

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	2021	2022	2021	2021
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	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 hyresrätterns 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	2021-01-01	2022-07-01	2021-07-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	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					
Ränteintäkter 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	2021-01-01	2022-07-01	2021-07-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	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>Justering 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	Marknadsvärde (mkr)	kr/kvm	Varav byggrättsvärde (mkr)	Varav projektvärde (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
Västerbottnens 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	Marknadsvärde	kr/kvm	Varav byggrättsvärde	Varav projektvärde
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
Västerbottnens 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

Stagfationsoron 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 erhålla 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).

**KAPITALBINDNINGSSRUKTUR,
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 flertal banker. Förhandlingarna resulterade bland annat i vissa amorteringar tidigare lades 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	2021-01-01	2022-07-01	2021-07-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	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	2021-01-01	2022-07-01	2021-07-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	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 miljontals 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 prövas 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 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.

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 anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter 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 är.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. 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 köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. årets orealiserade 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 kreditförsämrade 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 realiserar 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 investerings och/eller finansieringsverksamheten. Om kassautflöden 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 intäcks- 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 förräntningskrav 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 Höjvall
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 värdetförändringar 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	2021-01-01	2022-07-01	2021-07-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	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	2021-01-01	2022-07-01	2021-07-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	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	2021-01-01	2022-07-01	2021-07-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	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 UTHYRINGSGRAD

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

RESULTAT PER STAMAKTIE

Belopp i mkr	2022-01-01	2021-01-01	2022-07-01	2021-07-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	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	2020-10-01	2021-01-01
	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	198	164	170
<i>Återläggning finansnetto</i>			
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
<i>Räntenetto</i>			
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%