoming years.

Inevitably, there remains concern as to how the world and Swedish economy will perform going forward given the current inflationary pressure, the cost of living crisis and rising interest rates which are affecting the cost of debt. The impact of this volatility on the commercial property markets is yet to play out, however in the short-term, it is likely to exacerbate the slowdown in volume of transactions.

It is therefore important to recognise that our valuation has been prepared against the backdrop of a very challenging economic outlook and financial market instability. We stress the importance of the valuation date and recommend that the value of the property is kept under regular review. For the avoidance of doubt, our valuation is not reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as defined in the RICS Valuation – Global Standards.

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q3 2022		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Norrtorn 83	Oskarshamn				Ä	X
Ingefäran 3	Oskarshamn				Ä	X
Backus 19	Oskarshamn				Ä	X
Backus 13	Oskarshamn				Ä	X
Verkstaden 7	Oskarshamn				Ä	X
Verkstaden 8	Oskarshamn				Ä	X
Älvhult 1:216	Oskarshamn				Ä	X
Vile 1	Oskarshamn				Ä	X
Bryggaren 19	Oskarshamn				Ä	X
Njord 5	Oskarshamn				Ä	X
Ador 10	Oskarshamn				Ä	X
Ekorren 7	Oskarshamn				Ä	X
Norrtorn 82	Oskarshamn				Ä	X
Fisken 2	Oskarshamn				Ä	X
Frej 6	Oskarshamn				Ä	X
Wiola 7	Oskarshamn				Ä	X
Fårbo 8:13	Oskarshamn				Ä	X
Fårbo 12:3	Oskarshamn				Ä	X
Måsen 2	Oskarshamn				Ä	X
Ador 11	Oskarshamn				Ä	X
Ador 9	Oskarshamn				Ä	X
Fårbo 30:2	Oskarshamn				Ä	X
Tornadon 7, Orkanen 31	Oskarshamn				Ä	X
Orion 4	Oskarshamn				Ä	X
Länsmansängen 1	Oskarshamn				Ä	X
Sigyn 1	Skara				Ä	X
Hermud 1	Skara				Ä	X
Hermud 2	Skara				Ä	X
Hermud 3	Skara				Ä	X
Balder 12 & 24	Skara				Ä	X
Yggdrasil 1 & 2	Skara				Ä	X
Valhall 5	Skara				Ä	X
Hermud 4	Skara				Ä	X
Balder 27	Skara				Ä	X
Stensiken 1	Tidaholm				Ä	X
Centrum 13:2	Enköping				Ä	X
Centrum 19:6	Enköping				Ä	X
Centrum 23:7	Enköping				Ä	X
Centrum 25:12	Enköping				Ä	X
Centrum 27:1	Enköping				Ä	X
Centrum 5:8	Enköping				Ä	X
Nevishög 13:89	Staffanstorps				Ä	X
Träkolet 16	Sollentuna				Ä	X
Blåhaken 2	Falköping				Ä	X
Muggebo 1:19	Mariestad				Ä	X
Nässlan 5	Helsingborg				Ä	X
Mjården 1 (Växjö)	Växjö				Ä	X
Vikingen 13	Helsingborg				Ä	X
Gånsta 2:2	Enköping				Ä	X
Tillinge-Hummelsta 3:7	Enköping				Ä	X
Tillinge-Myrby 3:15	Enköping				Ä	X
Malen 16	Helsingborg				Ä	X
Nunnan 4	Helsingborg				Ä	X
Pinjen 6	Helsingborg				Ä	X
Prästkragen 5	Helsingborg				Ä	X
Dubbelkrut 1	Skellefteå				Ä	X
Fiskeby 4:123	Norrköping				Ä	X
Vivsta 4:69	Timrå				Ä	X
Tallnäs 1:123	Timrå				Ä	X
Brågård 6:695	Staffanstorps				Ä	X

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q3 2022		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Anna 1	Helsingborg				Ä	X
Hummern 11	Helsingborg				Ä	X
Vipan 15	Helsingborg				Ä	X
Fjärilen 17 (Helsingborg)	Helsingborg				Ä	X
Fjärilen 9	Helsingborg				Ä	X
Fjärilen 12	Helsingborg				Ä	X
Fjärilen 14	Helsingborg				Ä	X
Fjärilen 13 (Helsingborg)	Helsingborg				Ä	X
Fjärilen 19	Helsingborg				Ä	X
Fjärilen 16	Helsingborg				Ä	X
Spindeln 5 & 6	Helsingborg				Ä	X
Myran 8	Helsingborg				Ä	X
Mjärden 2	Växjö				Ä	X
Pinjen 4	Helsingborg				Ä	X
Ollonborren 10	Helsingborg				Ä	X
Nyckelpigan 24	Helsingborg				Ä	X
Teglet 20	Helsingborg				Ä	X
Agne 14	Köping				Ä	X
Ale 5	Köping				Ä	X
Bronsspännet 3	Köping				Ä	X
Bronsspännet 4 & 5	Köping				Ä	X
Edda 9	Köping				Ä	X
Fenja 11	Köping				Ä	X
Fjolner 5	Köping				Ä	X
Gimle 15	Köping				Ä	X
Runa 6	Köping				Ä	X
Saga 3	Köping				Ä	X
Skandia 2	Köping				Ä	X
Agne 16	Köping				Ä	X
Pilspetsen 5	Köping				Ä	X
Pilspetsen 6	Köping				Ä	X
Tule 4	Köping				Ä	X
Fagotten 6	Eskilstuna				Ä	X
Fagotten 7	Eskilstuna				Ä	X
Fanjunkaren 4	Eskilstuna				Ä	X
Navigatören 11	Eskilstuna				Ä	X
Nilhåsten 11-12	Eskilstuna				Ä	X
Nordmannen 1	Eskilstuna				Ä	X
Notstället 5	Eskilstuna				T	X
Notstället 6	Eskilstuna				T	X
Valfisker 2	Eskilstuna				Ä	X
Ödemarken 26	Eskilstuna				Ä	X
Krögaren 4	Strängnäs				Ä	X
Norrull 5	Strängnäs				Ä	X
Priorn 3	Strängnäs				Ä	X
Abborren 10	Katrineholm				Ä	X
Aspen 7	Katrineholm				Ä	X
Bagaren 1	Katrineholm				Ä	X
Flundran 1	Katrineholm				Ä	X
Humlen 16	Katrineholm				Ä	X
Humlen 7	Katrineholm				Ä	X
Ingenjören 11	Katrineholm				Ä	X
Laxen 1	Katrineholm				Ä	X
Laxen 2	Katrineholm				Ä	X
Laxen 4	Katrineholm				Ä	X
Laxen 5	Katrineholm				Ä	X
Lodet 1 (Katrineholm)	Katrineholm				Ä	X
Oliven 20	Katrineholm				Ä	X
Palmen 2 (Katrineholm)	Katrineholm				Ä	X
Vinkelhaken 9	Katrineholm				Ä	X

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q3 2022		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Tegelbruket 4	Falun				Ä	X
Södertull 2:6	Gävle				Ä	X
Fasanen 4	Karlskoga				Ä	X
Fasanen 6	Karlskoga				Ä	X
Korpen 4	Karlskoga				Ä	X
Rapphönan 16	Karlskoga				Ä	X
Tornfalken 6	Karlskoga				Ä	X
Tornfalken 8	Karlskoga				Ä	X
Vispen 1	Karlskoga				Ä	X
Väffeljärnet 1	Karlskoga				Ä	X
Bergsåker 2:23 och 2:29	Sundsvall				Ä	X
Bergsåker 2:26	Sundsvall				Ä	X
Granlo 15:1	Sundsvall				Ä	X
Vivsta 3:95	Timrå				Ä	X
Vätten 2	Umeå				Ä	X
Vätten 3	Umeå				Ä	X
Kyrktuppen 10	Södertälje				Ä	X
Gredelby 7:85	Knivsta				Ä	X
Balder Västra 1	Nynäshamn				Ä	X
Humlan 8	Nynäshamn				Ä	X
Ratten 2	Nynäshamn				Ä	X
Ribban 9	Nynäshamn				Ä	X
Bergmästaren 20	Sala				Ä	X
Stadsträdgården 1	Sala				Ä	X
Stadsträdgården 2	Sala				Ä	X
Stadsträdgården 5	Sala				Ä	X
Stadsträdgården 6	Sala				Ä	X
Sjöstjärnan 2	Sollentuna				Ä	X
Aesculapius 3	Sundsvall				Ä	X
Bacchus 4	Sundsvall				Ä	X
Bacchus 12	Sundsvall				Ä	X
Bladet 2	Sundsvall				Ä	X
Borgmästaren 11	Sundsvall				Ä	X
Credit 12	Sundsvall				Ä	X
Förståndet 14	Sundsvall				Ä	X
Hatten 15	Sundsvall				Ä	X
Hästen 4	Sundsvall				Ä	X
Hästen 13	Sundsvall				Ä	X
Jetten 7	Sundsvall				Ä	X
Jullen 6	Sundsvall				Ä	X
Kaparen 1	Sundsvall				Ä	X
Kraften 4	Sundsvall				Ä	X
Kronan 2	Sundsvall				Ä	X
Mercurius 12	Sundsvall				Ä	X
Mercurius 15	Sundsvall				Ä	X
Minerva 7	Sundsvall				Ä	X
Minerva 8	Sundsvall				Ä	X
Mjölnaren 3	Sundsvall				Ä	X
Mjölnaren 4 (Sundsvall)	Sundsvall				Ä	X
Mjölnaren 9	Sundsvall				Ä	X
Måsen 11	Sundsvall				Ä	X
Skörden 1	Sundsvall				Ä	X
Stocken 2	Sundsvall				Ä	X
Sågramen 21	Sundsvall				Ä	X
Tallen 4	Sundsvall				Ä	X
Tara 1	Sundsvall				Ä	X
Tvingen 29	Sundsvall				Ä	X
Vinsten 2	Sundsvall				Ä	X
Letten 1	Karlstad				Ä	X
Letten 2	Karlstad				Ä	X

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q3 2022		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Letten 5	Karlstad				Ä	X
Letten 6	Karlstad				Ä	X
Björken 6	Mariestad				Ä	X
Kommissionären 3	Mariestad				Ä	X
Linden 5	Mariestad				Ä	X
Nöten 4	Mariestad				Ä	X
Päronet 5	Mariestad				Ä	X
Sämskmakaren 17-18	Mariestad				Ä	X
Konvaljen 12	Vänersborg				Ä	X
Lodet 1 (Vänersborg)	Vänersborg				Ä	X
Lodet 2	Vänersborg				Ä	X
Lövkojan 8	Vänersborg				Ä	X
Nejlikan 4 (Vänersborg)	Vänersborg				Ä	X
Tranan 1	Vänersborg				Ä	X
Enigheten 13	Alingsås				Ä	X
Enigheten 7	Alingsås				Ä	X
Enigheten 8	Alingsås				Ä	X
Enigheten 6 och 9-11	Alingsås				Ä	X
Färgaren 11	Alingsås				Ä	X
Gustaf 3	Alingsås				Ä	X
Kämpen 9	Alingsås				Ä	X
Liljan 4	Alingsås				Ä	X
Pärlan 11	Alingsås				Ä	X
Solen 13	Alingsås				Ä	X
Solen 9	Alingsås				Ä	X
Tjuren 9	Alingsås				Ä	X
Gästgivaren 8	Falköping				Ä	X
Klockaren 11	Falköping				Ä	X
Kronhjorten 22	Falköping				Ä	X
Lekstorp 3:198	Lerum				Ä	X
Hjärpen 2	Skövde				Ä	X
Ostronet 11	Skövde				Ä	X
Skultorp 1:126	Skövde				Ä	X
Skultorp 1:207	Skövde				Ä	X
Eken 12	Ulricehamn				Ä	X
Eken 14	Ulricehamn				Ä	X
Göken 1	Ulricehamn				Ä	X
Kvarnlyckan 4	Ulricehamn				Ä	X
Kvarnlyckan 6	Ulricehamn				Ä	X
Linnéan 16	Ulricehamn				Ä	X
Linnéan 2	Ulricehamn				Ä	X
Snöripan 11	Ulricehamn				Ä	X
Snöripan 7	Ulricehamn				Ä	X
Sparven 11	Ulricehamn				Ä	X
Åsunda 9	Ulricehamn				Ä	X
Tellus 1	Motala				Ä	X
Polskan 1	Norrköping				Ä	X
Polskan 2	Norrköping				Ä	X
Polskan 3	Norrköping				Ä	X
Polskan 4	Norrköping				Ä	X
Polskan 6	Norrköping				Ä	X
Polskan 7	Norrköping				Ä	X
Polskan 8	Norrköping				Ä	X
Svetsaren 8	Nyköping				Ä	X
Svetsaren 9	Nyköping				Ä	X
Apollo 1	Tranås				Ä	X
Diana 1	Tranås				Ä	X
Kometen 20	Tranås				Ä	X
Kråkbäret 1	Tranås				Ä	X
Lyktan 7	Tranås				Ä	X

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q3 2022		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Lyktan 9	Tranås				Ä	X
Normalm 18	Tranås				Ä	X
Nötskrikan 12	Tranås				Ä	X
Oden 11	Tranås				Ä	X
Oden 6	Tranås				Ä	X
Rockebro 7:164	Tranås				Ä	X
Sotaren 7	Tranås				Ä	X
Västermalm 21	Tranås				Ä	X
Örnen 16	Tranås				Ä	X
Innerstaden 1:38	Köping				Ä	X
Örnholmen 3 & 4	Stockholm				T	X
Sovsäcken 2	Luleå				Ä	X
Älen 1	Örnsköldsvik				Ä	
Totalt		707 848	15 638	22 092		252/253



Marcus Kindbom, MRICS



Eric Rusk

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen för Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på öfri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande,

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetsstillbehör och byggnadsstillbehör, dock ej industristillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av påbuds- eller andra avtal, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlistat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom en år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehåller i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbar tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Inom värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedan presenteras utvald finansiell information för Bolaget avseende perioden 1 januari–30 september 2022 och jämförelseperioden 1 januari–30 september 2021 samt perioden 1 januari 2021–31 december 2021. Delårsinformationen avseende perioden 1 januari – 30 september 2022 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats medan beräkningar är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar. Informationen i detta avsnitt avser Bolagets struktur exklusive de förvärv och avyttringar som genomförts innan utdelningen av Neobo till SBB:s A- och B-aktieägare. Se avsnittet "Proformaredovisning" för illustration av Bolagets struktur inkluderande de fastigheter som ingick i Koncernen vid utdelningen. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnitten "Aktuell intjäningsförmåga för Neobo", "Operationell och finansiell översikt" samt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information".

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	635	501	694
Driftskostnader	-228	-176	-242
Underhåll	-40	-35	-53
Förvaltningsadministration	-20	-21	-25
Fastighetsskatt	-18	-13	-18
Driftnetto	330	255	355
Centraladministration	-48	-45	-85
Resultat från intresseföretag/joint ventures	2	0	0
Resultat före finansiella poster	284	210	270
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-124	-79	-114
Tomrättsavgäld	0	0	0
Förvaltningsresultat	161	133	156
Värdeförändringar fastigheter	-819	553	3 887
Resultat från bostadsproduktion	2	-11	9
Värdeförändringar finansiella instrument	95	19	36
Resultat före skatt	-560	693	4 089
Aktuell skatt	-33	-27	-12
Uppskjuten skatt	78	-144	-851
PERIODENS RESULTAT	-514	523	3 226
Resultat per stamaktie (kr)	-0,68	0,70	4,52

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	-	-
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	16 331	17 173
Nyttjanderätt tomträtt	14	14
Inventarier	5	6
Summa materiella anläggningstillgångar	16 351	17 193
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag/joint ventures	11	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	16
Derivat	97	11
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	14	50
Andra långfristiga fordringar	42	16
Summa finansiella anläggningstillgångar	180	103
Summa anläggningstillgångar	16 531	17 296
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	137	245
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	12	122
Övriga fordringar	1 026	210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	37
Summa kortfristiga fordringar	1 087	369
Likvida medel	55	344
Summa omsättningstillgångar	1 279	958
SUMMA TILLGÅNGAR	17 809	18 254

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	752	752
Övrigt tillskjutet kapital	5 141	5 141
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	2 724	3 238
Summa eget kapital	8 618	9 132
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 557	3 228
Uppskjutna skatteskulder	1 056	1 171
Leasingskulder tomträtter	14	14
Långfristiga skulder till övriga koncernföretag	2 081	206
Summa långfristiga skulder	4 708	4 619
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 229	4 261
Leverantörsskulder	42	48
Aktuella skatteskulder	21	33
Avsättningar	-	-
Övriga skulder	90	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101	144
Summa kortfristiga skulder	4 483	4 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 809	18 254

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

2022-01-01
2022-09-30

Belopp i mkr

Den löpande verksamheten

Förvaltningsresultat	161
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	
Avskrivningar	0
Räntenetto	122
Erlagd ränta	-128
Erhållen ränta	2
Betald skatt	-33

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital 124

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	222
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11

Kassaflöde från den löpande verksamheten 357

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter	-648
Försäljning av fastigheter	-
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-792
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	398
Investeringar/försäljning inventarier	0
Investeringar/avyttringar intresseföretag/joint ventures	0
Kassaflöden från finansiella tillgångar	33
Förändring av andra långfristiga fordringar	-42

Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 052

Finansieringsverksamheten

Nyemission	-
Utbetald utdelning	-
Upptagna lån	1 369
Amortering av lån	-2 822
Förändring övriga långfristiga skulder	1 859

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 406

Periodens kassaflöde -289

Likvida medel vid periodens början 344

Likvida medel vid periodens slut 55

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Nedan presenteras diskussion och analys av Bolagets finansiella ställning och verksamhetsresultat och ska läsas tillsammans med informationen som presenteras under avsnittet "Utvald finansiell information" samt "Proformaredovisning".

Diskussionen nedan nämner vissa poster och operationella mått som inte presenteras i enlighet med IFRS. Definitioner och förklaringar av dessa mått återfinns i avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Nyckeltal – Nyckeltalsdefinitioner".

Den operationella och finansiella översikten innehåller framtidsinriktad information som återspeglar Bolagets nuvarande förväntningar, uppskattningar, antaganden och prognoser gällande Bolagets bransch, verksamhet, strategi och framtida resultat. Denna framtidsinriktade information utgör inga garantier för framtida resultat och Bolagets faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från de som redogörs för i denna framtidsinriktade information. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnaderna innefattar, men begränsas inte till, de som diskuteras nedan och på annan plats i Bolagsbeskrivningen, i synnerhet avsnittet "Riskfaktorer".

ÖVERSIKT

Neobo är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Stockholm som långsiktigt förvaltar och förädlar hyresfastigheter över hela Sverige. Bolagets affärsidé går ut på att förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Långsiktig värde- och kassaflödestillväxt ska uppnås genom att vara en aktiv fastighetsägare i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Bolaget bedriver en långsiktig förvaltning och arbetar kontinuerligt med att förbättra fastigheterna genom förädling av fastighetsbeståndet, vilket medför en god kostnadskontroll.

NYCKELFAKTORER SOM PÅVERKAR KONCERNENS RESULTAT

Neobo anser att ett antal faktorer direkt eller indirekt påverkar dess resultat och kassaflöde. Dessa faktorer kan utgöra möjligheter för Neobo, men kan också utgöra utmaningar och risker som Bolaget måste hantera framgångsrikt för att kunna fortsätta utveckla sin verksamhet och förbättra Neobos framtida finansiella ställning och resultat. Dessa faktorer inkluderar i synnerhet:

- Allmänna ekonomiska förutsättningar och demografisk utveckling
- Hyresintäkter
- Fastighetskostnader och kostnader för centraladministration
- Förändringar i fastighetsbeståndets värde
- Räntekostnader

Allmänna ekonomiska förutsättningar och demografisk utveckling

Fastighetssektorn är starkt påverkad av makroekonomiska faktorer som ekonomisk tillväxt, befolkningstillväxt, inflation och sysselsättning på både nationell och regional nivå. Neobo har fastigheter över hela Sverige och påverkas därmed av den regionala ekonomiska utvecklingen på flera geografiska marknader. Konjunkturläget och den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningsgraden och hushållens inkomstutveckling, som i sin tur kan påverka vakansgrad och hyresnivåer då de har en påverkan på utbud och efterfrågan på hyresmarknader. Inflationsförväntningar påverkar räntenivån och har därmed en påverkan på Neobos räntekostnader, vilka utgör en stor kostnadspost för Bolaget. Förändringar i räntenivån kan ha en väsentlig påverkan på Neobos resultatgenereringsförmåga. Inflationen påverkar även utvecklingen av andra kostnader för Bolaget. Värdet på Neobos fastigheter påverkas av avkastningskravet på fastigheter i allmänhet och på bostadsfastigheter i synnerhet. Avkastningskravet kan variera över tid och påverkas bland annat av den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, nyproduktion av bostäder, intresset för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning. För mer information om Neobos marknad, se avsnittet "Marknadsöversikt".

Hyresintäkter

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas generellt av den allmänna konjunkturutvecklingen, fastighetens läge, förändringar i infrastruktur och lokaltrafik, befolkningstillväxt, sysselsättning och befolkningsstruktur. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker

eller ökar påverkas Neobos resultat negativt respektive positivt. I regel påverkas Neobos hyresnivå och hyresutveckling av den generella hyresjusteringen som sker en gång per år¹⁾. Utöver ovan nämnda generella faktorer påverkas Neobos hyresnivå av förändringar i fastighetsbeståndet genom exempelvis förvärv, nyproduktion samt renoveringar.

Fastighetskostnader och kostnader för centraladministration

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgälder och fastighetsadministration. Taxebundna kostnader, som främst består av tariffbaserade kostnader, såsom el, avfallshantering, vatten, värme och kyla, är den största komponenten i Neobos totala fastighetskostnader. Variationer i priser på dessa tjänster, till följd av förändrade makroekonomiska förhållanden och varierande väder, påverkar Bolagets resultat.

Kostnader för centraladministration utgör kostnader för funktioner på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen såsom exempelvis koncernledning och kommunikation. Kostnader för centraladministration korrelerar i viss mån med tillväxt i antal förvaltningsfastigheter, dock finns det skalfördelar då de flesta funktioner för koncernledning inte växer linjärt med balansräkningens tillväxt.

Förändringar i fastighetsbeståndets värde

Fastighetsbeståndets värde påverkas av ett antal faktorer som är utom och inom Neobos kontroll. Flertalet av dessa faktorer ligger utom Bolagets kontroll, däribland den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, nyproduktion av bostäder, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, tillgång till kapital och alternativavkastning från andra tillgångsslag, vilka samtliga påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på Neobos fastighetsbestånd. Faktorer som är inom Bolagets kontroll och har en värdepåverkan är exempelvis fastighetsförvärv, investeringar i befintligt bestånd, nyproduktion av bostäder samt förvaltning av fastighetsbeståndet på ett sådant sätt att fastigheternas driftöverskott ökar och/eller risken i den löpande förvaltningen minskar.

Räntekostnader

Neobo anser att fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med en väl avvägd fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Räntekostnaden för räntebärande skulder är en betydande kostnad för Neobo. Förändring av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar Bolagets finansiella kostnader och dess finansnetto. Hur snabbt, och med hur mycket, förändringar i dessa båda komponenter påverkar finansnettot beror i huvudsak på vald kapital- och räntebindningstid och den räntebärande skuldens storlek. Som

en del i hanteringen av Neobos ränterisk använder sig Bolaget av räntederivat i form av ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande såvida derivaten inte löses i förtid. Neobo har till del skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på räntederivaten minskar i nedåtgående ränteläge och ökar i uppåtgående ränteläge.

BESKRIVNING AV NYCKELPOSTER I KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Nedan finns en kort beskrivning av posternas sammansättning i Koncernens rapport över totalresultat.

Hyresintäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som Koncernen har och dess utformning har Neobo konstaterat att den service som tillhandahålls av Koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader, som är en del av Koncernens driftnetto, ingår driftskostnader, underhåll, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bland annat av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning, uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet. Kostnaderna följs upp genom intern granskning och jämförs mot bland annat

1) För mer information, se avsnittet "Marknadsöversikt – Neobos marknad - Marknaden för hyresrätter".

externa jämförelsetal från jämförbara objekt. Bolaget arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbildningen, inte minst avseende taxebundna kostnader.

Driftnetto

Driftnetto utgörs av hyresintäkter minus fastighetskostnader som inkluderar taxebundna kostnader, drift, underhåll, förvaltningsadministration och fastighetsskatt.

Finansiella poster

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs. Tomträttsavgäld är det Neobo betalar för sina tomträtter.

Värdeförändringar fastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändringar fastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskillning minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar. Vid försäljning till intressebolag/joint ventures minskar den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande Koncernens kvarstående ägoandel.

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen har ingått derivatkontrakt, däribland ränteswappar med fast ränta för att säkra sin ränterisk. Koncernens derivatkontrakt klassificeras i allmänhet inte som säkringsredovisning enligt IFRS och redovisas följaktligen till verkligt värde i Koncernens resultaträkning. Förändringarna i derivatvärde utgör skillnaden i ränteswapparnas verkliga värde efter diskontering av uppskattade framtida kassaflöden enligt kontrakt och löptider, och marknadsräntan i slutet av perioden, jämfört med verkligt värde vid periodens början.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, förutom de fall då underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten även redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell

skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Periodens resultat

Periodens resultat är summan av resultatet före skatt minus aktuell skatt och uppskjuten skatt.

BESKRIVNING AV NYCKELPOSTER I KONCERNENS BALANSRÄKNING

Nedan finns en kort beskrivning av vissa nyckelposter i Koncernens balansräkning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter av en oberoende extern värderare. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av Koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Skulder till kreditinstitut

Bolaget är finansierat med bankfinansiering och skulder till kreditinstitut utgörs av räntebärande skulder till såväl stora nationella banker som mindre banker. För mer information se avsnittet *”Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsavtal”*.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

I tabellerna nedan redovisas Neobos kapitalstruktur på koncernnivå per 30 november 2022. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och beskriver Bolagets struktur exklusive de förvärv och avyttringar som genomförts innan utdelningen av Neobo till SBB:s A- och B-aktieägare. Se avsnittet "Proformaredovisning" för illustration av Bolagets struktur inkluderande de fastigheter som ingick i Koncernen vid utdelningen. För information om Bolagets aktiekapital och aktier hänvisas till avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

KAPITALISERING

I tabellen nedan sammanfattas Neobos kapitalstruktur per 30 november 2022. Bolagets eget kapital uppgick till 8 627 mkr och Bolagets nettoskuldsättning uppgick till 8 038 mkr. Endast räntebärande skulder redovisas. Bolagets räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut och skulder till koncernföretag och Neobo hade per 30 november 2022 ställda säkerheter om 4 040 mkr som utgjordes av pantbrev. Borgensåtaganden utgjordes främst av moderbolagets åtaganden under vissa koncernbolags finansieringsavtal.

Belopp i mkr	Per 30 november 2022
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 560
För vilka garanti ställts	-
Mot annan säkerhet	2 560
Utan säkerhet	-
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	5 627
Garanterade	-
Med säkerhet	1 133
Utan garanti/utan säkerhet	4 494
Eget kapital	8 627
Aktiekapital	752
Övrigt tillskjutet kapital	5 690
Annat eget kapital inkl. årets resultat	2 185
Total kapitalisering	16 814

SKULDSÄTTNING

Bolagets likviditet uppgick den 30 november 2022 till 149 mkr och utgjordes av likvida medel och övriga finansiella tillgångar. Bolagets kortfristiga räntebärande skulder uppgick den 30 november 2022 till 2 560 mkr, och utgjordes av banklån. Neobos långfristiga räntebärande skuldsättning utgjordes den 30 november 2022 av långfristiga skulder till kreditinstitut om 1 133 mkr och skulder till koncernföretag om 4 494 mkr. Neobos räntebärande nettoskuld uppgick per 30 november 2022 till 8 038 mkr, vilken framgår av tabellen nedan.

Belopp i mkr	Per 30 november 2022
(A) Kassa och bank	-
(B) Andra likvida medel	92
(C) Övriga finansiella tillgångar	57
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	149
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	2 533
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	27
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)	2 560
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G - D)	2 411
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	5 627
(J) Skuldinstrument	-
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)	5 627
(M) Total finansiell skuldsättning (H + L)	8 038

Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Neobo hade per 30 november 2022 inga eventalförpliktelser, och Bolaget hade därutöver inte någon indirekt skuldsättning.

Räntebärande skulder

Neobo hade den 30 november 2022 räntebärande skulder om 8 187 mkr, varav 2 560 mkr var kortfristig. Belåningsgraden uppgick till 20 procent beräknat som räntebärande nettoskuld (exkl. skulder till koncernföretag) i förhållande till balansomsättning. Den genomsnittliga räntenivån för skulder till kreditinstitut uppgick till 2,48 procent med en soliditet om 48 procent. Neobos räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per 30 november 2022 till 3 693 mkr.

Pågående och beslutade investeringar

Den 30 november 2022 hade Neobo inga väsentliga pågående investeringar.

Rörelsekapitalutlåning

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för denna Bolagsbeskrivning är tillräckligt för Bolagets aktuella behov den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses i denna Bolagsbeskrivning Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Finansiella åtaganden

Den 30 november 2022 innehöll Bolagets lånefaciliteter sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Neobo att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Finanspolicy

Neobos finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Neobo ska bedrivas. Policy fastställs av styrelsen och syftar till att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, en långsiktig och stabil kapitalstruktur samt begränsad riskexponering.

Betydande händelser efter den 30 september 2022

Efter den 30 september 2022 har samtliga fastigheter förvärvat och avyttrats enligt proformaredovisningen¹⁾ och utdelningen av Neobo till SBB:s A- och B-aktieägare har genomförts.

Nya kreditavtal om 7 401 mkr har ingåtts med såväl stora nationella banker som mindre banker²⁾. I tillägg till den nya bankfinansieringen och för att begränsa ränterisken från lån med

rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har Neobo beslutat att använda sig av räntederivat i form av ränteswappar. Bolaget har räntesäkrat cirka 5,9 mdkr, motsvarande cirka 80 procent av de nya skulderna om 7,4 mdkr, vilket innebär att framtida förändringar i marknadens räntenivåer inte får fullt genomslag på Bolagets räntekostnader. Per dagen för Bolagsbeskrivningen är Neobos sammantagna genomsnittliga årsränta 2,5 procent, den genomsnittliga räntebindningstiden 1,7 år och den genomsnittliga löptiden 4,1 år.

Kreditförfallostruktur

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2023	0	0,0
2024	85	1,1
2025	3 616	48,9
2026	1 526	20,6
2027	1 133	15,3
2028	940	12,7
2067	6	0,1
2081	95	1,3
Summa	7 401	100

Neobos fastighetsbestånd har per 31 december 2022 värderats till ett marknadsvärde om cirka 15 295 mkr, vilket motsvarar en värdeförändring om cirka minus 2,9 procent jämfört med 30 september 2022 och minus 3,3 procent jämfört med 31 december 2021. Marknadsvärdet är baserat på ett bedömt genomsnittligt vägt avkastningskrav om 4,1 procent. Samtliga fastigheter har externvärderats av de oberoende värderingsinstituten Savills och Newsec. Värdebedömningarna har baserats på kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden har nuvärdesberäknats.

Den information som presenteras i avsnittet "Proformaredovisning" skiljer sig i delar från proformaredovisningen som presenterades i den informationsbroschyr avseende utdelningen av aktierna i Neobo Fastigheter AB som publicerades av SBB den 7 december 2022. Bakgrunden till dessa skillnader är att det sedan informationsbroschyren publicerades har skett förändringar avseende Koncernens finansiering. Det har även tillkommit information gällande historiska värdeförändringar av fastigheter samt att en annorlunda bedömning gjorts när det gäller påverkan av delar av det avyttrade fastighetsbeståndet och hur denna ska återspeglas i proformaresultaträkningen. Därutöver har även viss omklassificering av poster skett i såväl proformaresultaträkning som proformabalansräkning.

1) Se avsnittet "Proformaredovisning".

2) För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsavtal" och "Proformaredovisning".

NYCKELTAL

Ej reviderat

1 jan 2022–30 sep 2022

Tabellerna i detta avsnitt har upprättats som en illustration avseende hur Bolagets nyckeltal för perioden 1 januari 2022–30 september 2022 kunde ha sett ut om samtliga förvärv och avyttringar som genomförts i samband med utdelningen av Neobo till SBB:s A- och B-aktieägare samt den nya finansieringen hade genomförts enligt avsnittet "Proformaredovisning". Tabellerna är endast tänkta att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedda att visa de faktiska nyckeltal som skulle redovisats om ovanstående händelser hade inträffat vid ovan nämnda datum.

Detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Proformaredovisning".

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Marknadsvärde fastigheter, mkr	15 756 ¹⁾
Antal fastigheter	268
Uthyrningsbar area kvm, tusental	714
Överskottsgrad, %	52
Direktavkastning, %	3,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3

Finansiella nyckeltal

Årligt hyresvärde, mkr	906
Hysesintäkter, mkr	613
Driftnetto, mkr	320
Periodens resultat, mkr	116
Eget kapital, mkr	8 482
Belåningsgrad, %	43
Soliditet, %	51
Avkastning på eget kapital, %	1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4
Substansvärde, mkr	8 592

Nyckeltalsdefinitioner

DEFINITION

BESKRIVNING

Fastighetsrelaterade

Marknadsvärde fastigheter, mkr	Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.
Antal fastigheter	Antalet registerfastigheter vid periodens utgång.
Uthyrningsbar area kvm, tusental	Total uthyrningsbar area vid periodens utgång.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.
Direktavkastning, %	Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnettot i förhållande till fastigheternas värde.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar area.

Finansiella

Årligt hyresvärde, mkr	Avser kontrakterade hyror med tillägg för bedömd hyra på vakant area på årsbasis.
Hysesintäkter, mkr	Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.
Driftnetto, mkr	Hysesintäkter minus fastighetskostnader.
Periodens resultat, mkr	Periodens resultat. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering.
Eget kapital, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
Belåningsgrad, %	Nettoskuld i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk.
Soliditet, %	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat fastigheter med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader.
Substansvärde, mkr	Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt och derivat.

1) Fastighetsbeståndet värderades per 31 december 2022 till 15,3 mdkr, för mer information se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Skuldsättning – Betydande händelser efter den 30 september 2022".



STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSE

Bolagets styrelse består av fem ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2023. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Neobo	Större aktieägare i Neobo
Jan-Erik Höjvall	Styrelseordförande	2022	Nej	Ja
Mona Finnström	Styrelseledamot	2022	Ja	Ja
Ulf Nilsson	Styrelseledamot	2022	Ja	Ja
Eva Swartz Grimaldi	Styrelseledamot	2022	Ja	Ja
Peter Wågström	Styrelseledamot	2022	Ja	Ja



Jan-Erik Höjvall

Född 1959. Styrelseordförande sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar:

—

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i

Acrinova Trucken 4 AB, Amasten Fastighets AB (publ) och ett flertal dotterbolag inom dess koncern, Centrumhuset i Timrå AB, Företagsparken Lageråsen AB, Företagsparken Smålandsstenar AB, Ronneby 2 AB, Ronneby 4 AB, OH Timrå 2 AB, OH Timrå 4 AB, Osbysmeden AB, NI Fastighets AB, Nordanviken Skinnskatteberg AB och Ride Entreprenad AB. Styrelseledamot i Praktkremlan Fastighetsutveckling AB, Praktkremlan Fastigheter Norra AB, Praktkremlan Fastigheter Södra AB, RisComp Holding AB, Risudden Bostad AB, Risudden Holding Umeå AB och Urban Green AB. Styrelsesuppleant i Storsätra Fjällhotell Grövelsjön AB.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: —



Mona Finnström

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Filosofie kandidatexamen i beteendevetenskap och enstaka kurser i företagsekonomi.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Sveriges Förvaltarforum AB. Styrelseledamot i Mona Finnström utveckling AB.

Styrelsesuppleant i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Verkställande direktör i Fastigo Aktiebolag. Styrelseledamot i Fastigo Aktiebolag, HR Huset, Fastighetsbranschens Arbetsgivarpartner Aktiebolag och S:t Lukas i Stockholm Ideell förening.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: -

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.

**Ulf Nilsson**

Född 1958. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Jur. kand. från Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i GC Cru AB, Richard Juhlin Grand Cru AB och Vamlingbo Ladugårdar AB. Styrelseledamot i Avestaörnen 3 AB, Krylbo-

hus AB, LC Åkersberga Fastighets AB, Oscar Properties Holding AB och Sigfride Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i Bällstaudde Bostadsutveckling AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), Amasten ledning AB, Boro Väst Träbjälken Fastighets AB, Gebell Fastighets AB, Kungsleden Aktiebolag, Radhus Sveden AB, Richard Juhlin Grand Cru AB, Stenvalvet 285 Örebro Inweilern AB och Trinitas Fastigheter AB (publ).

Aktieägende i Bolaget¹⁾: Ulf Nilsson innehar 5 000 aktier i Bolaget.

**Eva Swartz Grimaldi**

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Filosofie kandidatexamen i språk – spanska, franska och italienska samt från kulturvetarlinjen.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Apotea AB, Apotea holding AB, Efevevmimnisa AB och Eva Swartz Grimaldi

Consulting AB. Styrelseledamot i Richard Swartz AB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Unobo AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Doberman AB, Michael Berglund Executive Search AB, New Group Stockholm AB och Norstedts Förlagsgrupp AB. Styrelseledamot i Storytel AB (publ) och ett flertal dotterbolag inom dess koncern.

Aktieägende i Bolaget¹⁾: Eva Swartz Grimaldi innehar 19 678 aktier i Bolaget.

**Peter Wågström**

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Arlandastad Group AB (publ), Arrecta AB, Brunkeberg Systems AB, Brunkeberg Systems Inc., Brunkeberg Systems IP

AB och Brunkeberg Systems USA Inc. Styrelseledamot i Eastnine AB (publ), Maria Ludvigsson Invest AB, Tredje AP-fonden, Niam AB och Niam Holding AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Assentio AB, Bonava Industry AB, C Ventures AB, Clear Real Estate Holding 1 AB, Fastighetsbolaget Järnhyttan AB, Fastighetsaktiebolaget Arrendet 1, Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters, Jordägaren i Sigtuna Holding AB, Järnhyttan Holding AB, NCC International Aktiebolag, New Real Estate Sweden Bygg AB, New Real Estate Sweden Holding AB, New Real Estate Sweden Utveckling AB, NRES Holding Telefon AB, Tallkronans Parkering AB, Volabo Fastigheter AB, Volabo Holding AB, Penta Construction Group AB och Wirba AB. Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), C Ventures Fund I AB, Refondera Bostad AB (numera Gelba Partner AB), HomeMaker AB och SSM Holding AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i New Real Estate Sweden AB.

Aktieägende i Bolaget¹⁾: Peter Wågström innehar 8 000 aktier i Bolaget.

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



Ylva Sarby Westman

Född 1973. Verkställande direktör sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Eastnine AB (publ).

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Verkställande direktör i

Kungsleden Aktiebolag. Vice verkställande direktör i Castellum Aktiebolag och Kungsleden Aktiebolag. CFO i Castellum Aktiebolag och Kungsleden Aktiebolag. Styrelseledamot i Castellum-koncernen och Ikano Bostad AB. Styrelsesuppleant i Estea Oxelbergen 1:5 AB, Fastighets AB Madelium, Förvaltningsbolaget Isotolv AB, Hemsö Fräsen 1 AB, JM Dalgången AB, Kungsleden Aktiebolag, Oiger Eskilshem 1:9 AB, Oiger Fågelvipan AB, Oiger Löddret 4 AB, Oiger Speditören 1 AB, Oiger Torlunda 1:80 AB, Oiger Valpen 1 AB, Oiger VE-mästaren AB, Oiger Visblomman AB, Oiger Vårblomman 12 AB, Stenvalvet 267 Umeå Aspgården AB, Tändaren 2 AB och Wästbygg Nämnden 1 AB.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: -



Maria Strandberg

Född 1983. CFO, tillträder under 2023.

Utbildning: Civilekonom från Södertörns högskola.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och styrelsesuppleant i flertalet bolag inom

Castellum-koncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot och styrelsesuppleant i flertalet bolag inom Kungsleden-koncernen. CFO i Castellum. Ekonomichef på Kungsleden. Revisor på EY (tjänster).

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: -



Johan Bergman

Född 1966. Head of Investor Relations sedan 2022.

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms universitet, DIHR.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i NJP Kommunikation AB. Styrelsesuppleant i Ewalie AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Head of Investor Relations i NCC AB. IR-konsult på NJP Kommunikation AB.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: -



Jonny Göthberg

Född 1962. Head of Property Management sedan 2022.

Utbildning: Tekniskt gymnasium. Ericsson traineeprogram, 4 år.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Förvaltningsaktiebolaget JTH Göthberg, Seglora Invest AB, Solviken Fastighets AB

och ViBoGård AB. Styrelsesuppleant i Göthberg Specialisttandvård AB, ViBoGård projekt Strängnäs AB och ViBoGård projekt Vadstena AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Logistea Viran 8 AB och Seglora Invest AB. Chef offentliga investeringar samt fastighetschef på SBB.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: Jonny Göthberg innehar 32 500 aktier i Bolaget.



Malin Axland

Född 1974. Chefsjurist sedan 2022.

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i MÅxland AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Chefsjurist Kungsleden AB (publ). Egen verksamhet som

interimsjurist.

Aktieäggande i Bolaget¹⁾: Malin Axland innehar 1 aktie i Bolaget.

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Jonny Göthberg har påförts skattetillägg för icke redovisade inkomster i samband med avyttring av teckningsoptioner och för en icke redovisad bostadsförmån.

Utöver vad som anges ovan har under de senaste fem åren ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Kungsgatan 9, 111 43 Stockholm.

REVISOR

Bolagets revisor är sedan 2016 Ernst & Young Aktiebolag, som på årsstämman 2022 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2023. Gabriel Novella (född 1982) är huvudansvarig revisor sedan den 21 december 2022. Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Youngs kontorsadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNING

Neobo är ett svenskt publikt aktiebolag. För att säkerställa god styrning av Bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktionen, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk som bland annat Nasdaq First North Growth Market Rulebook for Issuers of Shares, samt andra tillämpliga lagar, regler, föreskrifter och interna regler.

Bolaget tillämpar Kodens från tidpunkten för noteringen av aktierna på Nasdaq First North Premier. Bolaget är inte skyldigt att följa alla regler i Kodens eftersom Kodens själv ger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna till avvikelserna förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt principen "följ eller förklara"). Eventuella avvikelser från Kodens kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som kommer att upprättas för räkenskapsåret 2022. Per dagen för Bolagsbeskrivningen förväntar sig inte Bolaget att kommande bolagsstyrningsrapport kommer innehålla någon väsentlig avvikelse från Kodens.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer, ersättning till styrelsen och revisorerna samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Nyheter.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan

närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträddas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

En aktieägare som vill få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste begära detta skriftligen hos styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

VALBEREDNING

Bolag som följer Kodens ska ha en valberedning. Enligt Kodens ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Kodens bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning.

Vid extra bolagsstämman som hölls den 21 december 2022 beslutades att anta följande principer för tillsättande av valberedning och instruktion till valberedningen.

Valberedningen ska bestå av representanter för upp till tre större aktieägare samt styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna enligt ägarstatistiken från Euroclear Sweden AB per 30 september och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Inför Bolagets årsstämma 2023 ska dock Bolagets valberedning baseras på Bolagets ägarstatistik från Euroclear Sweden AB per 28 februari 2023. Om någon av dessa aktieägare ej önskar utse en ledamot, tillfrågas ytterligare aktieägare i storleksordning om att utse representant till valberedningen. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den till rösttalet största aktieägaren. Ordföranden ska ha utslagsröst.

Mandatperioden för den utsedda valberedningen ska löpa intill dess att ny valberedning tillträtt. Om en eller flera av aktieägarna som har utsett representanter till valberedningen tidigare än tre månader före årsstämman inte längre ingår bland de tre största aktieägarna, ska representanter som utsetts av dessa aktieägare avgå, och de aktieägare som därefter tillhör de tre största aktieägarna kan utse sina representanter. Om en representant avgår ur valberedningen innan valberedningens arbete är avslut-

tat och valberedningen anser det nödvändigt att ersätta honom eller henne, ska en sådan ersättningsrepresentant representera samma aktieägare eller, om aktieägaren inte längre är en av de största aktieägarna, den största aktieägaren i turordningen. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen har rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Ändringar i sammansättningen av valberedningen måste meddelas omgående.

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till ordförande vid årsstämman, val av ordförande och övriga ledamöter i Bolagets styrelse, styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter samt principerna för eventuell ersättning för utskottsarbete, val och arvodering av revisor och revisorssuppleant (i förekommande fall) samt beslut om principer för utseende av ny valberedning. Valberedningen ska i samband med sitt uppdrag i övrigt fullgöra de uppgifter som enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ankommer på valberedningen. Valberedningen ska ha rätt att belasta Bolaget med kostnader för exempelvis rekryteringskonsulter och andra kostnader som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Ersättning ska inte utgå för arbetet i valberedningen.

STYRELSEN

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter utan suppleanter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen har beslutat att fullgöra ersättningsutskottets och revisionsutskottets uppgifter i sin helhet. Detta innebär att styrelsen i sin helhet bland annat ska övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt upprätta förslag till bolagsstämans val av revisor. Vidare ska styrelsen bland annat besluta om ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och ledande befattningshavare.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

Per dagen för Bolagsbeskrivningen består Bolagets styrelse av fem ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På extra bolagsstämman den 21 december 2022 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 550 000 kr och till övriga ledamöter med 295 000 kr. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Den 21 maj 2021 beslutade årsstämman i Bolaget om arvode till styrelseordförande och styrelseledamöter enligt valberedningens förslag. Den 26 januari 2022 beslutade extra bolagsstämman i Bolaget att välja nya styrelseledamöter och därav beslutades även att avgående styrelsen ska erhålla fullt arvode för mandat-tiden enligt det beslut om arvode som fattades vid årsstämman 2021 samt att de avgående styrelseledamöterna Anneli Lindblom, Magnus Bakke, Kristina Sawjani och Peter Wågström ska erhålla ett extra arvode om 25 000 kronor vardera.¹⁾

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Under räkenskapsåret 2021 har det inte utgått någon lön eller andra ersättningar från Bolaget till någon person i nuvarande ledningsgrupp. Avtal rörande pensioner ska där så är möjligt baseras på fasta premier och formuleras i enlighet med de nivåer, praxis och kollektivavtal som gäller i Sverige.

För verkställande direktör gäller en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning från Bolagets sida och sex månader vid uppsägning från den verkställande direktörens sida. Verkstäl-lande direktör har rätt till avgångsvederlag om tolv månadslöner utöver ovanstående lön under uppsägningstiden vid uppsägning från Bolagets sida.

INCITAMENTSPROGRAM

Det finns inga utestående incitamentsprogram i Bolaget per dagen för Bolagsbeskrivningen.

INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar gällande den interna kontrollen regleras i aktie-bolagslagen (2005:551), årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden. Styrelsens ansvar och skyldigheter kan inte överlåtas till någon annan part. I styrelsens arbetsuppgifter ingår att inrätta ett effektivt system för uppföljning och kontroll av Bolagets verk-samhet. Styrelsen ska också hålla sig informerad om Bolagets rutiner för intern kontroll och säkerställa att den interna kontrollen utvärderas.

Bolagets system för intern kontroll och riskhantering, samt styrelsens åtgärder för uppföljning av den interna kontrollen, ska årligen beskrivas i Bolagets bolagsstyrningsrapport som tas fram i samband med årsredovisningen 2022.

REVISION

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Gabriel Novella som huvud-ansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Under 2021 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till sammanlagt cirka 4,2 mkr, varav cirka 4 mkr avsåg revision och resterande arvode avsåg revisionsverksamhet utöver ordina-rie revisionsuppdraget.

1) Det extra arvodet var avsett att kompensera för insatser inom ramen för uppdragen i den oberoende budkommittén med anledning av SBB:s offentliga budpliktserbju-dande till aktieägarna i Bolaget.

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ALLMÄN INFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 752 027 538 kr och inte överstiga 3 008 110 152 kr och antalet aktier får inte understiga 145 400 737 och inte överstiga 581 602 948. Per dagen för Bolagsbeskrivningen uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 752 027 538 kr och antalet aktier till 145 400 737. Enligt bolagsordningen kan enbart ett aktieslag emitteras. Aktierna är denominerade i kr och varje aktie har ett kvotvärde om cirka 5,17 kr.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

De erbjudna aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Den 18 november 2021 offentliggjorde Bolaget att SBB ingått avtal med Bolagets dåvarande största aktieägare ICA om att förvärva ICAs 246 000 000 stamaktier av dåvarande serie A i Bolaget, motsvarande 32,71 procent av aktierna och 32,74 procent av rösterna i Amasten vid den tidpunkten. SBB hade även ingått avtal om att förvärva sammanlagt 19 410 754 ytterligare stamaktier av dåvarande serie A i Amasten, motsvarande 2,58 procent av aktierna och rösterna i Amasten. Eftersom SBB genom ovanstående transaktioner förvärvade kontroll över åtminstone tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget vid den tidpunkten utlöstes en skyldighet för SBB att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Amasten enligt takeover-reglerna för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna"). Med anledning av ovanstående lämnade SBB ett budpliktbud den 21 december 2021. Utöver vad som anges ovan har inget offentligt uppköpserbjudande lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt

Varje aktie i Neobo berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Neobo.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och konförling av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan den 1 januari 2020 till och med dagen för denna Bolagsbeskrivning.

Tidpunkt ¹⁾	Händelse	Förändring antal stam- aktier	Totalt antal stamaktier	Förändring antal prefe- rensaktier	Totalt antal preferens- aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktie- kapitalet (kr)	Aktie- kapital (kr)
2020-03-19	Utbyte av konvertibler ²⁾	95 238	456 122 608	-	800 000	456 922 608	95 238	456 922 608
2020-05-18	Nyemission ³⁾	90 000 000	546 122 608	-	800 000	546 922 608	90 000 000	546 922 608
2020-09-14	Nyemission ⁴⁾	68 493 151	614 615 759	-	800 000	615 415 759	68 493 151	615 415 759
2020-10-05	Kvittningsemission ⁵⁾	972 200	615 587 959	-	800 000	616 387 959	972 200	616 387 959
2020-11-05	Utnyttjande av teckningsoptioner ⁶⁾	15 000 000	630 587 959	-	800 000	631 387 959	15 000 000	631 387 959
2020-12-10	Apportemission ⁷⁾	47 988 640	678 576 599	-	800 000	679 376 599	47 988 640	679 376 599
2021-01-20	Apportemission ⁸⁾	1 272 891	679 849 490	-	800 000	680 649 490	1 272 891	680 649 490
2021-05-03	Kvittningsemission ⁹⁾	1 500 000	681 349 490	-	800 000	682 149 490	1 500 000	682 149 490
2021-07-02	Nyemission ¹⁰⁾	65 000 000	746 349 490	-	800 000	747 149 490	65 000 000	747 149 490
2021-11-05	Nyemission ¹¹⁾	4 878 048	751 227 538	-	800 000	752 027 538	4 878 048	752 027 538
2022-12-22	Sammanläggning av aktier	-751 227 537	1	-800 000	-	1	-	752 027 538
2022-12-22	Uppdelning av aktier	145 400 736	145 400 737	-	-	145 400 737	-	752 027 538

1) Tidpunkten anger dagen för registrering hos Bolagsverket.

2) Tolv konvertibler á 50 000 kr styck konverterades till stamaktier till konverteringskursen 6,30 kr per stamaktie i Bolaget.

3) Kontanta inbetalda nyemissionsbeloppet uppgick till 648 000 000 kr motsvarande 7,20 kr per stamaktie i Bolaget.

4) Kontanta inbetalda nyemissionsbeloppet uppgick till 68 493 151 kr motsvarande kvotvärdet 1 kr per stamaktie i Bolaget.

5) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 7 272 056 kr motsvarande 7,48 kr per stamaktie i Bolaget.

6) 15 000 000 teckningsoptioner utnyttjades för att teckna 15 000 000 stamaktier till teckningskursen 5,25 kr per stamaktie i Bolaget.

7) Apportemission av vederlagsaktier, stamaktier i Bolaget, till aktieägare i SSM Holding AB (publ) inom ramen för Bolagets offentliga uppköpserbjudande av SSM. Apportegendomen bestod av stamaktier till ett totalt värde om 360 701 813,70 kr motsvarande cirka 7,52 kr per stamaktie.

8) Apportemission av vederlagsaktier, stamaktier i Bolaget, till aktieägare i SSM Holding AB (publ) inom ramen för Bolagets offentliga uppköpserbjudande av SSM. Apportegendomen bestod av stamaktier till ett totalt värde om 9 976 410,50 kr motsvarande cirka 7,52 kr per stamaktie.

9) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 12 525 000 kr motsvarande 8,35 kr per stamaktie i Bolaget. Emissionen var uppdelad i två emissioner om 750 000 stamaktier vardera (totalt 1 500 000 stamaktier).

10) Kontanta inbetalda nyemissionsbeloppet uppgick till 666 250 000 kr motsvarande 10,25 kr per stamaktie i Bolaget.

11) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 50 000 000 kr motsvarande cirka 10,25 kr per stamaktie i Bolaget.

ÄGARSTRUKTUR

Tabellen nedan visar Bolagets tio största aktieägare per 31 december 2022.

Aktieägare	Aktier	Andel av kapital och röster, %
Ilija Batljan	13 474 578	9,3
Dragfast AB	7 916 346	5,4
Länsförsäkringar Fonder	7 108 655	4,9
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,6
Sven-Olof Johansson	5 500 000	3,8
BlackRock	4 180 274	2,9
Vanguard	4 093 762	2,8
Futur Pension	3 800 717	2,6
Swedbank Robur Fonder	3 614 399	2,5
Avanza Pension	2 559 209	1,8

CERTIFIED ADVISER

Bolag som har aktier listade på Nasdaq First North Premier är skyldiga att utse en Certified Adviser som övervakar att regelverket på Nasdaq First North Premier efterlevs av Bolaget. Bolaget har utsett FNCA till sådan Certified Adviser. FNCA äger inga aktier eller andra värdepapper i Bolaget.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Neobo Fastigheter AB (publ), org. nr 556580-2526, antagen på extra bolagsstämma den 21 december 2022.

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Neobo Fastigheter AB (publ).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolaget skall direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förädla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 752 027 538 kronor och högst 3 008 110 152 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget skall uppgå till lägst 145 400 737 stycken och högst 581 602 948 stycken.

§ 6 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst tio ledamöter.

§ 7 Revisor

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer samt högst två (2) revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

§ 8 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter upplysa om att kallelse skett.

§ 9 Deltagande vid bolagsstämma

En aktieägare får delta i bolagsstämma endast om aktieägaren anmäler detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. En

aktieägare får ha med sig biträden vid bolagsstämma endast om aktieägaren anmäler antalet biträden (högst två) till bolaget på det sätt som anges i föregående stycke.

§ 10 Ärenden på årsstämma

Vid årsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän att justera protokollet
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om:
 1. fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 2. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 3. ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och antalet revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer.
10. Val av styrelseledamöter och revisorer.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 11 Avstämningsbolag

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

§ 12 Fullmaktsinsamling och poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman. Poströstning ska om styrelsen så beslutar kunna ske med elektroniska medel.

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari—31 december.

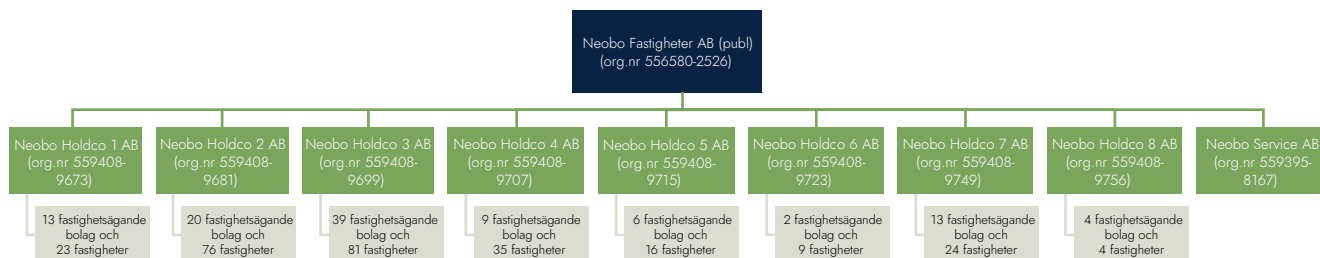
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Neobo Fastigheter AB (publ) (organisationsnummer 556580-2526) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 4 november 1999 och registrerades vid Bolagsverket den 25 november 1999. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets LEI-kod är 213800QBPS3L89U9TZ44. Adressen till Bolagets hemsida är www.neobo.se. Informationen på hemsidan utgör inte en del av denna Bolagsbeskrivning.

KONCERNSTRUKTUR

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun. Per 31 december 2022 bestod Koncernen av 146 aktiebolag (inklusive moderbolaget), 8 handelsbolag och 4 kommanditbolag. Nedan finns en illustration över de viktigaste dotterbolagen inom Koncernen. Samtliga dessa bolag är etablerade i Sverige och är direkt eller indirekt helägda av Neobo Fastigheter AB (publ).



VÄSENTLIGA AVTAL

Separationsavtal

Inför utdelningen av Neobo har Koncernens verksamhet separats från den övriga SBB-koncernen. För att reglera separationen mellan Neobo och SBB har parterna ingått ett så kallat separationsavtal, med flertalet underavtal ("**Separationsavtalet**"). Enligt Separationsavtalet ska SBB under en begränsad tid tillhandahålla Neobo koncern- och bolagsredovisningstjänster, hyresavisering, leverantörsreskontra och vissa IT-tjänster. Enligt Separationsavtalet ska SBB även under en övergångsperiod tillhandahålla el till Neobo genom SBB-koncernens elleveransavtal med Skellefteå Kraft AB respektive Vattenfall. Slutligen reglerar Separationsavtalet även bland annat framtida tillhandahållande av historisk information, användningen av parternas respektive varumärken och sekretessfrågor.

Finansieringsavtal

Neobo Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag har ingått ett flertal låneavtal. Dessa är ingångna med Swedbank, SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ)^{1) 2)}, Danske Bank, SEB³⁾,

Nykredit och två sparbanker. Neobo agerar som borgensman under låneavtalen medan Bolagets direkta eller indirekta dotterbolag är låntagare.

Låneavtalen är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Varje lån finansierar ett antal identifierade fastigheter och fastighetsbolag inom Koncernen. Som säkerhet för respektive lån har i huvudsak lämnats pantbrev i de aktuella fastigheterna samt aktier eller andelar i de fastighetsägande bolagen. Vidare har, i flertalet fall där låntagaren är ett holdingbolag inom Koncernen, borgensförbindelser lämnats av de övriga bolag som ingår i respektive finansiering samt säkerhet i form av pant över internlån givna av låntagaren till fastighetsbolagen. För branschen sedvanliga villkor gäller även för ingångna säkerhetsavtal och borgensförbindelser.

Samtliga Koncernens låneavtal löper med rörlig ränta. Neobo har därför ingått ränteswappar och andra s.k. hedgingavtal med banker som motparter under vilka Neobo har ersatt den rörliga räntan för en större del av den utestående skulden under låneavtalen med fast ränta.

- 1) Avseende ett låneavtal om SEK 896 770 000 med AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ) har ett ändrings- och bekräftelseavtal ingåtts den 27 januari 2023, varigenom löptiden för lånen förlängts till 29 juni 2027. Samtliga villkor för förlängningens ikraftträdande är uppfyllda per dagen för Bolagsbeskrivningen men avtalet kommer att träda ikraft den 29 juni 2023.
- 2) Neobo avser att i anslutning till Bolagsbeskrivningens publicering ingå förlängningsavtal avseende en kredit om SEK 39 000 000.
- 3) Ett låneavtal om SEK 732 728 000 ingicks den 6 februari 2023 och kommer att fullföljas den 10 februari 2023. Avtalens fullföljande är föremål för sedvanliga fullföljandevillkor.

De ingångna låneavtalen innehåller sedvanliga s.k. kovenanter (inklusive avseende finansiell rapportering) och, för de i finansieringarna ingående dotterbolagen, sedvanliga begränsningar avseende upptagande av ytterligare finansiering samt annan skuldsättning och ställande av säkerhet, begränsningar avseende förvärv och försäljning av tillgångar, begränsningar avseende återbetalning av koncerninterna lån samt begränsningar avseende verksamhetsförändringar m.m.

Därutöver innehåller låneavtalen bestämmelser avseende s.k. "cross-default" enligt vilka utestående lån under låneavtalen omedelbart kan förfalla till betalning om låntagaren eller annat Koncernbolag inte fullgör sina förpliktelser under andra finansieringsavtal till vilka dessa är parter. Låneavtalen innehåller även kontrollförändringsbestämmelser vilka kräver förtida återbetalning av utestående lån under låneavtalen för det fall sådan kontrollförändring inträffar.

FÖRSÄKRINGAR

Bolaget anser att Koncernens försäkringar är tillräckliga med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Koncernens verksamhet. Det finns dock ingen garanti för att Koncernen inte drabbas av förluster som inte täcks av dess försäkringar.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget är innehavare av domännamnet neobo.se. Neobo använder varumärket "Neobo" och tillhörande logotyp i sin verksamhet. Ansökningar om skydd för ordmärket "Neobo" samt ett figurmärken innehållande "Neobo" är ingivna och registreringsprocess pågår. Neobo är även registrerad innehavare av ordvarumärket "Amasten Fastighets AB". Inga immateriella rättigheter inom Neobo är föremål för någon pant eller annan typ av belastning, dock får SBB använda Neobos varumärke under en begränsad tid enligt separationsavtalet. Neobo har ingen kännedom om någon överträdelse, inskränkning eller liknande omständighet som skulle kunna påverka någon väsentlig immateriell rättighet, och Bolaget har inte heller mottagit några krav angående intrång i tredje parts rättigheter.

INVESTERINGS- OCH ENERGISTÖD

Neobo har sökt investerings- och energistöd för vissa fastigheter. Sedan 2019 har 79,5 mkr ansökts om i investeringsstöd och 53,9 mkr kronor ansökts om i energistöd. Dessa stöd är utbetalda med undantag för 24,0 mkr i investeringsstöd och 18,0 mkr i energistöd. Såvitt avser två fastigheter har ett återbetalningsföreläggande om 23,9 mkr tillställts Neobo. Kravet har dock bestridits och frågan är per dagen för Bolagsbeskrivningen inte ännu avgjord. Bolaget har dock konstaterat att 6,4 mkr och ränta kommer att återbetalas.

TVISTER

Utöver vad som anges under avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information – Investerings- och energistöd*" har Koncernen inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ärenden som ännu inte har beslutats eller sådant som Bolaget känner till kan uppstå) under de tolv senaste månaderna, som har haft, eller skulle kunna få, en väsentlig effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Nedan anges information om transaktioner med närstående som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Bolaget från 1 januari 2020 till och med dagen för Bolagsbeskrivningen.

För information om väsentliga transaktioner med närstående under 2020 för Neobo Fastigheter AB (publ) (då Amasten Fastighets AB (publ)), vänligen se not 31 i årsredovisningen 2020. För information om väsentliga transaktioner med närstående under perioden 1 januari 2021–30 september 2021 för Neobo Fastigheter AB (publ) (då Amasten Fastighets AB (publ)), vänligen se not 9 i delårsrapporten för samma period. I december 2021 lånade SBB ut 206 mkr till Neobo Fastigheter AB (publ) (då Amasten Fastighets AB (publ)) på marknads-mässiga villkor. För information om väsentliga transaktioner med närstående under perioden 1 januari 2022–30 september 2022 för Neobo Fastigheter AB (publ), vänligen se not 4 i Neobos delårsrapport för samma period. Efter 30 september 2022 har Bolaget, som en del av förberedelserna av utdelningen av Neobo, förvärvat fastigheter från SBB till ett värde om 5,2 mdkr, samt sålt fastigheter till SBB till ett värde om 5,8 mdkr. Samtliga förvärv och försäljningar har skett till marknadsvärde. Enligt vad som framgår under avsnitt "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Separationsavtal*" tillhandahåller SBB under en begränsad tidsperiod koncern- och bolagsredovisningstjänster, hyresavisering, leverantörsreskontra och vissa IT-tjänster till Neobo på marknadsmässiga villkor. I samband med Neobos refinansiering av extern finansiering tog Neobo över räntederivat från SBB med nominellt belopp om 3,8 mdkr, till ett värde av 309,6 mkr.

RÅDGIVARES INTRESSEN

I samband med noteringen av aktierna på Nasdaq First North Premier tillhandahåller Danske Bank, SEB och Swedbank finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget, för vilka Danske Bank, SEB och Swedbank kommer att erhålla en sedvanlig ersättning. Danske Bank, SEB och Swedbank är per dagen för Bolagsbeskrivningen långivare till Neobo, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansieringsavtal*" för mer information.

Från tid till annan kommer Danske Bank, SEB och Swedbank att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Neobo och Neobos närstående parter.

Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare i samband med noteringen av aktierna på Nasdaq First North Premier. Advokatfirman Vinge KB kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

DELÅRSRAPPORT JAN–SEPT 2022

DELÅRSRAPPORT
JAN – SEPT 2022

neobo

Q3

Perioden i sammandrag

PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 635 mkr (501) för perioden och 213 mkr (186) för kvartalet.
- Driftnetto ökade till 330 mkr (255) för perioden och 129 mkr (106) för kvartalet.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 124 mkr (123) för perioden och 57 mkr (55) för kvartalet.
- Resultat före skatt uppgick till -560 mkr (693) för perioden, varav:
 - Förvaltningsresultat ingår med 161 mkr (133).
 - Värdeförändring fastigheter ingår med -819 mkr (553).
 - Värdeförändring finansiella instrument ingår med 95 mkr (19).
- Periodens resultat uppgick till -514 mkr (523) efter uppskjuten skatt om 78 mkr (-144) och aktuell skatt om -33 mkr (-27), motsvarande ett resultat per stamaktie om -0,68 kr (0,70).
- Fastighetsportföljens värde uppgick till 16,3 mdkr (17,2).
- Substansvärdet var 9 474 mkr (10 103), motsvarande 12,61 kr (13,45) per aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- Neobo genomför försäljning av en portfölj med 23 fastigheter i Finspångs kommun.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER TREDJE KVARTALET

- Neobos styrelse har den 10 november 2022 utsett Ylva Sarby Westman till ny verkställande direktör. Ylva efterträder Lars Tagesson.
- Den 21 december 2022 beslutades, vid Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) (SBB) extra bolagsstämma, att samtliga SBB:s aktier i dotterbolaget Amasten Fastighets AB (publ) delas ut till A- och B-aktieägare i SBB. Avstämningsdag var den 28 december 2022.
- På en extrastämma i Amasten Fastighets AB (publ) den 21 december 2022 beslutades att byta namn till Neobo Fastigheter AB (publ). Vidare beslutades om sammanläggning och uppdelning av stamaktier. Utestående aktier uppgår därefter till 145 400 737 stamaktier.
- Bolaget har efter periodens utgång förvärvat fastigheter från SBB till ett värde om 5,2 mdkr, samt sålt fastigheter till SBB till ett värde om 5,8 mdkr. Samtliga förvärv och försäljningar har skett till marknadsvärde.
- Neobo ingick förlängningsavtal för en av bolagets befintliga krediter.
- Neobo har den 27 december 2022 ingått låneavtal om 7,4 mdkr för att refinansiera befintlig extern finansiering. I samband med detta tog bolaget över räntederivat från SBB med nominellt belopp om 3,8 mdkr, till ett värde av 309,6 mkr.

Nyckeltal

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	16 331	13 314	16 331	13 314	17 173
Antal fastigheter	267	234	267	234	249
Antal kvm, tusental	635	658	635	658	705
Överskottsgrad, %	52	51	61	57	51
Direktavkastning, %	3,4	4,5	3,4	4,5	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	93,3	93,9	93,3	92,5
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	635	501	213	186	694
Driftnetto, mkr	330	255	129	106	355
Periodens resultat, mkr	-514	523	-474	297	3 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital, mkr	124	123	57	55	157
Avkastning på eget kapital, %	-6	9	-5	5	45
Belåningsgrad, %	44	49	44	49	40
Soliditet, %	48	44	48	44	50
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,7	-	-	2,5
Aktierelaterade nyckeltal					
Substansvärde, mkr	9 474	6 657	9 474	6 657	10 103
Substansvärde per stamaktie, kr	12,61	8,92	12,61	8,92	13,45
Resultat per stamaktie, kr	-0,68	0,70	-0,63	0,42	4,52
Genomsnittlig antal stamaktier	751 227 538	746 349 490	751 227 538	713 185 222	713 933 635

VD har ordet

Under perioden var Neobo Fastigheter AB (publ) en del av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB). Vid en extra bolagsstämma den 21 december 2022 beslutades att samtliga SBBs aktier i Neobo Fastigheter AB (publ), tidigare Amasten Fastighets AB (publ), delas ut till A- och B-aktieägare i SBB. Detta utgjorde startskottet för Neobo som ett nytt fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder i svenska tillväxtkommuner. Neobos hyresintäkter uppgick under perioden till 635 mkr (501) och driftnettot till 330 mkr (255). Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -819 mkr (553) och periodens resultat till -514 mkr (523).

Om Neobo

Neobo förvaltar och förädlar bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Neobo är en långsiktig och trygg hyresvärd som arbetar aktivt med hållbarhet för att bidra till en god samhällsutveckling. Långsiktig värde- och kassaflödestillväxt uppnås genom att vara en aktiv fastighetsägare i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Neobo värnar om hyresrättens roll i Sverige genom att erbjuda goda boendemiljöer och därmed bidra till en hållbar samhällsutveckling. Hyresrätten skapar möjligheter för alla att studera, arbeta, och bilda familj – helt enkelt att leva livet. Trettio procent av samtliga hushåll i Sverige bor i bostäder som är upplåtna med hyresrätt. Neobo strävar efter att erbjuda kostnadseffektiva och hållbara bostäder, samtidigt som bolaget arbetar aktivt för ett minskat klimatavtryck.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet är beläget i 35 (37) kommuner och bestod vid kvartalets utgång av 7 525 (8 065) lägenheter fördelade på 267 (249) fastigheter, med ett totalt fastighetsvärde om 16,3 mdkr (17,2). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 635 tkvm (705) med ett årligt hyresvärde om 805 mkr (871). Bostadsfastigheter står för 98 procent (98) av fastighetsbeståndets marknadsvärde och resterande del utgörs av samhällsfastigheter.



Finansiering

Under perioden ingick Neobo i Samhällsbyggnadsbolagets koncerngemensamma upplåning. Finansnettot uppgick till -122 mkr (-77), motsvarande en räntetäckningsgrad om 2,3 gånger. I samband med separeringen från SBB har Neobo erhållit finansiering bestående av traditionella banklån om cirka 7,4 mdkr. Styrelsen ser inte något behov av finansiering i form av obligationer, hybridkapital eller andra typer av alternativa finansieringslösningar. För att begränsa ränterisken från lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet kommer Neobo att använda räntederivat, framför allt ränteswappar. I samband med avknoppningen har Neobo räntesäkrat cirka 80 procent av skulderna vilket innebär att framtida förändringar i räntenivåer inte får fullt genomslag på Bolagets räntekostnader.

Hållbarhet

Bolaget strävar efter hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom systematiskt arbete inom miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Att utveckla hållbara boendemiljöer handlar om att erbjuda prisvärda och energieffektiva bostäder i attraktiva lägen som samverkar med samhället omkring. Genom aktiv fastighetsförvaltning i aktuella områden kan Neobo medverka till ökad stabilitet, trygghet samt långsiktigt hållbara miljöer och attraktiva bostadsområden. Bolaget har ett flertal pågående och genomförda energibesparingsprojekt i fastighetsportföljen. Vidare utvärderas möjligheten att miljöcertifiera fastighetsbeståndet för att därmed kunna erbjuda flera gröna bostäder.

Stockholm den 6 februari 2023

Ylva Sarby Westman, VD

Koncernens Resultaträkning

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	635	501	213	186	694
Driftskostnader	-228	-176	-92	-70	-242
Underhåll	-40	-35	-11	-11	-53
Förvaltningsadministration	-20	-21	24	6	-25
Fastighetsskatt	-18	-13	-6	-4	-18
Driftnetto	330	255	129	106	355
Centraladministration	-48	-45	-15	-14	-85
Resultat från intresseföretag/joint ventures	2	0	1	0	0
Resultat före finansiella poster	284	210	116	92	270
Resultat från finansiella poster					
Räntetäkter och liknande resultatposter	2	1	0	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-124	-79	-47	-26	-114
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Förvaltningsresultat	161	133	68	67	156
Värdeförändringar fastigheter	-819	553	-543	273	3 887
Resultat från bostadsproduktion	2	-11	-10	-2	9
Värdeförändringar finansiella instrument	95	19	17	40	36
Resultat före skatt	-560	693	-467	377	4 089
Aktuell skatt	-33	-27	-13	-18	-12
Uppskjuten skatt	78	-144	5	-63	-851
PERIODENS RESULTAT	-514	523	-474	297	3 226
Resultat per stamaktie (kr)	-0,68	0,70	-0,63	0,42	4,52

Koncernens Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-514	523	-474	297	3 226
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-514	523	-474	297	3 226

Kommentarer till koncernens resultaträkning

DRIFTNETTO

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 635 mkr (501) och för kvartalet till 213 mkr (186). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,9 procent (93,3). Hyresintäkterna har ökat dels avseende intäkter från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022, dels avseende intäkter från färdigställda nyproduktioner samt höjda intäkter från uppgraderade lägenheter och årliga hyresförhandlingar.

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -306 mkr (-245) och för kvartalet -85 mkr (-79). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Fastighetskostnader har ökat hänförligt till ett utökat fastighetsbestånd, dvs nyförvärvade fastigheter och färdigställda nyproduktioner, men även på grund av ökade priser som till stor del utgörs av elpriser.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Sammantaget uppgick periodens kostnader för central administration till -48 mkr (-45) och för kvartalet till -15 mkr (-14). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering.

Finansnettot för perioden uppgick till -122 mkr (-78) och för kvartalet till -47 mkr (-26). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering och finansiering från övriga företag inom SBB-koncernen samt övriga finansiella kostnader såsom periodiserade uppläggningsavgifter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick under perioden till -819 mkr (553) varav -203 mkr (-) var realiserade värdeförändringar och -616 mkr (553) var orealiserade värdeförändringar. Den negativa orealiserade värdeförändringen förklaras huvudsakligen av höjda avkastningskrav för bostäder. Den negativa realiserade värdeförändringen under perioden är främst hänförlig till försäljningen av fastigheterna i Finspång och förklaras av marknadsmässiga avdrag för latent skatt samt ett under året försvagat marknadsläge. För kvartalet uppgick värdeförändringar för fastigheterna till -543 mkr (273).

Totala värdeförändringar på finansiella instrument om 95 mkr (19) utgjordes av värdeförändringar derivat om 115 Mkr (9), varav orealiserade förändringar 87 mkr (9) och realiserade 28 mkr (0), samt värdeförändringar finansiella placeringar -20 mkr (10). För kvartalet uppgick totala värdeförändringar finansiella instrument till 17 mkr (40).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -514 mkr (523) och kvartalets resultat -474 mkr (297). Skatt på periodens resultat uppgick under perioden till 45 mkr (-171) varav -33 mkr (-27) avsåg aktuell skatt och 78 mkr (-144) avsåg uppskjuten skatt till största delen relaterad till orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Skatt på periodens resultat under kvartalet uppgick till -8 mkr (-81), varav aktuell skatt -13 (-18) och uppskjuten skatt 5 mkr (-63).

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	-	23	-
Summa immateriella anläggningstillgångar	-	23	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 331	13 314	17 173
Nyttjanderätt tomträtt	14	36	14
Inventarier	5	10	6
Summa materiella anläggningstillgångar	16 351	13 360	17 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	11	16	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	16	0	16
Derivat	97	-	11
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	14	73	50
Andra långfristiga fordringar	42	-	16
Summa finansiella anläggningstillgångar	180	89	103
Summa anläggningstillgångar	16 531	13 473	17 296
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	137	411	245
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	210	122
Övriga fordringar	1 026	313	210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	57	37
Summa kortfristiga fordringar	1 087	580	369
Likvida medel	55	160	344
Summa omsättningstillgångar	1 279	1 151	958
SUMMA TILLGÅNGAR	17 809	14 624	18 254
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	752	747	752
Övrigt tillskjutet kapital	5 141	5 096	5 141
Balanserad vinst inkl årets totalresultat	2 724	535	3 238
Summa eget kapital	8 618	6 379	9 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 557	5 825	3 228
Uppskjutna skatteskulder	1 056	478	1 171
Leasingskulder tomträtter	14	36	14
Långfristiga skulder till övriga koncernföretag	2 081	0	206
Summa långfristiga skulder	4 708	6 339	4 619
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 229	1 471	4 261
Leverantörsskulder	42	108	48
Aktuella skatteskulder	21	38	33
Avsättningar	-	15	-
Övriga skulder	90	140	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101	134	144
Summa kortfristiga skulder	4 483	1 906	4 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 809	14 624	18 254

Kommentarer till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet för fastigheterna uppgick per 2022-09-30 till 16,3 mdkr (17,2). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt fastigheternas investeringsbehov. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 3,6 procent (4,2) använts. I värdet för fastigheterna ingår 236 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortspris-metoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2021-01-01	9 966
Förvärv	2 338
Investeringar	778
Försäljningar	-125
Orealiserade värdeförändringar	3 878
Omklassificeringar	338
Verkligt värde per 2021-12-31	17 173

Ingående verkligt värde 2022-01-01	17 173
Förvärv	837
Investeringar	655
Försäljningar	-1 800
Orealiserade värdeförändringar	-616
Omklassificeringar	83
Verkligt värde per 2022-09-30	16 331

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/- 5 %	1 108 / -1 107 mkr
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-943 / 1 098 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-943 / 1 098 mkr

ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar uppgick per 2022-09-30 till 1 026 mkr (210) och består till övervägande del av fordran som uppkommit i samband med försäljningen av fastigheter i Finspång.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per 2022-09-30 till 55 mkr (344). Minskningen beror på att Neobo-koncernen vid periodens utgång ingick i SBB-koncernens cashpool varvid tillgänglig likviditet redovisats som övriga fordringar.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2022-09-30 till 8 618 mkr (9 132).

Soliditeten uppgick till 48 procent (50) och belåningsgraden till 44 procent (40).

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt med beaktande av underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2022-09-30 till 1 056 mkr (1 171) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Totala räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 7 867 mkr (7 624), varav skulder till kreditinstitut 5 786 mkr (7 489) samt skulder till övriga koncernföretag 2 081 mkr (206).

Koncernens förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	679	4 486	28	5 193	13	5 206
Periodens resultat	-	-	523	523	-	523
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	523	523		523
Nyemission	65	591		656	-	656
Apportemission	3	19		22	-13	9
Utdelning preferensaktier			-16	-16		-16
Utgående eget kapital 2021-09-30	747	5 096	535	6 379	-	6 379
Ingående eget kapital 2021-10-01	747	5 096	535	6 379	-	6 379
Periodens resultat	-	-	2 703	2 703	-	2 703
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	2 703	2 703	-	2 703
Nyemission	5	45	-	50	-	50
Utgående eget kapital 2021-12-31	752	5 141	3 238	9 132	-	9 132
Ingående eget kapital 2022-01-01	752	5 141	3 238	9 132	-	9 132
Periodens resultat	-	-	-514	-514	-	-514
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-514	-514	-	-514
Utgående eget kapital 2022-09-30	752	5 141	2 724	8 618	-	8 618

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	161	133	68	67	156
<i>Justerings för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	0	2	0	1	2
Räntenetto	122	78	45	26	112
Erlagd ränta	-128	-74	-45	-28	-97
Erhållen ränta	2	1	1	0	1
Betald skatt	-33	-17	-12	-11	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	124	123	57	55	157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	222	-235	90	-58	-44
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11	-93	-140	-15	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357	-205	7	-18	-71
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-648	-535	-370	10	-616
Försäljning av fastigheter	-	0	-	-	11
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-792	-1 258	-1	-885	-1 488
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	398	-	380	-	58
Investeringar/försäljning inventarier	0	-7	0	-5	-4
Investeringar/avyttringar intresseföretag/joint ventures	0	-34	0	-	-34
Kassaflöden från finansiella tillgångar	33	258	32	146	268
Förändring av andra långfristiga fordringar	-42	-	-13	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 052	-1 576	28	-734	-1 805
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	653	-	-3	653
Utbetald utdelning	-	-12	-	-4	-12
Upptagna lån	1 369	2 907	139	365	3 398
Amortering av lån	-2 822	-2 290	-29	-190	-2 503
Förändring övriga långfristiga skulder	1 859	9	-236	10	9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	406	1 267	-126	178	1 545
Periodens kassaflöde	-289	-514	-92	-574	-331
Likvida medel vid periodens början	344	674	146	734	674
Likvida medel vid periodens slut	55	160	55	160	344

Fastighetsbeståndet

Koncernens bestånd av förvaltningsfastigheter omfattade vid utgången av perioden 267 fastigheter med en uthyrningsbar area om 635 000 kvadratmeter. Det sammanlagda värdet uppgick till 16 331 mkr, varav 2 163 mkr avsåg projektfastigheter. Fastighetsvärdet exklusive projektfastigheter uppgick till 14 168 mkr vilket motsvarar cirka 22 300 kronor per kvadratmeter. Antalet lägenheter uppgick till 7 525.

Under perioden avyttrades 23 fastigheter i Finnspång innefattande 920 lägenheter vilket förklarar det minskade beståndet i Östergötlands län.

FASTIGHETSBESTÅND 2022-09-30

Regioner	Antal lgh	Yta, tkvm	Marknads- värde (mkr)	kr/kvm	Varav byggrätts- värde (mkr)	Varav projekt- värde (mkr)
Dalarnas län	-	8	237	29 092	0	144
Gävleborgs län	936	65	1 980	30 388	0	283
Jönköpings län	517	48	639	13 220	0	0
Norrbottnens län	-	2	86	35 386	0	0
Stockholms län	836	75	2 967	39 600	185	657
Södermanlands län	1 097	83	2 501	30 017	0	558
Uppsala län	120	8	464	55 199	0	0
Värmlands län	244	18	511	27 788	0	0
Västerbottens län	133	6	219	37 750	0	0
Västernorrlands län	723	61	1 846	30 234	2	285
Västmanlands län	368	35	613	17 365	17	0
Västra Götalands län	1 578	126	2 512	19 934	0	0
Örebro län	149	31	345	11 171	0	0
Östergötlands län	824	67	1 411	20 987	31	0
Totalt	7 525	635	16 331	25 702	236	1 927

FASTIGHETSBESTÅND 2021-12-31

Regioner	Antal lgh	Yta, tkvm	Marknads- värde	kr/kvm	Varav byggrätts- värde	Varav projekt- värde
Dalarnas län	0	8	126	29 092	0	44
Gävleborgs län	865	66	1 871	30 388	0	174
Jönköpings län	517	48	662	13 220	0	0
Norrbottnens län	0	0	89	35 386	0	89
Stockholms län	836	75	3 136	39 600	291	684
Södermanlands län	1 096	83	2 151	30 017	0	275
Uppsala län	120	8	391	55 199	0	0
Värmlands län	244	18	547	27 788	0	0
Västerbottens län	76	3	123	37 750	0	0
Västernorrlands län	679	58	1 760	30 234	2	250
Västmanlands län	368	35	598	17 365	16	0
Västra Götalands län	1 224	106	2 140	19 934	0	0
Örebro län	296	42	785	11 171	0	0
Östergötlands län	1 744	153	2 794	20 987	3	0
Totalt	8 065	705	17 173	24 365	314	1 516

Pågående projekt, förvaltningsfastigheter

Per 2022-09-30 hade bolaget fem pågående nyproduktionsprojekt med en total investeringsvolym om 1 445 mkr. Upparbetat uppgick vid periodens utgång till 669 mkr (786) och ingick i posten Förvaltningsfastigheter. Under kvartalet färdigställdes ett nyproduktionsprojekt med 54 lägenheter och 12 LSS-bostäder i Örnsköldsvik.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2022-09-30

	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)
Egenutvecklade projekt	285	11 068	2	22	17	327	286	42
Förvärvade projekt	660	33 047	3	61	48	1 118	383	735
Totalt	945	44 115	5	82	66	1 445	669	776

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2021-12-31

	Antal lgh	Antal kvm	Antal projekt	Hyra (mkr)	Driftnetto (mkr)	Investering (mkr)	Upparbetat (mkr)	Kvarvarande (mkr)
Egenutvecklade projekt	361	14 504	3	34	28	546	117	429
Förvärvade projekt	454	21 433	2	42	34	789	138	651
Totalt	815	35 937	5	76	62	1 335	255	1 080

Finansiering

VÄSENTLIGA MAKROHÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET 2022

Det råder en fortsatt oro över världsekonomin även under det tredje kvartalet. Flertalet makroekonomer räknar med en nedväxling av tillväxten samtidigt som inflationsutvecklingen visat sig både vara högre och mer ihållande än förväntat. Detta bekymrar centralbankerna, och det blir svårt att sänka policyräntor för att understödja världsekonomin. I stället ser vi snabba räntehöjningar för att få bukt på inflationen. Den svenska Riksbanken höjde styrräntan med hundra punkter i september till 1,75 procent vilket var högre än marknaden väntat. Riksbankens egen prognos var att höja styrräntan gradvis till 2,50 procent fram till sommaren 2023.

Kriget i Ukraina åtföljs av en ekonomisk konflikt mellan Ryssland och västvärlden. Detta har förorsakat en energikris i Europa då Ryssland begränsat sin export av naturgas till de europeiska länderna. Många europeiska länder är i behov av gas för uppvärmning och elproduktion, och Ryssland står vanligtvis för 40 procent av dessa flöden. Krisen väntas tillta under vintern när behovet är som störst. Europa förbereder sig på en vinter utan rysk gas och det råder en samordning mellan länderna för att fylla på lager samt begränsa energiförbrukningen med 15 procent. Denna försörjningsbrist leder dock till ökade energipriser vilket i sin tur driver upp både konsumentpriser likväl som företagens insatsvarukostnader.

Sammantaget förväntar vi oss en mer utdragen lågkonjunktur och en alltmer åtstramande penningpolitik samt ökande levnadsomkostnader för hushållen. Resultatet förväntas bli att hushåll runtom i världen håller tillbaka sin konsumtion till följd av inflationschocken, samt i takt med att räntorna höjs och lånen blir dyrare. Med tanke på att hushållens konsumtion står för nästan hälften av BNP, lär vi se fortsatta nedrevideringar av tillväxten även under 2023.

Ränte- och kreditmarknaden

Stagflationsoron fortsatte prägla marknaden under det tredje kvartalet. Centralbankerna svarar på inflationsstatistiken med kraftigare räntehöjningar och man indikerar om en stramare penningpolitik. Detta har satt press på den finansiella marknaden, vilket drivit upp de långa obligationsräntorna. Idag ser vi den tioåriga amerikanska statsobligationen stiga upp mot fyra procent, vilket är den högsta nivån på ett decennium.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Neobo erhållit finansiering bestående av traditionella banklån cirka 7,4 mdkr. Den nya finansieringen har använts för att refinansiera befintliga skulder till kreditinstitut vid periodens utgång samt lösa övriga räntebärande skulder till SBB-koncernen med anledningen av separeringen från SBB-koncernen.

I samband med detta har Neobo räntesäkrat cirka 80 procent av skulderna vilket innebär att framtida förändringar i räntenivåer inte får fullt genomslag på koncernens räntekostnader.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Neobo ingick vid periodens utgång i SBB-koncernen och omfattades av dess koncerngemensamma finansiella strategi, varvid belåningsgraden ska understiga 50 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 ggr, och den säkerställda belåningsgraden ska understiga 30%.

Neobos styrelse fattade den 5 december 2022 beslut om införandet av en separat finansiell policy för tidpunkten efter separeringen från SBB-koncernen, varvid belåningsgraden ska understiga 65 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr och soliditeten ska överstiga 30 procent.

Belåningsgraden uppgick till 44 procent (40). Räntetäckningsgraden var 2,3 gånger (2,6). Neobos soliditet uppgick till 48 procent (50). De räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick vid utgången av perioden till 5 786 mkr (7 489), de räntebärande skulderna till övriga koncernföretag uppgick till 2 081 mkr (206). Lån från kreditinstitut säkerställs normalt genom pantbrev i fastigheter. Neobo har fortsatt att arbeta aktivt för att behålla låga nivåer för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 2,73 procent (1,68).

Neobo har en räntesäkringsgrad om 42 procent (44). Genomsnittlig räntebindning för samtliga räntebärande skulder var 0,76 år (0,99) och genomsnittlig kapitalbindning var 1,86 år (2,45).

VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT

För att begränsa ränterisken från skulder till kreditinstitut med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultat används räntederivat. Vid utgången av perioden uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 2 428 mkr (2 433) med löptid mellan ett och fyra 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 över resultaträkningen. Räntederivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om 97 mkr (11).

**KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR,
Skulder till kreditinstitut**

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	2 464	43%
1-2	923	16%
2-3	3	0%
3-4	2 204	38%
4-5	3	0%
5<	195	3%
Summa, 2022-09-30	5 792	100%

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	609	37%
1-2	900	24%
2-3	2 696	35%
3-4	2 213	2%
4-5	1 077	3%
5<	0	0%
Summa, 2021-12-31	7 496	100%

**RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR,
Skulder till kreditinstitut**

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	3 648	63%
1-2	1 943	34%
2-3	0	0%
3-4	200	3%
4-5	0	0%
5<	0	0%
Summa, 2022-09-30	5 792	100%

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	5 063	64%
1-2	800	12%
2-3	933	14%
3-4	500	7%
4-5	200	3%
5<	0	0%
Summa, 2021-12-31	7 496	100%

Vid utgången av 2021 hade Neobo-koncernen låneförfall inom 1 år om 609 Mkr samt låneförfall inom 1-2 år om 900 mkr. I samband med SBBs förvärv av Neobo-koncernen har SBB under början av 2022 förhandlat lånen med ett flertalet banker. Förhandlingarna resulterade bland annat i vissa amorteringar tidigarelades varvid låneförfall vid utgången av tredje kvartalet 2022, inom 1 år uppgick till 2 464 mkr, och låneförfall inom 1-2 år uppgick till 923 mkr. Efter periodens utgång har Neobo-koncernen ingått förnyade låneavtal vilket medför att låneförfall under 2023 uppgår till 0 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	57	49	20	17	76
Personalkostnader	-47	-56	-13	-18	-82
Övriga rörelsekostnader	-56	-38	-26	-13	-63
Rörelseresultat	-46	-45	-19	-14	-69
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	85	48	26	15	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24	-18	-16	-3	-22
Resultat efter finansiella poster	15	-15	-9	-2	-24
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	79
Resultat före skatt	15	-15	-9	-2	55
Skatt	-	-	-	-	0
PERIODENS RESULTAT	15	-15	-9	-2	55

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	15	-15	-9	-2	55
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	15	-15	-9	-2	55

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 923	1 940	1 923
Andelar i intressebolag/joint ventures	9	-	9
Fordringar hos koncernföretag	5 614	3 550	3 033
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	16	-	-
Övriga långfristiga fordringar	-	-	12
Summa finansiella anläggningstillgångar	7 562	5 490	4 977
Summa anläggningstillgångar	7 562	5 490	4 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	-	-	791
Övriga fordringar	57	52	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	6	9
Summa kortfristiga fordringar	60	58	851
Kassa och bank	1	18	18
Summa omsättningstillgångar	61	76	869
SUMMA TILLGÅNGAR	7 623	5 566	5 846
Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	756	751	756
Fritt eget kapital	3 748	3 618	3 733
Summa eget kapital	4 504	4 370	4 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	19	16
Skulder till koncernföretag	3 094	1 144	678
Summa långfristiga skulder	3 094	1 163	694
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	6	4
Aktuella skatteskulder	-	4	4
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	618
Övriga skulder	8	13	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	10	20
Summa kortfristiga skulder	25	33	662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 623	5 566	5 846

Tilläggsuppgifter

ALLMÄN INFORMATION

Neobo Fastigheter AB (publ), org nr 556580-2526, med dess dotterbolag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm.

Denna delårsrapport har upprättats för att inkluderas i den Bolagsbeskrivning som publiceras 6 februari 2023 och upprättas med anledning av notering av aktierna i Neobo Fastigheter AB (publ). Koncernen, i vilken Neobo Fastigheter AB (publ) utgör moderbolag, Neobo-koncernen, har per balansdagen för denna delårsrapport varit en del av den koncern för vilken Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolaget, SBB-koncernen. Neobo-koncernen publicerade senaste delårsrapport 11 november 2021 avseende Neobo-koncernens finansiella ställning per 30 september 2021. Moderbolagets namn var då Amasten Fastighets AB (publ). Med stöd av ÅRL 7:2 upprättade Neobo ingen koncernårsredovisning per 2021-12-31, varpå koncernen och moderbolaget har valt att inkludera sina redovisningsprinciper i Not 1-3 i denna delårsrapport.

Not 1 – Väsentliga redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Senaste koncernårsredovisning som upprättades och publicerades enligt IFRS var 2020, dock har denna rapport upprättats som om IFRS alltid har tillämpats i enlighet med IFRS 1 punkt 4.1a. Redovisningsprinciperna beskrivnings närmre nedan eftersom en koncernårsredovisning för senaste kalenderåret inte finns tillgänglig.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljoners kronor om inget annat anges.

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Intressebolag och joint ventures

Som intressebolag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang.

Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett intressebolag eller joint venture överstiger innehavet i detta intressebolag eller joint venture redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag och joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

De redovisade värdena provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden" i resultaträkningen.

Resultaträkningens intäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodiseras av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Neobo konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntointäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförliga.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. årets realiserade värdeförändringar.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Resultat per aktie

Resultat per stamaktie beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier under året.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument: Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investeringar och/eller finansieringsverksamheten. Om kassaflöden i form av lösen av skulder i ett förvärvat dotterbolag anses utgöra en del av investeringskostnaden för bolaget redovisas de i investeringsverksamheten. Om lösen av skulder i bolaget inte utgör en integrerad del av investeringskostnaden för bolaget eller sker på frivillig basis redovisas de i finansieringsverksamheten.

I syfte att hjälpa sina nyckelintressenter har Neobo valt att presentera en kassaflödesanalys på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person). Det tidigare presentationsformatet för kassaflödesanalysen visade bruttoförändringar avseende fastigheter och skuldsättning, vilket representerade den faktiska förändringen av olika balansposter. Förändringen innebär ändringar av enskilda poster i kassaflödesanalysen, men de faktiska kassaflödena för varje period är givetvis oförändrade.

Belopp i mkr	2021-01-01 -- 2021-09-30			2021-07-01 -- 2021-09-30		
	Tidigare	Omarbetad	Skillnad	Tidigare	Omarbetad	Skillnad
Kassaflöde från löpande verksamhet	-107	-205	-98	204	-18	-222
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 229	-1 576	653	-1 341	-734	607
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 822	1 267	-555	562	178	-384
Summa	-514	-514	0	-575	-575	0

Not 2 – Upplysningar om nya och kommande standarder

Nya standarder och tolkningar som har trätt i kraft efter 1 januari 2022 och som ännu inte har trätt i kraft

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Not 3 – Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förrätningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla Neobo, samt den tidpunkt då Neobo kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

I samband med fastighetstransaktioner förekommer det ibland att del av den överenskomna köpeskillingen är villkorad av framtida händelser. Om skyldighet att betala ytterligare köpeskillning inte är beroende av Neobos framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför Neobos kontroll, redovisas en skuld. Om å andra skyldigheten att betala tillkommande köpeskillning är beroende av Neobos framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 – Väsentliga transaktioner med närstående

Neobo har under perioden varit en del av SBB-koncernen. Neobo har under perioden köpt tjänster avseende central administration från andra bolag inom SBB-koncernen om 29,5 Mkr (0). Därtill har Neobo ingått i SBB-koncernens koncerngemensamma upplåning varvid Neobo-koncernen vid periodens utgång hade räntebärande skulder till andra bolag inom SBB-koncernen om 2 081 Mkr (206). Räntekostnader till andra SBB-bolag uppgick under perioden till 18,5 Mkr (0).

Föregående år då Neobo inte var en del av SBB-koncernen, förvärvades efter beslut på extra bolagsstämma den 23 mars 2021, fastigheter i Mariestad och Skövde från den då verkställande direktören för ett fastighetsvärde om 93,5 mkr.

I slutet av 2021, då SBB-koncernen kontrollerade en majoritetsandel av Neobo-koncernen, gav SBB-koncernen ett lån till Neobo-koncernen om 206 mkr. Lånet samt ränta återbetalades under maj 2022.

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

Stockholm den 6 februari 2023

Jan-Erik Højvall
Styrelsens ordförande

Ylva Sarby Westman
Verkställande direktör

Mona Finnström
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

KONTAKT

Ylva Sarby Westman VD, ylva.sarby.westman@neobo.se

Johan Bergman, IR, 070-354 80 35, johan.bergman@neobo.se

Revisors granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Neobo Fastigheter AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 6 februari 2023

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Definitioner

FINANSIELLA DEFINITIONER

Antal utestående stamaktier

Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Nyckeltalet visar Neobos förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittligt antal stamaktier

Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Nettoskuld, kr

Skulder till kreditinstitut samt skulder till övriga koncernföretag minskat med likvida medel

Resultat per stamaktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier för perioden.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat resultat i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella stabilitet.

Substansvärde, kr

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferensaktier, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, räntederivat.

Nyckeltalet används för att belysa Neobos värde.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

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

Nyckeltalet används för att belysa avkastnings-nivå för driftnetto i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter enligt intjäningsförmågan i förhållande till hyresvärde enligt intjäningsförmågan.

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

Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Intjäningsförmåga och Driftnetto enligt intjäningsförmåga, kr

Intjäningsförmåga är en hypotetisk ögonblicksbild som presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

Driftnetto enligt intjäningsförmåga avser nettot av intäkter och kostnader. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad, vad gäller de fastigheter som konsolideras.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

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

Beräkning av alternativa nyckeltal

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-514	523	-474	297	3 226
IB Eget kapital	9 132	5 206	9 082	6 084	5 206
UB Eget kapital	8 618	6 379	8 618	6 379	9 132
Genomsnittligt eget kapital	8 875	5 793	8 850	6 232	7 169
Avkastning på eget kapital	-6%	9%	-5%	5%	45%

BELÄNINGSGRAD

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	5 786	7 296	5 786	7 296	7 489
Skulder till övriga koncernföretag	2 081	-	2 081	-	206
Räntebärande skulder	7 867	7 296	7 867	7 296	7 695
Likvida medel	-55	-160	-55	-160	-344
Nettoskuld	7 812	7 136	7 812	7 136	7 351
Balansomslutning	17 809	14 624	17 809	14 624	18 254
Belåningsgrad	44%	49%	44%	49%	40%

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	486	484	486	484	511
Förvaltningsfastigheter	16 331	13 314	16 331	13 314	17 173
Byggrätter/projektfastigheter	-2 163	-2 675	-2 163	-2 675	-1 830
Fastighetsvärde exkl. byggrätter/projektfastigheter	14 168	10 639	14 168	10 639	15 343
Direktavkastning	3,4%	4,5%	3,4%	4,5%	3,3%

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	756	742	756	742	806
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	805	795	805	795	871
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,9%	93,3%	93,9%	93,3%	92,5%

RESULTAT PER STAMAKTIE

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-514	523	-474	297	3 226
Resultat hänförligt till stamaktie	-514	523	-474	297	3 226
Genomsnittligt antal stamaktier	751 227 538	746 349 490	751 227 538	713 185 222	713 933 635
Resultat per stamaktie A och B	-0,68	0,70	-0,63	0,42	4,52

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Belopp i mkr	2021-10-01 2022-09-30	2020-10-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	198	164	170
Återläggning finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-2	-1	-1
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	159	101	114
Summa återläggning finansnetto	157	100	113
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	355	264	283
Räntenetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1	1
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-159	-101	-114
Summa räntenetto	-157	-100	-113
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	2,6	2,5

SOLIDITET

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital	8 618	6 379	8 618	6 379	9 132
Balansomslutning	17 809	14 624	17 809	14 624	18 254
Soliditet	48%	44%	48%	44%	50%

SUBSTANSVÄRDE

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital	8 618	6 379	8 618	6 379	9 132
Preferensaktiekapital	-200	-200	-200	-200	-200
Återläggning av uppskjuten skatt	1 056	478	1 056	478	1 171
Substansvärde	9 474	6 657	9 474	6 657	10 103
Antal stamaktier	751 227 538	746 349 490	751 227 538	746 349 490	751 227 538
Substansvärde per stamaktie	12,61	8,92	12,61	8,92	13,45

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Driftnetto	330	255	129	106	355
Hysesintäkter	635	501	213	186	694
Överskottsgrad	52%	51%	61%	57%	51%



DEFINITIONSLISTA

Neobo, Bolaget eller Koncernen	Neobo Fastigheter AB (publ), den koncern vari Neobo Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Bolagsbeskrivningen	Denna bolagsbeskrivning.
Danske Bank	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial.
EUR	Euro.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
FNCA	FNCA Sweden AB.
GDPR	Europaparlamentets och rådets allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU.
IMY	Integritetsskyddsmyndigheten.
Kr	Svenska kronor.
LEI	Legal Entity Identifier.
MDEUR	Miljarder Euro.
MEUR	Miljoner Euro.
Mkr	Miljoner svenska kronor.
Nasdaq First North Premier	Nasdaq First North Premier Growth Market.
Oberoende Värderarna	Newsec Advice AB och Savills Sweden AB.
Prospektförordningen	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017.
Securities Act	United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse.
SBB	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).
SBB-koncernen	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget.
SEB	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).
Separationsavtalet	Det avtal som beskrivs i avsnitt " <i>Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Separationsavtal</i> ".
Swedbank	Swedbank AB (publ).
Takeover-reglerna	Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar.
Värderingsintygen	Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Bolagsbeskrivningen.

ADRESSER

BOLAGET

Neobo Fastigheter AB (publ)

Kungsgatan 9
111 43 Stockholm
www.neobo.se

FINANSIELLA RÅDGIVARE

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Norrmalmstorg 1
111 46 Stockholm

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm

Swedbank AB (publ)

Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm

REVISOR

Ernst & Young AB

Hamngatan 26
111 47 Stockholm

LEGALA RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 46 Stockholm

neobo

