

neobo

**UPPTAGANDE TILL HANDEL AV AKTIER I
NEOBO FASTIGHETER AB (PUBL) PÅ
NASDAQ STOCKHOLM**

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av att Neobo Fastigheter AB (publ), org. nr. 556580-2526 har ansökt om upptagande till handel av aktierna i Neobo på Nasdaq Stockholm. I Prospektet avser begreppen "**Bolaget**", "**Neobo**" och "**Koncernen**" Neobo Fastigheter AB (publ) eller den koncern i vilken Neobo Fastigheter AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget. För definitioner av vissa begrepp som används i Prospektet, se avsnittet "*Definitioner*" nedan.

För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet i enlighet med prospektförordningen (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet ska inte betraktas som något slags stöd för Neobo eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Aktierna i Neobo är per dagen för Prospektet upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market ("**First North Premier**"). Sista dag för handel på First North Premier är beräknad till den 19 september 2024. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm är beräknad till den 20 september 2024. Aktierna i Neobo handlas för närvarande under kortnamnet NEOBO och kommer vid upptagande till handel på Nasdaq Stockholm att fortsätta handlas under samma kortnamn.

Prospektet har enbart upprättats med anledning av ansökan om upptagande till handel av aktierna i Neobo på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller någon annan jurisdiktion. Detta Prospekt, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Prospektet hänförligt material får ej distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion annat än i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa dessa restriktioner, särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Åtgärder i strid med dessa restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Neobo och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distributionen av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Prospektet, ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per tidpunkten för Prospektets offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Neobos verksamhet efter nämnda tidpunkt.

Aktierna i Neobo har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**U.S. 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 U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna i Neobo har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA. Detta Prospekt finns tillgängligt på Neobos kontor och hemsida, www.neobo.se.

Framåtriktad information och riskfaktorer

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Neobos aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker. Faktorer som kan medföra att Neobos framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Riskfaktorer*". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Neobo, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Neobo lämnar inte några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter, eller om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet efter att Prospektet godkänts men före upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm, annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Bransch- och marknadsinformation

Detta Prospekt innehåller viss information om marknader, marknadsstorlek och andra branschuppgifter avseende den marknad som Neobo är verksam på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, såsom branschpublikationer och rapporter. Information som har anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och såvitt Neobo känner till och kan utvärdera av informationen som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Neobo har däremot inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

Information som kommer från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Neobos konkurrenter kan definiera sina respektive marknader och marknadspositioner annorlunda än Bolaget och kan också definiera verksamheter och resultatmätt på ett sätt som gör informationen ojämförbar med den som Bolaget tillhandahåller i detta Prospekt

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet 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 Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Sammanfattning	2
2	Riskfaktorer	10
3	Bakgrund och motiv	19
4	Marknadsöversikt.....	20
5	Verksamhetsbeskrivning.....	23
6	Värderingsintyg.....	28
7	Aktuell intjäningsförmåga.....	34
8	Utvald finansiell information	35
9	Kommentarer till den finansiella utvecklingen.....	48
10	Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	51
11	Styrelse, koncernledning och revisor	54
12	Bolagsstyrning.....	58
13	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden.....	64
14	Bolagsordning.....	67
15	Legala frågor och kompletterande information	69
16	Definitioner	73
17	Historisk finansiell information.....	F-1
18	Adresser	A-1

VIKTIGA DATUM

Sista dag för handel med aktierna på First North Premier	19 september 2024
Första dagen för handel med aktierna på Nasdaq Stockholm	20 september 2024

ÖVRIGT

ISIN-kod för aktierna	SE0005034550
LEI-kod	213800QBPS3L89U9TZ44
Kortnamn på Nasdaq Stockholm	NEOBO
Nuvarande handelsplats	First North Premier
Ny handelsplats	Nasdaq Stockholm

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024	25 oktober 2024
Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2024	12 februari 2025

1 SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

<i>Inledning och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till detta prospekt ("Prospektet"). Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med övriga delar i Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
<i>Om Neobo</i>	<p>Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr 556580-2526, är ett svenskt publikt aktiebolag. I Prospektet avser begreppen "Bolaget", "Neobo" och "Koncernen" Neobo Fastigheter AB (publ) eller den koncern i vilken Neobo Fastigheter AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets LEI-kod är 213800QBPS3L89U9TZ44. Bolagets registrerade postadress är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm och dess telefonnummer är 010-17 89 700. Bolagets webbplats är www.neobo.se.</p>
<i>Bolag som ansöker om upptagande till handel</i>	<p>Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr 556580-2526, är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets LEI-kod är 213800QBPS3L89U9TZ44. Bolagets registrerade postadress är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm och dess telefonnummer är 010-17 89 700. Bolagets webbplats är www.neobo.se.</p>
<i>Behörig myndighet</i>	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 18 september 2024. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgränd 3, 111 38 Stockholm och dess postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm. Finansinspektionens telefonnummer är 08-408 980 00 och dess webbplats är www.fi.se.</p>

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?	
<i>Allmän information om Neobo</i>	<p>Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr 556580-2526, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 4 november 1999 och registrerades hos Bolagsverket den 25 november 1999. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Aktiebolagslagen. Bolagets LEI-kod är 213800QBPS3L89U9TZ44.</p>
<i>Neobos verksamhet</i>	<p>Neobo är ett av Sveriges största¹ renodlade noterade bostadsfastighetsbolag som långsiktigt förvaltar och förädlar hyresfastigheter i svenska regioner där människor vill bo, arbeta och leva. Per den 30 juni 2024 bestod 94 procent av fastigheterna av bostadsfastigheter och resterande del i huvudsak av samhällsfastigheter. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning, med visionen att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.</p> <p>Fastighetsbeståndet finns i 40 kommuner och bestod per den 30 juni 2024 av 261 fastigheter med 8 300 lägenheter med ett totalt fastighetsvärde om 13,7 mdkr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till cirka 708 000 kvm med ett årligt hyresvärde för fastighetsbeståndet om 1 003 mkr per den 1 juli 2024. Fastighetsportföljen är indelad i två segment: Region Syd och Region Nord. Region Syd bestod av 167 fastigheter och Region Nord bestod av 94 fastigheter.</p>
<i>Neobos ägarstruktur</i>	<p>Tabellen nedan anger de tio största aktieägarna i Neobo, inklusive de aktieägare som enligt Bolagets kännedom, direkt eller indirekt, har ett innehav motsvarande fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Neobo. Informationen nedan är baserad på ägardata per den 31 augusti 2024 och inkluderar för Bolaget därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Såvitt Bolaget känner till kontrolleras Neobo varken direkt eller indirekt av någon enskild aktieägare eller grupp av aktieägare.</p>

¹ Sett till fastighetsvärde.

Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Avanza Pension	17 210 141	11,84%
ICA-handlarnas Förbund	15 000 000	10,32%
Martin Olof Brage Larsén	12 601 755	8,67%
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,58%
Länsförsäkringar Fonder	5 586 449	3,84%
Sven-Olof Johansson	5 500 000	3,78%
Futur Pension	3 239 646	2,23%
Nordnet Pensionsförsäkring	2 758 295	1,90%
Gösta Welandson med bolag	2 620 848	1,80%
Handelsbanken Liv Försäkring AB	2 572 710	1,77%
Totalt tio största aktieägare	73 754 256	50,72%
Övriga aktieägare	71 646 481	49,28%
Totalt	145 400 737	100,00%

Källa: Modular Finance.

Styrelse och koncernledning

Bolagets styrelse består av: Jan-Erik Höjvall (styrelseordförande), Mona Finnström, Anneli Lindblom, Ulf Nilsson och Jakob Pettersson.

Bolagets koncernledning består av: Ylva Sarby Westman (VD), Maria Strandberg (CFO), Malin Axland (Chefsjurist och Hållbarhetschef), Anna-Carin Skoglund (Regionchef Nord) och Per Sundequist (Regionchef Syd).

Revisor

Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag, org. nr. 556053-5873 ("EY") har varit Neobos revisor sedan 2016. Vid årsstämman den 23 april 2024 beslutades att omvälja EY till Neobos revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor hos EY sedan 2022 är Gabriel Novella (född 1982), auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). EY:s kontorsadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell nyckelinformation i sammandrag

Utvalda resultaträkningsposter för Koncernen

Mkr (om inte annat anges)	Räkenskapsåret som avslutades den 31 december ¹⁾			Sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni ²⁾	
	2023	2022	2021	2024	2023
Hysesintäkter	888	839	694	454	434
Driftnetto	460	423	355	229	226
Förvaltningsresultat	148	172	156	68	75
Värdeförändringar fastigheter	-1 353	-2 238	3 887	-220	-534
Värdeförändringar finansiella instrument	-223	100	36	-27	-34
Periodens resultat	-1 373	-1 355	3 226	-110	-344
Periodens resultat per aktie före och efter utspädning (kr)	-9,44	-9,32	23,34	-0,75	-2,37

1) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021.

2) Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapport för delårsperioden 1 januari-30 juni 2024 inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2023.

Utvalda balansräkningsposter för Koncernen

Mkr (om inte annat anges)	Per den 31 december ¹⁾			Per den 30 juni ²⁾	
	2023	2022	2021	2024	2023
Summa tillgångar	14 497	16 054	18 254	14 063	15 412
Summa eget kapital	6 405	7 777	9 132	6 296	7 433

Summa långfristiga skulder	7 543	7 078	4 619	6 450	7 554
Summa kortfristiga skulder	550	1 198	4 502	1 317	425

1) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021.

2) Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapport för delårsperioden 1 januari-30 juni 2024 inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2023.

Utvalda kassaflödesposter för Koncernen

Mkr (om inte annat anges)	Räkenskapsåret som avslutades den 31 december ¹⁾			Sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni ²⁾	
	2023	2022	2021	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210	544	-71	4	92
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104	1 326	-1 805	54	-84
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138	-1 982	1 545	-145	-85

1) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021.

2) Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapport för delårsperioden 1 januari-30 juni 2024 inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2023.

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Risker relaterade till svag ekonomisk utveckling och demografiska trender på Neobos marknader

Neobo påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, inflation samt räntenivån i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivå och marknadsvärde på Neobos fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras eller utvecklas ogynnsamt kan värdet på, och hyresintäkterna från, Neobos fastighetsbestånd minska. Högre styrräntor kan komma att minska den ekonomiska utvecklingen och minska sysselsättningsgraden. En svag ekonomi med ökad arbetslöshet och minskad tillväxt kan resultera i betalningsproblem hos hyresgäster, minskad efterfrågan på bostäder och lokaler och därmed en ökad vakansgrad. Neobo påverkas också av de demografiska trenderna i de regioner och på de orter där Bolagets fastigheter är belägna. Under en längre tid har en trend varit att en stor andel av den yngre befolkningen i orter på landsbygden flyttar till större städer och eventuella låga födelsetal på sikt. Sådana demografiska trender, som bland annat innefattar flyttmönster och befolkningstillväxt, kan, om de utvecklas på ett sätt som är till nackdel för Neobo, riskera att innebära en minskad efterfrågan på fastigheter inom vissa segment och på vissa orter, vilket kan leda till en ökad vakansgrad och sjunkande hyresnivåer och därmed få en negativ inverkan på Bolagets hyresintäkter och resultat.

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 skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Som ett bostadsfastighetsbolag som förvaltar och förädlar hyresfastigheter är Neobo från tid till annan föremål för tvister med hyresgäster eller i samband med entreprenader inom ramen för Bolagets löpande verksamhet. Neobo är exempelvis för närvarande part i en tvist med en hyresgäst som krävt skadestånd från Neobo till följd av en vattenskada som uppstått i den lokal som hyresgästen hyrt. Neobo har också framställt krav mot en entreprenör som uppfört en byggnad vars fasad potentiellt strider mot bygglovet. Därtill har Neobo en pågående diskussion med samma entreprenör avseende brister i andra bostadsbyggnader som denne uppfört för Neobo, vilket skulle kunna leda till att Neobo framställer mer konkreta krav på avhjälpande av bristerna. 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 bland kommuner, hyresgäster, entreprenörer eller andra intressenter, vilket skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

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

En allmän nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan leda till att Neobos tillgång till finansiering begränsas eller endast kan erhållas

till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas. Neobo är särskilt exponerat mot dessa risker om sådana risker förverkligas i samband med att Neobos bankfinansiering behöver refinansieras. Dessutom innehåller vissa av Neobos kreditavtal finansiella åtaganden, vilka särskilt i ogynnsamma marknadslägen kan ha negativa konsekvenser för Neobo om de inte efterlevs. 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 negativ inverkan på Neobos verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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

Det finns andra fastighetsbolag som konkurrerar om samma tillgångar, fastigheter och hyresgäster som Neobo. Som ett bostadsfastighetsbolag som erbjuder hyreslägenheter konkurrerar Neobo, utöver hyreslägenheter som erbjuds av andra fastighetsägare, med andra boendeanternativ såsom bostadsrättslägenheter, småhus med äganderätt och även med det övriga utbudet av bostäder inom de kommuner där Bolaget är verksamt. Andra aktörer kan ha större finansiella resurser än Neobo, bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, 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. Vidare kan Neobo komma att behöva göra väsentliga investeringar 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 därmed Neobos resultat och finansiella ställning.

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

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. Vidare kan Neobo behöva sälja fastigheten till ett lägre försäljningspris än bokfört värde, vilket leder till negativ resultatpåverkan. En sådan skillnad kan ha negativ inverkan på Neobos finansiella ställning och resultat. 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, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Marknadsvärdet på Neobos fastigheter kan minska och marknadsvärdet som visas i värderingsintygen kan vara baserat på antaganden som visar sig felaktiga

Fastighetsmarknaden och fastighetspriser är utsatta för fluktuationer och påverkas av ett antal faktorer. Om marknadsvärdet på Neobos fastigheter minskar kan värdeminskningen inverka negativt på Neobos resultat. Det finns även en risk att marknadsvärdet som visas i externa värderingsföretags värderingsintyg kan vara baserat på antaganden som gjorts vid värderingen som senare visar sig varit oriktiga, felaktiga eller irrelevanta, med följden att värderingsintyget inte var rättvisande. 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 påverka Neobos likvida ställning. 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 materialiserats skulle det kunna ha en negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till lägre hyresintäkter, minskad ekonomisk uthyrningsgrad och ökad hyresgästomsättning

Neobos lönsamhet är beroende av Bolagets förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden och hyresgästomsättningen som påverkar 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 de totala

hyresintäkterna. Under de senaste åren har Neobo haft en vakansgrad uppgående till mellan 11–13 procent för kommersiella fastigheter och 5–7 procent för bostadsfastigheter och det finns en risk att Neobo inte tillfredsställande lyckas höja eller behålla sin ekonomiska uthyrningsgrad i framtiden vilket skulle kunna innebära att Neobos totala intäkter minskar medan underhålls- och finansieringskostnader skulle kunna förbli oförändrade. Om en eller flera risker relaterat till lägre hyresintäkter, ekonomisk uthyrningsgrad eller ökad hyresgästomsättning skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Neobo riskerar att få ökade eller oförutsedda driftkostnader

Driftkostnader består bland annat av taxebundna kostnader för t ex el, vatten, värme och renhållning. Flera av dessa kostnader härrör från varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket gör att det kan vara svårt att påverka priset, exempelvis genom att konkurrensutsätta leverantören. Därutöver finns övriga driftkostnader för fastigheternas drift och skötsel, såsom till exempel kostnader för markskötsel, reparationer och försäkringar. Samtliga driftkostnader påverkas av inflation och det allmänna kostnadsläget. Vidare drivs kostnaderna för el, värme och snöröjning av väderförhållanden. Neobos driftnetto, och i slutändan dess finansiella ställning, skulle kunna påverkas negativt i den mån ökade driftkostnader inte skulle kunna kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal.

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

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. Om Neobos hyresgäster inte förnyar ett betydande antal av sina 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 Bolagets hyresintäkter skulle kunna bli lägre än beräknat. Om en eller flera risker relaterade till att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser eller avslutar sina hyreskontrakt skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till skador och defekter på fastigheter

Reparationer och underhåll utförs antingen efter att befintliga hyreskontrakt avslutats, löpt ut eller under befintligt pågående hyresavtal. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan dock öka, till exempel på grund av tidigare bristfälligt underhåll, slitage på fastigheten, ändrade regleringar av byggnaders energiprestanda eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. 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 driva verksamhet i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. 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. Vidare kan, om Neobo inte åtgärdar tekniska eller underhållsrelaterade problem, 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 och i förlängningen Bolagets resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till utförda entreprenader för Neobo

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, att bristerna inte upptäcks i tid eller alls, alternativt att garantierna visserligen täcker en brist men entreprenören av olika anledningar inte kan infria garantin eller att garantierna enbart kan infrias med ytterligare kostnader. Neobo har tidigare återkommande använt en entreprenör i samband med uppförandet av bostadsbyggnader på sju fastigheter. I dessa nybyggnationer har brister av varierande slag konstaterats i samband med slutbesiktning, exempelvis i form av uppvärmningsproblem. I vissa fall har den aktuella entreprenören åtagit sig att åtgärda felen, men inte i samtliga fall och inte inom den tidsperiod som Neobo önskat. Vid brister i utförda entreprenader som inte avhjälpas enligt tillämpliga garantier, oavsett anledning, eller på annat vis kan det ha en negativ påverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

	<p>Politiska beslut och lagstiftning kan komma att ändras och påverka Neobo negativt</p> <p>Fastighetsverksamhet och i förlängningen Neobo påverkas av politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut, exempelvis avseende miljölagstiftning, skatter, tillåtna byggmaterial och byggnormer, samt reglering om uthyrning och reglerad hyressättning, men även beslut, lagar eller regleringar som kan påverka Neobos hyresgästers privatekonomi, såsom styrräntebeslut eller skatter på konsumtionsvaror. 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 tolkning av befintliga regelverk är felaktig, vilket kan resultera i att Neobos verksamhet inte efterlever gällande regler. Om en eller flera av dessa risker relaterade till politiska beslut och lagstiftning skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ påverkan på Neobos verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Neobos skattesituation kan försämrats till följd av skatterelaterade beslut och ändrad skattelagstiftning</p> <p>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 frågor kopplade till tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag 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 skattetillägg och ränta, och få negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.</p> <p>Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Neobos fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Neobos resultat</p> <p>Neobos verksamhet finansieras dels genom eget kapital, dels genom upplåning från banker vilket innebär att räntekostnader för sådana skulder är en av Neobos största kostnadsposter. Räntekostnaderna påverkas, förutom av storleken på räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler. Allmänna räntehöjningar kan 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 vilja sälja delar av sitt fastighetsbestånd. Även inflation kan medföra ökning av Neobos kostnader och minska Neobos förvaltningsresultat. Ändringar i inflations- och räntenivåerna kan således påverka marknadsvärdet på Neobos fastigheter. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha negativ inverkan på Neobos verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>
--	--

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPERN

Värdepapperens viktigaste egenskaper	
<i>Information om värdepapperen</i>	Samtliga aktier i Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr 556580-2526, avses att upptas till handel på Nasdaq Stockholm. ISIN-koden för aktierna är SE0005034550. Aktiekapitalet uppgår till 752 027 538 kr. Aktierna är denominerade i svenska kr och varje aktie har ett kvotvärde om cirka 5,17 kr. Samtliga utgivna aktier är fullt betalda.
<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Per dagen för Prospektet finns totalt 145 400 737 aktier i Bolaget, varav samtliga är stamaktier.
<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</i>	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). Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. 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.

	<p>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 bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden AB som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden AB, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.</p>
<i>Utdelningspolicy</i>	<p>Ingen utdelning ska betalas till aktieägarna och vinster ska återinvesteras i verksamheten.</p> <p>Givet dagens marknadsförutsättningar och Bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten. Värdeskapande investeringar kommer att ske i form av lägenhetsrenoveringar och hållbarhetsinvesteringar som bidrar till att öka avkastningen från fastigheterna.</p>
Var kommer värdepapperen att handlas?	
<i>Upptagande till handel</i>	<p>Bolagets aktier handlas per dagen för Prospektet på Nasdaq First North Premier Growth Market ("First North Premier"), en multilateral handelsplattform och tillväxtmarknad för små och medelstora företag, i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument ("MiFID II"), som inte är en reglerad marknad.</p> <p>Den 12 september 2024 bedömde Nasdaq Stockholm Aktiebolag, org. nr. 556420-8394, ("Nasdaq Stockholm") att Bolaget uppfyller noteringskraven på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls. Första dag för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm förväntas vara den 20 september 2024.</p>
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
<i>Huvudrisker sammanhängande med värdepapperen</i>	<p>Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper kan komma att späda ut aktieinnehavet och ha en negativ inverkan på aktiepriset</p> <p>Emissioner av ytterligare aktier eller andra värdepapper med rätt att konvertera till aktier kan negativt påverka marknadspriset på aktierna och späda ut befintliga aktieägares röstmässiga och ekonomiska andel om sådana emissioner genomförs utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Framför allt skulle sådana emissioner som genomförs med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt kunna aktualiseras om ett brådskande kapitalbehov uppkommer eller om nackdelarna med att genomföra en företrädesemission annars anses överväga fördelarna, i jämförelse med en riktad emission, vid aktuell tidpunkt. Eftersom tidpunkten och utformningen av eventuella framtida erbjudanden kommer att bero på Bolagets framtida kapitalbehov och marknadsförhållandena vid tiden för ett sådant erbjudande kan Bolaget inte förutsäga eller uppskatta belopp, tidpunkt eller utformningen av framtida erbjudanden. Det finns därför en risk för att framtida erbjudanden minskar aktiens marknadsvärde och/eller späder ut befintliga aktieägares innehav i Bolaget, och följaktligen att deras totala aktieinnehav i Neobo minskar i värde.</p> <p>Valutakursdifferenser kan ha en negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar</p> <p>Aktierna i Neobo 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.</p> <p>Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner</p> <p>Aktieägare i vissa andra länder kan omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande i emissioner. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. 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. I den utsträckning som Neobos aktieägare i</p>

	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.
--	--

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

<i>På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?</i>	
<i>Upptagande till handel</i>	Prospektet innehåller inget erbjudande om att förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget. Första dag för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm förväntas vara den 20 september 2024.
<i>Kostnader</i>	Kostnaderna förknippade med upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till totalt cirka 7 mkr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för revisorer, legala rådgivare samt noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen.
<i>Varför upprättas detta Prospekt?</i>	
<i>Bakgrund och motiv</i>	<p>Neobo är ett av Sveriges största² renodlade noterade bostadsfastighetsbolag som långsiktigt förvaltar och förädlar hyresfastigheter i svenska regioner där människor vill bo, arbeta och leva.</p> <p>Sedan Neobo delades ut till SBB:s aktieägare har ägarlistan förändrats och Bolaget har etablerat en egen profil och organisation, arbetat med att effektivisera förvaltningen och genomföra förädlingsåtgärder på Bolagets fastigheter och i slutet av 2022 och under 2023 har Neobo förstärkt ledningsgruppen och styrelsen med bland annat en erfaren VD och CFO. Som en följd av detta meddelade Neobo den 12 december 2023 att styrelsen beslutat att justera Bolagets finansiella mål och ge ledningen i uppdrag att förbereda Neobo för ett listbyte till Nasdaq Stockholm.</p> <p>Styrelsen och ledningen anser att listbytet till Nasdaq Stockholm kommer att gagna Bolaget då ett upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm ökar möjligheterna att bredda investerarsbasen och ger möjlighet till ett ökat institutionellt och internationellt ägande, ökad exponering för Bolaget samt ytterligare tillgång till kapitalmarknaden. Den kvalitetsstämpel som en notering på Nasdaq Stockholm innebär förväntas ge en positiv effekt för verksamheten i dess relation med kunder, aktieägare och andra intressenter. En notering på Nasdaq Stockholm ger också möjlighet till återköp av aktier om så bedöms lämpligt i framtiden.</p>
<i>Intressen och intressekonflikter</i>	Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter rörande Bolagets upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

² Sett till fastighetsvärde.

2 RISKFAKTORER

En investering i aktierna i Neobo är förenad med risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare noggrant analysera de riskfaktorer som anses vara väsentliga i förhållande till Neobo och aktierna i Neobo. Dessa inkluderar risker hänförliga till Neobos verksamhet och bransch, legala och regulatoriska risker, finansiella risker samt risker relaterade till aktierna. De riskfaktorer som beskrivs nedan är begränsade till risker som är specifika för Neobo och aktierna i Neobo och som bedöms vara väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Riskfaktorernas väsentlighet har bedömts utifrån sannolikheten att de inträffar och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. De riskfaktorer som för närvarande bedöms vara mest väsentliga presenteras först inom respektive kategori men i övrigt är riskfaktorerna utan särskild rangordning. Beskrivningen av nedanstående riskfaktorer är baserad på information som är tillgänglig och bedömningar gjorda per dagen för detta Prospekt.

RISKER RELATERADE TILL NEOBOS VERKSAMHET OCH BRANSCH

Risker relaterade till svag ekonomisk utveckling och demografiska trender på Neobos marknader

Neobo påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, inflation samt räntenivån i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivå och marknadsvärde på Neobos fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras eller annars utvecklas ogynnsamt kan värdet på, och hyresintäkterna från, Neobos fastighetsbestånd minska. Neobos fastighetsbestånd finns i 40 kommuner³ 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, exempelvis till följd av geopolitisk instabilitet och konflikter som påverkar handelsutbytet negativt. Under 2022 och 2023 ökade inflationen globalt, vilket bland annat föranledde centralbanker att höja sina styrräntor, vilket generellt sett resulterade i lägre värderingar och minskad efterfrågan på fastigheter, inte minst till följd av ökade finansieringskostnader. Högre styrräntor kan även komma att minska den ekonomiska utvecklingen och minska sysselsättningsgraden. En svag ekonomi med ökad arbetslöshet och minskad tillväxt kan resultera i betalningsproblem hos hyresgäster, minskad efterfrågan på bostäder och lokaler och därmed en ökad vakansgrad.

Neobo påverkas också av de demografiska trenderna i de regioner och på de orter där Neobos fastigheter är belägna. Under en längre tid har en demografisk trend varit att en stor andel av den yngre befolkningen i orter på landsbygden flyttar till större städer. Eventuella låga födelsetal i Sverige eller minskad invandring riskerar även att på sikt medföra ett minskat behov av samhällsfastigheter såsom skolor och sjukvårdslokaler, och kan även över tid leda till minskad efterfrågan på bostäder. Sådana demografiska trender, som bland annat innefattar flyttmönster och befolkningstillväxt, kan, om de utvecklas på ett sätt som är till nackdel för Neobo, riskera att innebära en minskad efterfrågan på fastigheter inom vissa segment och på vissa orter, vilket kan leda till en ökad vakansgrad och sjunkande hyresnivåer och därmed få en negativ inverkan på Bolagets hyresintäkter och resultat.

Makroekonomiska faktorer och demografiska utmaningar i Sverige kan således komma att ha en negativ inverkan på såväl värdet av Neobos fastigheter som Neobos resultat och lönsamhet.

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

Neobo är verksamt inom fastighetsbranschen med inriktning mot bostäder. Det finns andra fastighetsbolag som konkurrerar om samma tillgångar, fastigheter och hyresgäster som Neobo. Som ett bostadsfastighetsbolag som erbjuder hyreslägenheter konkurrerar Neobo, utöver hyreslägenheter som erbjuds av andra fastighetsägare, med andra boendeanternativ såsom bostadsrättslägenheter, småhus med äganderätt och även med det övriga utbudet av bostäder inom de kommuner där Bolaget är verksamt. Konkurrensen kommer inte minst från andra fastighetsbolag med fokus på bostadsfastigheter såsom Balder, Brinova, Heba, Heimstaden, John Mattson, K2A, K-fastigheter, KlaraBo, Rikshem, Sveafastigheter, Trianon, Victoriahem och även bostadsföretag i kommunal regi i kommuner som Neobo verkar i. Neobo verkar även 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, bekvämlighet och renommé. En viktig del av Neobos konkurrensförmåga är även att kunna arbeta effektivt för att kunna erbjuda attraktiva bostäder till hyresgäster till rimliga hyresnivåer.

Andra aktörer kan ha större finansiella resurser än Neobo, bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, 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. Vidare kan Neobo komma att behöva göra väsentliga investeringar för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande

³ Avser per den 30 juni 2024. Den 1 juli 2024 meddelade Neobo att Bolaget avyttrat fastigheten Falun Tegelbruket 4, och frånträde skedde den 30 augusti 2024, varvid Bolaget inte längre har några fastigheter i Falu kommun.

till konkurrenters fastigheter. Om Neobo inte kan konkurrera framgångsrikt kan det påverka hyresnivåer och vakansgrader och därmed Neobos resultat och finansiella ställning.

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. Vidare kan Neobo behöva sälja fastigheten till ett lägre försäljningspris än bokfört värde, vilket leder till negativ resultatpåverkan. En sådan skillnad kan ha 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, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

När Neobo säljer fastigheter och bolag lämnar normalt sett Neobo tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget till köparen, och det finns därför en risk 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 negativ påverkan på Neobos finansiella ställning och resultat.

Marknadsvärdet på Neobos fastigheter kan minska och marknadsvärdet som visas i värderingsintygen kan vara baserat på antaganden som visar sig felaktiga

Neobo redovisar sina fastigheter till bedömda marknadsvärden, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. För att få ett rättvisande marknadsvärde externvärderas hela fastighetsbeståndet av auktoriserade värderare vid varje kvartalsbokslut. Fastighetsmarknaden och fastighetspriser är utsatta för fluktuationer och påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Om marknadsvärdet på Neobos fastigheter minskar kan värdeminskningen inverka negativt på Neobos resultat. Exempelvis minskade marknadsvärdet för Koncernens fastighetsportfölj med 1 277 mkr under 2023, främst till följd av ökade avkastningskrav mot bakgrund av en höjd styrränta. Denna utveckling bromsade in något under de första sex månaderna av 2024, då marknadsvärdet för Koncernens fastighetsportfölj minskade med 220 mkr, främst på grund av fortsatt ökade avkastningskrav, att jämföra med en minskning om 534 mkr under motsvarande period 2023.

Det finns även en risk att marknadsvärdet som visas i externa värderingsföretags värderingsintyg kan vara baserat på antaganden som gjorts vid värderingen som senare visar sig varit oriktiga, felaktiga eller irrelevanta, med följden att värderingsintyget inte var rättvisande. Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren som sammanställer värderingsintyget och de underliggande antagandena prövas på sedvanligt vis. Antaganden som används vid fastighetsvärderingar inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftkostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostadsfastigheter, förändringar i infrastruktur, inflation och räntenivåerna i Sverige. Det finns även en risk att värderingsintygen kan vara baserade på antaganden baserat på nuvarande allmänna ekonomiska trender och att dessa visar sig felaktiga eller irrelevanta, särskilt om inflation och/eller räntor blir högre än vad som antagits. 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 inte är rättvisande.

Vidare kan en kraftig värdeminskning, oavsett anledning, resultera i att Neobo bryter mot vissa klausuler i Neobos kreditavtal (se vidare i "- Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter", vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom påverka Neobos likvida ställning. 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 materialiserats skulle det kunna ha en negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till klimatförändringar

Bolagets verksamhet och resultat kan komma att påverkas av klimatförändringar såsom högre eller lägre temperaturer, ökade regnmängder eller extremväder. För det fall att klimatförändringar leder till kallare och/eller längre kalla årstider kan Neobo påverkas negativt till följd av exempelvis ökade uppvärmningskostnader och ökade kostnader för snöröjning. Därutöver kan fastigheter som inte har kylanläggningar bli svåra att hyra ut vid varmare och/eller längre varma årstider. Klimatförändringar kan således föranleda en ökad energiförbrukning, vilket skulle kunna öka Neobos driftkostnader och således ha en negativ inverkan på Neobos resultat. Vidare kan klimatförändringar föranleda ökade regnmängder, vilket ökar risken för vatteninträning i Bolagets fastigheter och Bolaget kan behöva allokera både tid och kapital för att förebygga vatteninträning i dess fastigheter och dessutom kan skador på fastigheter leda till högre underhållskostnader. Om Bolagets fastigheter visar sig svårare att hyra ut eller drabbas av ökade underhållskostnader till följd av klimatförändringar skulle det kunna ha en negativ påverkan på fastigheternas marknadsvärden och således ha en negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till lägre hyresintäkter, minskad ekonomisk uthyrningsgrad och ökad hyresgästomsättning

Neobos lönsamhet är beroende av Bolagets förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Per den 1 juli 2024 uppgick Neobos årliga hyresvärde till 1 003 mkr. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden och hyresgästomsättningen som påverkar 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. Hyressättningen för bostäder förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingsystemet med de olika orternas lokala hyresgästföreningar. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. 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 de totala hyresintäkterna. Bostadsfastigheter stod per den 30 juni 2024 för 94 procent av fastighetsvärdet och resterande värde utgjordes till en majoritet av samhällsfastigheter. Under de senaste åren har Neobo haft en vakansgrad uppgående till mellan 11–13 procent för kommersiella fastigheter och 5–7 procent för bostadsfastigheter, vilket är en relativt sett hög vakansgrad, och det finns en risk att Neobo inte tillfredsställande lyckas höja eller behålla sin ekonomiska uthyrningsgrad 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. Om en eller flera risker relaterat till lägre hyresintäkter, ekonomisk uthyrningsgrad eller ökad hyresgästomsättning skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Neobo riskerar att få ökade eller oförutsedda driftkostnader

Under 2023 uppgick Neobos driftkostnader till cirka 272 mkr. Driftkostnader består bland annat av taxebundna kostnader för t ex el, vatten, värme och renhållning. Flera av dessa kostnader härrör från varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket gör att det kan vara svårt att påverka priset, exempelvis genom att konkurrensutsätta leverantören. Därutöver finns övriga driftkostnader för fastigheternas drift och skötsel, såsom till exempel kostnader för markskötsel, reparationer och försäkringar. Samtliga driftkostnader påverkas av inflation och det allmänna kostnadsläget. Vidare drivs kostnaderna för el, värme och snöröjning av väderförhållanden. Neobos driftnetto, och i slutändan dess finansiella ställning, skulle kunna påverkas negativt i den mån ökade driftkostnader inte skulle kunna kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal. Oförutsedda händelser såsom extrema väderförhållanden skulle också kunna öka kostnaderna.

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. Bostadskontrakten löper som regel tills vidare, med tre månaders uppsägningstid, medan Neobos kommersiella hyreskontrakt normalt sett sträcker sig över tre till fem år. Om Neobos hyresgäster inte förnyar 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 Bolagets hyresintäkter skulle kunna bli lägre än beräknat. Uthyrningsgraden kan komma att sjunka genom att hyresgäster flyttar ut och dessa lägenheter eller lokaler inte omedelbart, eller inom rimlig tid, kan ersättas med en ny hyresgäst. Detta kan även leda till att Neobo måste spendera ytterligare resurser på att hitta nya hyresgäster, och därmed ådra sig kostnader. Om en eller flera risker relaterade till att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser eller avslutar sina hyreskontrakt skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till skador och defekter på fastigheter

Neobos fastigheter kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning. Reparationer och underhåll utförs antingen efter att befintliga hyreskontrakt avslutats, löpt ut eller under befintligt pågående hyresavtal. 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 tidigare bristfälligt underhåll, slitage på fastigheten, ändrade regleringar av byggnaders energiprestanda eller andra krav som 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, alternativt att Neobo drabbas av väsentliga kostnader under enskilda kvartal för att åtgärda en underhållsskuld. I den mån eventuella kostnadsökningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Neobos resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Att driva verksamhet 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 försäkringskydd som täcker vissa tekniska risker såsom exempelvis brand och andra naturkrafter. Det finns dock en risk att detta försäkringskydd är otillräckligt, antingen till följd av att det försäkrade beloppet inte täcker skadorna eller till följd av att skadan inte täcks av försäkringen och därtill är utnyttjande av försäkringskydd förknippat med en självrisk. Det finns även en risk att försäkringspremier i framtiden höjs. Om det uppstår tekniska problem kan dessa således leda till en betydande kostnadsökning för Neobo.

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 och i förlängningen Bolagets resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till utförda entreprenader för Neobo

Neobo har ingått entreprenadavtal med entreprenörer, bland annat för nybyggnation av bostäder. 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, 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.

Neobo har tidigare återkommande använt en entreprenör i samband med uppförandet av bostadsbyggnader på sju fastigheter. I dessa nybyggnationer har brister av varierande slag konstaterats i samband med slutbesiktning, exempelvis i form av uppvärmningsproblem. I vissa fall har den aktuella entreprenören åtagit sig att åtgärda felen, men inte i samtliga fall och inte inom den tidsperiod som Neobo önskat.

Det finns således en risk att eventuella garantier i förhållande till utförda entreprenader inte kan infrias eller att de enbart kan infrias med kostnader förknippade därtill eller att de kräver särskilda arbetsinsatser från bolagsledningen. Brister i utförda entreprenader kan föranleda missnöje och negativ publicitet i förhållande till Neobo i egenskap av hyresvärd. Om en brist inte avhjälpas enligt tillämpliga garantier, oavsett anledning, kan det ha en negativ påverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Neobo kan misslyckas med att uppnå sina finansiella mål

Neobos styrelse har antagit följande finansiella mål: att avkastning på eget kapital över tid ska överstiga 10 procent, att belåningsgraden inte ska överstiga 65 procent och att 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 sina 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 Prospektet. Om Neobo inte kan uppnå sina mål kan detta ha negativ inverkan på investerarens syn på Bolaget, vilket kan försvåra Bolagets möjligheter att i framtiden inhämta aktiekapital vid behov samt i övrigt minska förtroendet för Bolaget.

Neobo är utsatt för risker i samband med fastighetsförvärv

Neobos strategi består av att långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning. 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 förvärvas 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 eller fastighetsägande bolag utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, tekniska brister, uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. 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. Inför SBB:s utdelning av Neobo skedde en stor omorganisation av fastighetsportföljen och vid de koncerninterna förvärv av fastigheter som genomfördes ställdes inga garantier av SBB. Det finns således även en risk att Neobo inte kan kräva ansvar för det fall fel eller brister upptäckts i fastigheterna där inga garantier ställts.

Förvärv av fastighetsbolag av större omfattning eller annars av strukturell karaktär 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 negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till IT och cybersäkerhet

Neobo är beroende av IT-system för att kunna bedriva sin verksamhet, bland annat IT-system kopplade till fastighetsförvaltnings- och hyresadministration, bolags- och koncernredovisning, plattform för uthyrande av hyresobjekt, analys av fastigheters energianvändning, Bolagets hemsida etc. Det finns en risk att Neobos IT-system drabbas av avbrott eller störningar till följd av exempelvis hackerattacker, dataintrång, datavirus eller buggar, vilket kan resultera i otillgänglighet, avbrott eller i att känslig data förstörs eller görs tillgänglig för obehöriga. Problem med Neobos IT-system kan bland annat medföra avbrott i Bolagets verksamhet vad gäller till exempel fastighetsförvaltning och hyresadministration, brott mot tillämpliga dataskyddsregler (GDPR) samt att data förvrängs. Om informationen om exempelvis något av bolagets finansiella utveckling eller företagshemligheter olagligen offentliggörs eller olagligen distribueras finns det en risk att Neobo kan bli föremål för ansvar, verksamhetsförluster, tvister, myndighetsutredningar eller andra förluster. Ett omfattande avbrott i Neobos IT-system skulle kunna få en negativ inverkan på Neobos förmåga att bedriva sin verksamhet vilket skulle kunna resultera i en väsentligt negativ effekt på såväl Neobos resultat och finansiella ställning som dess renommé.

Neobo är beroende av förmågan att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Neobos ledande befattningshavare utgörs av ett begränsat antal personer vilket gör Bolaget beroende av ett fåtal individer. Sedan Neobo delades ut till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s aktieägare har Bolaget etablerat en egen profil och organisation, och förstärkt koncernledningen och styrelsen med bland annat en erfaren VD och CFO med stor drivkraft samt hög kompetens från tidigare roller i börsnoterade fastighetsbolag. Bolagets koncernledning har mångårig erfarenhet av bland annat fastighetsförvaltning, fastighetstransaktioner, aktiemarknaden 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 relaterade till Neobos förmåga att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner samt anställda skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Neobos verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Neobo kan behöva betala tillbaka investerings- och energistöd

Neobo har tidigare ansökt, beviljats samt fått utbetalt investerings- och energistöd i samband med nybyggnation av bostäder på vissa fastigheter. Neobo har erhållit totalt stöd (exklusive stöd som återbetalats) om 90 123 600 kr, varav 51 499 200 kr i investeringsstöd och 38 624 400 kr i energistöd. Om Neobos ansökningar visar sig vara felaktiga eller baserade på felaktiga antaganden och förutsättningar eller att efterföljande mätningar påvisat att Neobo inte uppfyllt kriterierna för att erhålla stöd på den nivå som utbetalats kan Neobo bli återbetalningsskyldigt för stöden. I några fastigheter som Neobo äger har entreprenader utförts, varefter olika förbättringsområden identifierats, såsom att uppvärmningen inte fungerat tillfredsställande. För mer information om risker relaterat till skador och defekter på fastigheter samt avseende felaktiga entreprenader, se bland annat "– Skador och defekter på fastigheter kan påverka Neobo negativt, leda till ökade kostnader och skadat anseende för Neobo" samt "– Risker relaterade till utförda entreprenader för Neobo". Fel och defekter på fastigheter kan föranleda att Bolaget riskerar att bli återbetalningsskyldigt till följd av att energieffektivitetsmål inte uppnås, vilka varit en förutsättning för erhållandet av stöd. Neobo

har tidigare blivit återbetalningsskyldigt för erhållet investeringsstöd. För det fall att Neobo blir återbetalningsskyldigt för stöd, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Neobos resultat och finansiella ställning.

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

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, exempelvis avseende miljölagstiftning, skatter, tillåtna byggmaterial och byggnormer, samt reglering om uthyrning och reglerad hyressättning, men även beslut, lagar eller regleringar som kan påverka Neobos hyresgästers privatekonomi, såsom styrräntebeslut eller skatter på konsumtionsvaror. 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 tolkning av befintliga regelverk är felaktig, vilket kan resultera i att Neobos verksamhet inte efterlever gällande regler. Om en eller flera av dessa risker relaterade till politiska beslut och lagstiftning skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ påverkan på Neobos verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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 skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Som ett bostadsfastighetsbolag som förvaltar och förädlar hyresfastigheter är Neobo från tid till annan föremål för tvister med hyresgäster eller i samband med entreprenader inom ramen för Bolagets löpande verksamhet. Neobo är exempelvis för närvarande part i en tvist med en hyresgäst som krävt skadestånd från Neobo till följd av en vattenskada som uppstått i den lokal som hyresgästen hyrt. Neobo har också framställt krav mot en entreprenör som uppfört en byggnad vars fasad potentiellt strider mot bygglovet. Därtill har Neobo en pågående diskussion med samma entreprenör avseende brister i andra bostadsbyggnader som denne uppfört för Neobo, vilket skulle kunna leda till att Neobo framställer mer konkreta krav på avhjälpande av bristerna och, beroende på utvecklingen, skulle kunna komma att vidta rättsliga åtgärder.

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 bland kommuner, hyresgäster, entreprenörer eller andra intressenter, vilket skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Om Neobo inte vinner framgång i de förfaranden där Neobo har framställt krav, kan det innebära att Neobo inte kan göra sig kompenserad för fel och brister i fastigheter, som leder till ökade kostnader för Neobo.

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 följdes 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 kraven i relevant miljölagstiftning. 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. Exempelvis trädde EU:s nya direktiv om energieffektivitet (EU) 2023/1791 i kraft i oktober 2023, vilket innebär en höjning av EU:s energieffektivitetsmål. Det är per dagen för Prospektet inte säkert på vilka sätt direktivet kommer att implementeras i svensk rätt och därmed vilka och hur långtgående krav som kommer att ställas på exempelvis fastighetsägare som Neobo, men Bolaget bedömer att det är sannolikt att kraven på energieffektivisering kommer att ökas till följd av direktivet. 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.

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

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. 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 frågor kopplade till tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag och avdrag för ränteutgifter. Neobo kan ha svårigheter att tillbakavisa sådana krav exempelvis med anledning av att flertalet bolag i vad som idag är Koncernen ingick i en annan koncernstruktur fram till i slutet av 2022, och därmed kan ha begränsad tillgång till historisk information.

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, exempelvis i förhållande till Neobos hantering av branschspecifika skattefrågor, såsom till exempel mervärdesbeskattning. Om Skatteverket med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få negativ inverkan på Neobos resultat 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 historiskt drabbats av personuppgiftsincidenter som rapporterats till Integritetsskyddsmyndigheten. Europaparlamentets och rådets 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 höga krav avseende behandling av personuppgifter. Om Neobos system som behandlar personuppgifter blir föremål för dataintrång, 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 negativ inverkan på Neobos verksamhet, resultat 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 euro eller fyra procent av Koncernens globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelserna gäller ett maxbelopp på 10 miljoner euro eller 2 procent av den globala årsomsättningen, beroende på vilket belopp som är högst.

FINANSIELLA RISKER

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

Neobo hade under 2023 ett marginellt negativt kassaflöde och finansierar sin verksamhet delvis genom banklån. 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 (se vidare nedan i " - *Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter*"), 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.

Neobos upplåning sker hos nordiska banker med pantbrev som underliggande säkerhet, och per den 30 juni 2024 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 7 133 mkr, med en belåningsgrad om 50,7 procent och en genomsnittlig kapitalbindningstid

om 2,8 år. Neobo har under det andra och tredje kvartalet 2024 förlängt respektive refinansierat två lån om 84 mkr respektive 955 mkr, båda med en löptid om tre år. En allmän nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan leda till att Neobos tillgång till finansiering begränsas eller endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas. Neobo är särskilt exponerat mot dessa risker om sådana risker förverkligas i samband med att Neobos bankfinansiering behöver 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 negativ inverkan på Neobos verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Koncernens kreditavtal är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Som säkerhet för respektive lån lämnas i huvudsak 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. De ingångna låneavtalen innehåller sedvanliga s.k. kovenanter avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet och åtaganden om finansiell rapportering samt, 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.

Om Neobo bryter mot finansiella åtaganden kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om lånet förfaller till omedelbar återbetalning finns det en risk att Neobo inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Neobos förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Neobos förmåga att fortsätta bedriva verksamheten.

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

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

Även om Neobo 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 hade lågränteläget i Sverige och inom EU en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och ledde till höga värderingar av bostadsfastigheter. Dessa räntor har sedan dess höjts under 2022 och 2023, för att under första halvåret 2024 börja minska något. En ytterligare ökning av räntenivåerna skulle kunna 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 vilja sälja delar av sitt fastighetsbestånd. Även inflation kan medföra öknings av Neobos kostnader och minska Neobos förvaltningsresultat. Ändringar i inflations- och räntenivåerna kan således påverka marknadsvärdet på Neobos fastigheter. Exempelvis uppgick Neobos räntekostnader till 236 mkr under den tolv månadersperiod som avslutades den 30 juni 2024. Givet räntesäkringsgraden per den 30 juni 2024 skulle en ökning av STIBOR3M om 1 procentenhet leda till ökade räntekostnader om 18 mkr på årsbasis. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha negativ inverkan på Neobos verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA

Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper kan komma att späda ut aktieinnehavet och ha en negativ inverkan på aktiepriset

Neobo kan i framtiden komma att försöka anskaffa ytterligare kapital genom emissioner av aktier, teckningsoptioner eller andra värdepapper som konverteras till aktier, exempelvis i samband med framtida förvärv eller investeringar i fastigheter. Emissioner av ytterligare aktier eller andra värdepapper med rätt att konvertera till aktier kan negativt påverka marknadspriset på aktierna och späda ut befintliga aktieägares röstmässiga och ekonomiska andel om sådana emissioner genomförs utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Framför allt skulle sådana emissioner som genomförs med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt kunna aktualiseras om ett brådskande kapitalbehov uppkommer eller om nackdelarna med att genomföra en företrädesemission annars anses överväga fördelarna, i jämförelse med en riktad emission, vid aktuell tidpunkt. Vid årsstämman den 23 april 2024 beslutades

att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Sker betalning genom apport eller genom kvittning, och sker emissionen i syfte att förvärva fastigheter eller fastighetsägande bolag får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet högst uppgå till trettio (30) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2024 (sammanräknat med eventuella aktier som emitteras i enlighet med det följande). Sker betalning kontant, eller sker emissionen i annat syfte än det föregående, får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet högst uppgå till tio (10) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2024 (sammanräknat med eventuella aktier som emitteras i enlighet med det föregående). Eftersom tidpunkten och utformningen av eventuella framtida erbjudanden kommer att bero på Bolagets framtida kapitalbehov och marknadsförhållandena vid tiden för ett sådant eventuellt erbjudande kan Bolaget inte förutsäga eller uppskatta belopp, tidpunkt eller utformningen av framtida erbjudanden. Det finns därför en risk för att framtida erbjudanden minskar aktiens marknadsvärde och/eller späder ut befintliga aktieägares innehav i Bolaget, och följaktligen att deras totala aktieinnehav i Neobo minskar i värde.

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

Aktierna i Neobo 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 United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**U.S. 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.

3 BAKGRUND OCH MOTIV

Neobo är ett av Sveriges största⁴ renodlade noterade bostadsfastighetsbolag som långsiktigt förvaltar och förädlar hyresfastigheter i svenska regioner där människor vill bo, arbeta och leva.

Neobo har sitt ursprung i bolaget Amasten Fastighets AB som noterades på Nasdaq First North år 2013. Under 2021 påbörjade Amasten förberedelserna inför ett listbyte till Nasdaq Stockholm, vilket avbröts till följd av att fastighetsbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") lämnade ett budpliktsbud på bolaget och förvärvade samtliga aktier i Amasten Fastighets AB. I slutet av 2022 beslutade bolagsstämman i SBB att dela ut innehavet i Amasten Fastighets AB till SBB:s aktieägare och i samband med utdelningen ändrades företagsnamnet till Neobo Fastigheter AB, vars aktier återigen upptogs till handel på First North Premier den 10 februari 2023.

Sedan Neobo delades ut till SBB:s aktieägare har ägarlistan förändrats och Bolaget har etablerat en egen profil och organisation, arbetat med att effektivisera förvaltningen och genomföra förädlingsåtgärder på Bolagets fastigheter och i slutet av 2022 och under 2023 har Neobo förstärkt ledningsgruppen och styrelsen med bland annat en erfaren VD och CFO. Som en följd av detta meddelade Neobo den 12 december 2023 att styrelsen beslutat att justera Bolagets finansiella mål och ge ledningen i uppdrag att förbereda Neobo för ett listbyte till Nasdaq Stockholm.

Styrelsen och ledningen anser att listbytet till Nasdaq Stockholm kommer att gagna Bolaget då ett upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm ökar möjligheterna att bredda investerarsbasen och ger möjlighet till ett ökat institutionellt och internationellt ägande, ökad exponering för Bolaget samt ytterligare tillgång till kapitalmarknaden. Den kvalitetsstämpel som en notering på Nasdaq Stockholm innebär förväntas ge en positiv effekt för verksamheten i dess relation med kunder, aktieägare och andra intressenter. En notering på Nasdaq Stockholm ger också möjlighet till återköp av aktier om så bedöms lämpligt i framtiden.

Mot bakgrund av det ovanstående har styrelsen ansökt om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Den 12 september 2024 bedömde Nasdaq Stockholm att Bolaget uppfyller noteringskraven på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls. Första dag för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm förväntas vara den 20 september 2024.

Prospektet har upprättats av styrelsen i Neobo. Styrelsen ansvarar för informationen i detta Prospekt och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

18 september 2024

Neobo Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

⁴ Sett till fastighetsvärde.

4 MARKNADSÖVERSIKT

Detta Prospekt innehåller viss information om marknader, marknadsstorlek och andra branschuppgifter avseende den marknad som Neobo är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, såsom branschpublikationer och rapporter. Information som har anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och såvitt Neobo känner till och kan utvärdera av informationen som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Neobo har däremot inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Neobos konkurrenter kan definiera sina respektive marknader och marknadspositioner annorlunda än Bolaget och kan också definiera verksamheter och resultatmätt på ett sätt som gör informationen ojämförbar med den som Bolaget tillhandahåller i detta Prospekt.⁵

NEOBOS MARKNAD

Neobos marknad och bransch påverkas av ett flertal faktorer, däribland makroekonomiska faktorer, utvecklingen av den svenska fastighetsmarknaden, utbudet och efterfrågan på bostäder i Sverige samt trender på fastighetsmarknaden i Sverige.

Makroekonomiska faktorer

År 2023 var ett turbulent år präglad av betydande globala konflikter, särskilt i Ukraina och Mellanöstern. Konflikterna påverkade världsekonomin avsevärt, vilket noterades i frekventa nyheter om inflation och ränteförändringar. Den höga inflationen utgjorde ett ihållande problem under året, och skapade en omfattande ekonomisk osäkerhet.

I Sverige uppgick inflationen enligt Konsumentprisindexet med fast ränta (KPIF), till i genomsnitt 6,0 procent under 2023, men låg vid utgången av året endast strax över Riksbankens mål på 2 procent.⁶ Denna minskning var huvudsakligen ett resultat av lägre energipriser jämfört med föregående år. Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) minskade med 0,5 procent under 2023, men under det första kvartalet 2024 ökade BNP med 0,7 procent jämfört med det sista kvartalet 2023.⁷

Riksbanken beslutade att sänka reporäntan från 4,0 procent till 3,75 procent under sitt möte i maj 2024. Beslutet innebar ett avsteg från den tidigare trenden av räntehöjningar som startade i april 2022. Riksbanken uttryckte fortsatt vaksamhet men uppgav också att om inflationsutsikterna stod sig kunde styrräntan komma att sänkas ytterligare två gånger under det andra halvåret av 2024. I augusti 2024 beslutade Riksbanken att sänka styrräntan ytterligare till 3,5 procent och öppnade upp för ytterligare tre räntesänkningar under 2024, vilket är fler än vad Riksbanken tidigare aviserat.

Arbetslösheten i Sverige såg en stadig ökning under 2023, med en markant uppgång under det fjärde kvartalet. Detta som en konsekvens av öknings av antalet företagskonkurser och en allmän instabilitet på arbetsmarknaden. Året innebar den högsta nivån av konkurser sedan Creditsafes mätningar började 1999, med en ökning på 31 procent jämfört med 2022. Totalt gick 8 243 aktiebolag i konkurs, vilket påverkade över 24 000 anställda, en ökning med 40 procent jämfört med föregående år. Konkursökningen drabbade en bred skala av branscher, särskilt inom sportsektorn, bilhandel och byggsektorn. Även detaljhandeln stod inför betydande utmaningar, med en ökning på 30 procent av antalet inträffade konkurser. Prognoserna för 2024 antyder en fortsatt svag utveckling på arbetsmarknaden, men en eventuell förbättring förväntas 2025 i takt med att ekonomin återhämtar sig och sysselsättningen börjar stiga igen.

Utvecklingen av den svenska fastighetsmarknaden

Under 2023 observerades en avmattning på den svenska fastighetsmarknaden, vilket markerar en tydlig kontrast jämfört med de tidigare åren 2021 och 2022 då marknaden såg rekordhöga transaktionsvolymerna. Förändringen kan till stor del tillskrivas den rådande osäkerheten kring inflation och räntor, vilket lett till att investerare agerat mer försiktigt. Under det första halvåret 2024 kunde en försiktig utveckling i riktning mot en ökad transaktionsaktivitet skönjas på den svenska fastighetsmarknaden och under årets första sex månader genomfördes fastighetstransaktioner till ett sammantaget värde om 53,6 mdkr⁸, att jämföra med 46,6 mdkr under samma period 2023⁹.

Gällande segmentfördelningen under 2023 utgjorde logistik, lager och industri 27 procent av den totala transaktionsvolymen och blev därmed störst. Bostadssegmentet kom på andra plats med 22 procent och inkluderade 68 transaktioner, varav tio involverade nyproducerade bostadsfastigheter. Kontorssegmentet uppgick till 17 procent, medan kategorin "Övrigt" utgjorde 14 procent.

Transaktionsmarknaden för fastigheter var avsevärt svagare under 2023 jämfört med det aktiva året 2022. Sammanlagt registrerades 328 transaktioner överstigande 40 mkr, med en total transaktionsvolym på 103,9 mdkr, vilket innebar en påtaglig minskning i både antal transaktioner och total volym.

⁵ Källa till text och diagram i avsnittet Marknadsöversikt är, där inte annat särskilt anges, hämtat från Neobos årsredovisning 2023 (sid 8-9), vilken i sin tur baseras på information från Newsec.

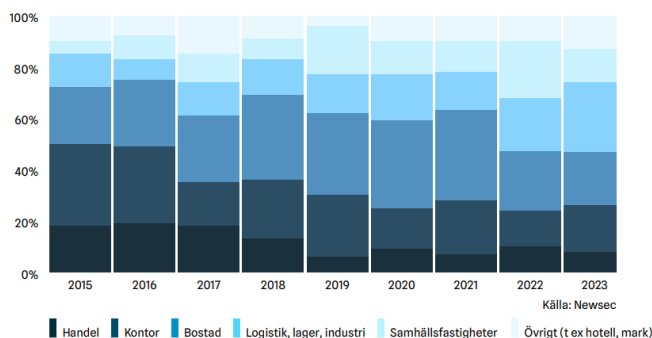
⁶ Riksbanken – "Årsredovisning för Sveriges riksbank 2023" (2024).

⁷ Statistiska Centralbyrån – "Nationalräkenskaper, 1:a kvartalet 2024" (2024).

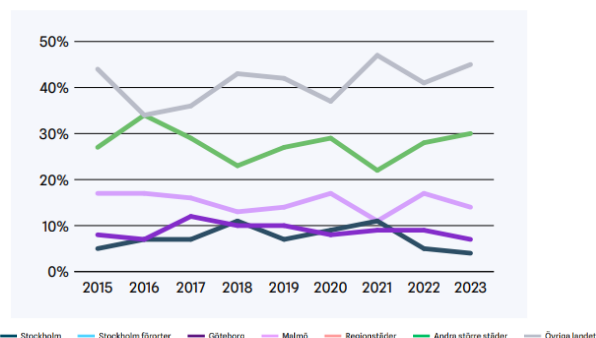
⁸ Colliers Research – "The Nordic Property Markets (July 2024)" (2024).

⁹ Colliers Research – "The Nordic Property Markets (July 2023)" (2023).

Segmentsfördelning transaktionsmarknaden



Geografisk fördelning transaktionsmarknad



Utbudet och efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden

Efterfrågan på bostäder

Sverige har historiskt sett haft en stabil befolkningstillväxt med en genomsnittlig befolkningsökning på 0,8 procent per år de senaste 20 åren. För helåret 2023 var siffran något lägre på 0,3 procent ökning, men det indikerar fortsatt en stadig befolkningstillväxt framgent. I de 40 kommuner¹⁰ där Neobo har sitt bestånd, ökade befolkningmängden med 0,2 procent i snitt under 2023 (dec 2022 – november 2023). Framtida prognoser från SCB indikerar en fortsatt positiv trend till 2030 och sannolikt även därefter, med en genomsnittlig ökning på helårsbasis på 0,3 procent i snitt för samtliga 40 kommuner. 78 procent av dessa förväntas öka i befolkningmängd fram till 2030. Den här positiva tillväxten bidrar till att efterfrågan på bostäder i de aktuella kommunerna kommer att kvarstå.

Utbudet av bostäder

Under 2022 och 2023 ökade byggkostnaderna markant, samtidigt som investeringsstödet för bostadsbyggande avskaffades 2022. Dessa faktorer bidrog till en avmattning i bostadsproduktionen under 2022 och 2023. Enligt en byggprognos från Boverket som publicerades i maj 2024 förutspås antalet påbörjade bostäder i hela landet under 2024 minska ytterligare, än vad det redan gjort för 2022 respektive 2023, och uppgå till cirka 27 000.¹¹ Byggnationen förväntas därför fortsatt ligga långt under de nivåer som krävs för att en balans ska nås på bostadsmarknaden.

Boverkets årliga bostadsmarknadsundersökning 2023 visade att 180 av Sveriges kommuner upplever bostadsbrist. I de 40 kommuner där Neobo har sin portfölj, upplevde mer än hälften ett underskott på bostadsmarknaden. Dock förväntade sig ett ännu större antal att det kommer att råda underskott på bostäder i kommunen om tre år, vilket understryker behovet av fler hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter och småhus med äganderätt. Generellt är det de större kommunerna samt kommuner inom Storstockholm som upplever bostadsbrist nu och framgent.

Trender på den svenska fastighetsmarknaden

De demografiska trenderna som påverkar fastighetsmarknaden i Sverige ger upphov till betydande förändringar, särskilt i storstäderna. Statistik visar att flera svenska storstäder, inklusive Stockholm står inför en negativ inrikes nettomigration. En trolig förklaring till detta fenomen är den utbredda bostadsbristen som råder i många storstadsregioner, samt de höga boendekostnaderna.

Samtidigt har distansarbete blivit en alltmer fördelaktig möjlighet och potentialen att hitta mer kostnadseffektiva boendeanternivåer utanför storstäderna och stadskärnorna blir alltmer tydlig. Den växande flexibiliteten i arbetsmönster och bostadspreferenser har gett upphov till en dynamik där människor inte längre behöver begränsas till stadskärnan och större städer för att både arbeta och trivas. Detta är till fördel för Neobos bestånd som till stor del finns utanför storstäderna.

Bostadssektorn är en av de mest attraktiva investeringssegmenten på fastighetsmarknaden, mycket tack vare dess rykte som en av de säkraste fastighetsinvesteringarna. Sedan 80-talet har det varit en mycket stark värdeutveckling och avkastning för hyresfastigheter i Sverige. Trots att 2022 och 2023 uppvisade relativt höga inflationssiffror har bostadshyra historiskt alltid kommit i kapp och något överstigit KPI-indexeringen över tid, något som bedöms fortsätta framgent. Det begränsade utbudet av bostäder och de ökande kostnaderna för bostadsrättslägenheter skapade ett ökat tryck på hyresrättsmarknaden under 2022 och 2023. Detta har i sin tur lett till en högre betalningsvilja bland hushållen för hyresfastigheter och därmed en lägre vakans runtom i landet.

¹⁰ Avser per den 30 juni 2024. Den 1 juli 2024 meddelade Neobo att Bolaget avyttrat fastigheten Falun Tegelbruket 4, och frånträdde skedde den 30 augusti 2024, varvid Bolaget inte längre har några fastigheter i Falu kommun.

¹¹ Boverket – "Byggprognos analys maj 2024" (2024).

Konkurrenser

Som ett bostadsfastighetsbolag som erbjuder hyreslägenheter konkurrerar Neobo, utöver hyreslägenheter som erbjuds av andra fastighetsägare, med andra boendalternativ såsom bostadsrättslägenheter, småhus med äganderätt och även med det övriga utbudet av bostäder inom de kommuner där Bolaget är verksamt. Konkurrensen innefattar både nyproducerade bostäder och det utbud som tillfaller från successionsmarknaden.

Neobos konkurrenser är både publika och privata aktörer. Konkurrenterna är i huvudsak Balder, Brinova, Heba, Heimstaden, John Mattson, K2A, K-fastigheter, KlaraBo, Rikshem, Sveafastigheter, Trianon, Victoriahem och även bostadsföretag i kommunal regi i kommuner som Neobo verkar i. Neobo verkar även på en konkurrensutsatt marknad för kommersiella fastigheter.

5 VERKSAMHETSBEKRIVNING

Neobo är ett av Sveriges största¹² renodlade noterade bostadsfastighetsbolag som långsiktigt förvaltar och förädlar hyresfastigheter i svenska regioner där människor vill bo, arbeta och leva. Fastigheterna är belägna i 40 svenska kommuner med befolkningstillväxt och god efterfrågan på bostäder. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning, med visionen att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.

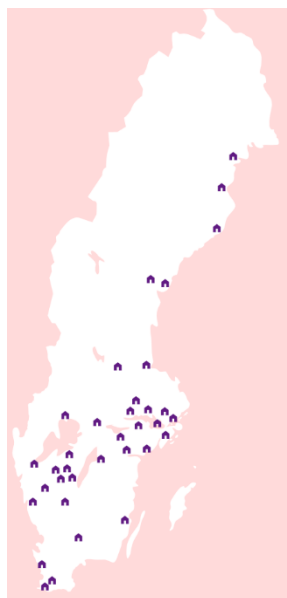
ÖVERSIKT AV NEOBOS FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet bestod per den 30 juni 2024 av 261 fastigheter med 8 300 lägenheter med ett totalt fastighetsvärde om 13,7 mdkr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till cirka 708 000 kvm. Per den 30 juni 2024 bestod 94 procent av fastigheterna av bostadsfastigheter och resterande del i huvudsak av samhällsfastigheter. Fastighetsportföljen är indelad i två segment: Region Syd och Region Nord. Region Syd bestod av 167 fastigheter och Region Nord bestod av 94 fastigheter. Den 1 juli 2024 meddelade Neobo att Bolaget avyttrat fastigheten Falun Tegelbruket 4, och frånträde skedde den 30 augusti 2024.

Portföljens geografiska fördelning

Neobos fastigheter finns i 40 kommuner.¹³ Fastighetsbeståndet är indelat i två regioner, Region Syd och Region Nord. I Region Syd, som omfattar nio län, finns de flesta fastigheterna och det största fastighetsvärdet i Västra Götaland medan Stockholms län är störst i Region Nord, som totalt omfattar tio län. Nedan figurer visar fördelningen över de 20 största kommunerna per den 31 december 2023.

Kommun	Region	Area, tkvm	Antal lägenheter	Hyresvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm
Sundsvall	Nord	49	560	76	1 563
Nynäshamn	Nord	40	513	54	1 345
Tranås	Syd	48	517	54	1 119
Oskarshamn	Syd	43	520	49	1 146
Motala	Syd	37	476	44	1 202
Sollentuna	Nord	18	80	43	2 403
Norrköping	Syd	32	347	43	1 352
Helsingborg	Syd	30	456	42	1 437
Växjö	Syd	29	450	38	1 331
Skara	Syd	32	395	37	1 145
Enköping	Nord	28	259	36	1 304
Staffanstorps	Syd	22	218	33	1 500
Eskilstuna	Nord	23	266	31	1 348
Allingsås	Syd	23	206	30	1 305
Köping	Nord	24	313	30	1 207
Falköping	Syd	22	196	28	1 283
Nyköping	Syd	16	243	25	1 536
Knivsta	Nord	8	120	23	2 735
Karlstad	Syd	18	243	23	1 248
Vänersborg	Syd	20	273	23	1 149



Hyresvärde och uthyrningsgrad

Det årliga hyresvärdet för fastighetsbeståndet uppgick per den 1 juli 2024 till 1 003 mkr, varav bostäder stod för 76 procent av hyresvärdet, kommersiella lokaler och samhällsservice för 21 procent och övrigt för tre procent. Neobos hyresgäster är i huvudsak privatpersoner samt ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas bottenplan samt kunder i någon av Bolagets samhällsfastigheter. Neobo har också fyra lägenhetshotell med bostadslägenheter i Sollentuna, Knivsta, Sundsvall och Helsingborg.

Per den 31 december 2023 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 13 043, varav bostäder omfattade 7 940 hyresavtal, med en sammantagen årshyra om 688 mkr, hyresintäkterna för kommersiella lokaler var fördelade på 435 hyreskontrakt med en årshyra om 189 mkr, och 4 668 hyreskontrakt avsåg garage/parkering med en årshyra om 19 mkr. Ingen enskild hyresgäst svarade för mer än 1,2 procent av hyresintäkterna. Några av de största kommersiella hyresgästerna är Axfood, Sala kommun samt Timrå kommun. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2024 till 93 procent för hela fastighetsportföljen och till 95 procent för bostadsbeståndet.

¹² Sett till fastighetsvärde.

¹³ Avser per den 30 juni 2024. Den 1 juli 2024 meddelade Neobo att Bolaget avyttrat fastigheten Falun Tegelbruket 4, och frånträde skedde den 30 augusti 2024, varvid Bolaget inte längre har några fastigheter i Falu kommun.

Hyresintäkter och vakansgrad

Under räkenskapsåret 2023 uppgick hyresintäkterna till 888 mkr, samtidigt som jämförbart bestånd av fastigheter uppvisade ökade hyresintäkter om 5,0 procent. Ökningen av hyresintäkter är hänförlig både till årliga hyresförhandlingar, färdigställda projekt och uppgraderade lägenheter, vilket enligt Bolagets bedömning visar på betydelsen av fortsatta och löpande förädlingsarbeten i det befintliga beståndet. Den ekonomiska vakansgraden i bostadsbeståndet uppgick per den 31 december 2023 till 5,4 procent och till 13,1 procent för de kommersiella lokalerna. Den genomsnittliga hyresökningen i bostadsbeståndet under 2023 uppgick till 4,5 procent. Vid det andra kvartalets utgång 2024 slutförde Bolaget omförhandlingar av samtliga bostadshyror i dess fastighetsbestånd, vilket resulterade i en genomsnittlig hyresökning om 5,1 procent. Hyresökningarna har haft positiv effekt under andra kvartalet 2024 och väntas få full effekt under det tredje kvartalet 2024.

Fastighetsförädling

Förädling av fastighetsbeståndet är en central del av Neobos strategi och det pågår ett löpande arbete med att identifiera potentiella utvecklingsbehov inom exempelvis energieffektivisering och upprustning av befintliga fastigheter. Genom förädling av fastighetsbeståndet kan Neobo öka hyresintäkterna och sänka kostnaderna, 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.

Viktiga historiska händelser

2013

Den 28 januari 2013 började Amasten Fastighets AB:s aktie handlas på Nasdaq First North.

2016

Aktierna i Amasten Fastighets AB upptogs till handel på First North Premier.

2020

Den 14 oktober 2020 lämnade Amasten Fastighets AB ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i bostadsutvecklaren SSM Holding AB (publ) ("**SSM**") och den 8 december 2020 erhöles 97,5 procent av aktierna i SSM varvid affären fullföljdes.

2021

Amasten Fastighets AB inledde en process med målsättningen att noteras på Nasdaq Stockholm under året. Processen kom dock att avbrytas till följd av att SBB lämnade ett budpliktsbud på Amasten Fastighets AB och sedermera förvärvade samtliga aktier i bolaget.

2023

I slutet av 2022 beslutade en extra bolagsstämma i SBB att dela ut innehavet i Amasten Fastighets AB till SBB:s aktieägare och i samband med utdelningen ändrades företagsnamnet till Neobo Fastigheter AB, vars aktier återigen upptogs till handel på First North Premier den 10 februari 2023. I samband med utdelningen genomfördes en omfattande omorganisering av SBB:s och Neobos fastighetsportföljer i syfte att renodla Neobo till ett fastighetsbolag med i huvudsak bostadsfastigheter.

2024 fram till dagen för Prospektet

Under 2024 fram till dagen för detta Prospekt har Neobo avyttrat en portfölj med sex bostadsfastigheter i Eskilstuna, färdigställt sitt första klimatbokslut och fastställt kort- och långsiktiga hållbarhetsmål, avyttrat en fastighet i Falun, ingått ett sexårigt hyresavtal med Kriminalvården, samt blivit medlemmar i UN Global Compact, som är ett av världens största hållbarhetsinitiativ.

Affärsidé, vision och strategi

Neobos affärsidé går ut på att förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt och god efterfrågan på bostäder. Bolagets vision är att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. För att förverkliga sin affärsidé och sin vision, arbetar Neobo utifrån en tydlig strategi som är uppdelad i fyra delar:

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning.
- Ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del i all Neobos verksamhet och som kontinuerligt anpassas för att uppfylla kraven i Corporate Sustainability Reporting Directive ("**CSRD**")¹⁴.

¹⁴ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2022/2464 av den 14 december 2022 om ändring av förordning (EU) nr 537/2014, direktiv 2004/109/EG, direktiv 2006/43/EG och direktiv 2013/34/EU vad gäller företagens hållbarhetsrapportering.

- En lokal förvaltningsorganisation som arbetar nära kunder med fokus på uthyrning och värdeskapande förädling.
- En geografiskt diversifierad fastighetsportfölj i kommuner med befolkningstillväxt och bostadsunderskott.

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. Utmaningar som kan försvåra uppnåendet av Neobos strategi består bland annat av en försvagad ekonomisk utveckling, negativa demografiska trender och ökade räntekostnader, se vidare i avsnittet "*Risikfaktorer*".

Bostadsbrist och befolkningstillväxt i Neobos marknader

Med anledning av bristen på bostäder i många av de kommuner där Neobo är verksamt kan Bolaget, som ett av Sveriges största¹⁵ renodlade noterade bostadsfastighetsbolag, 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 stabila kassaflöden och därutöver arbetar Neobo aktivt med att förädla beståndet på ett hållbart sätt för att kunna öka hyresintäkterna ytterligare.

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 del 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 lägga fullt fokus på att förvalta och förädla sitt fastighetsbestånd.

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 bland annat att genomföra energibesparingsprojekt. 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. Neobos förvaltningsorganisation arbetar nära kunderna med korta beslutsvägar och inarbetade processer. Flertalet av Bolagets medarbetare har lång erfarenhet av såväl värdeskapande förvaltning som av Neobos nuvarande fastighetsbestånd. Allt arbete som görs syftar till att optimera möjligheterna att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning som skapar värden för kunderna. 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 i börsnoterade fastighetsbolag. Ledningens kunskap och tidigare erfarenheter gör att Neobo är väl positionerat för att hantera en osäker omvärld och utveckla Bolaget framåt för att skapa värde för kunder och aktieägare.

Finansiella mål

I december 2023 beslutade Neobos styrelse att justera Bolagets finansiella mål, och sedan dess är Bolagets finansiella mål följande:

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

Utdelningspolicy

Ingen utdelning ska betalas till aktieägarna och vinster ska återinvesteras i verksamheten. Givet dagens marknadsförutsättningar och Bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås

¹⁵ Sett till fastighetsvärde.

genom att vinster återinvesteras i verksamheten. Värdeskapande investeringar kommer att ske i form av lägenhetsrenoveringar och hållbarhetsinvesteringar som bidrar till att öka avkastningen från fastigheterna.

Organisation

Per den 31 december 2023 uppgick antalet anställda i Neobo till totalt 79 personer, varav 29 kvinnor och 50 män. Flertalet av Neobos medarbetare har lång erfarenhet av såväl värdeskapande förvaltning som av Neobos nuvarande fastighetsbestånd. Allt arbete som görs syftar till att optimera möjligheterna att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning som skapar värden för kunderna.

Ledning

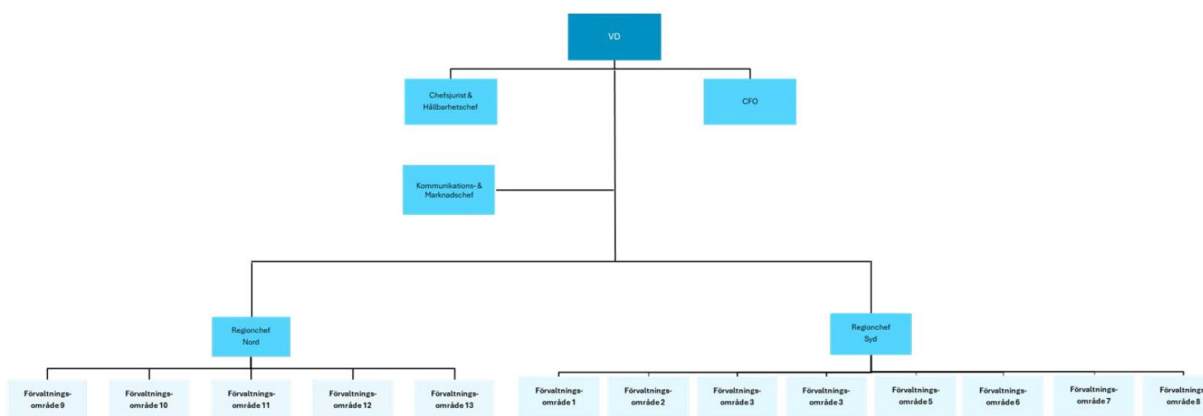
Neobo har en ledning med lång erfarenhet från fastighets- och aktiemarknaden samt en marknadsnära organisation med korta beslutsvägar och inarbetade processer. Ledningen består av Ylva Sarby Westman (Verkställande direktör), Maria Strandberg (CFO), Malin Axland (Chefsjurist och Hållbarhetschef), Anna-Carin Skoglund (Regionchef Nord) och Per Sundequist (Regionchef Syd).

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 Neobos storlek och på så sätt sänka fastighetskostnaderna. Den tydliga interna strukturen och Bolagets höga ambition att skapa attraktiva och bestående boendemiljöer möjliggörs genom att Neobos förvaltningsorganisation är lokalt närvarande och arbetar nära sina kunder.

Neobos förvaltningsorganisation utgjordes per den 31 december 2023 av 69 personer och är uppdelad i två regioner, Region Nord och Region Syd, i syfte att stärka Bolagets lokala närvaro och säkerställa närhet till sina hyresgäster, vilka leds av de två regioncheferna Anna-Carin Skoglund och Per Sundequist. Neobo anser att en kundnära förvaltning stödjer en hög uthyrningsgrad och är en förutsättning för att kunna bedriva en aktiv och värdeskapande förvaltning.

Neobo bedriver en långsiktig förvaltning med ambitionen att förvaltningsarbetet ska skötas internt och med en lokal närvaro. Genom geografisk närhet med löpande dialog säkerställer Neobo att lämpliga värdeskapande förbättringar genomförs på fastigheterna, vilket tillförsäkrar kundnöjdheten bland hyresgästerna.



Hållbarhet

Hållbarhet är en central del av Neobos vision och affärsmodell och under 2023 tog Bolaget fram en långsiktig hållbarhetsstrategi. Neobo kommer att omfattas av kraven på rapportering enligt CSRD, som är EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering från och med räkenskapsåret 2025 och följaktligen kommer Neobo att offentliggöra sin första rapportering enligt CSRD under våren 2026. Mot bakgrund av att Neobo är ett relativt nytt bolag i dess nuvarande form påbörjade Koncernen redan under 2023 anpassningen av sitt hållbarhetsarbete till de nya kraven och arbetar med ökat fokus på portföljtänk och en plan för förflyttning av hela fastighetsportföljen.

Hållbarhetsstrategi

Som ett första steg vid framtagandet av Neobos hållbarhetsstrategi har en intressentanalys genomförts, i vilken Bolaget analyserat vilka intressenter som berörs av Neobos hållbarhetsarbete. Bolaget har därefter genomfört en dubbel väsentlighetsanalys baserat på CSRD:s regelverk. Utfallet av analysen är att det finns tolv hållbarhetsaspekter som är väsentliga för just Neobo, och som därför har målsatts och kommer att följas upp, se nedan figur.



Hållbarhetsstrategin, som ska säkerställa ett hållbart Neobo, bygger på följande två perspektiv:

- **Hållbara bostadsmiljöer** – attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.
- **Ansvarfullt företagande** – omtanke och respekt gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhället Neobo verkar i.

Hållbarhetsmål

Styrelsen har för vart och ett av de tolv väsentliga hållbarhetsaspekterna fastställt ett övergripande mål, minst ett långsiktigt mål till 2030 samt flera kortsiktiga mål som ska nås under de närmsta åren. För att säkerställa ett fokuserat arbete för att uppfylla målen har styrelsen kopplat ledningsgruppens rörliga ersättning till uppfyllandet av hållbarhetsmålen för 2024. Under 2024 ska Bolaget ta fram en åtgärdsplan för energieffektivisering som visar på de steg som bolaget behöver ta och de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska energianvändningen med 20 procent. På motsvarande sätt kommer Bolaget under 2024 ta fram en klimatfärdplan som visar på de steg som Bolaget behöver ta och de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska klimatutsläppen i scope 1 och 2 enligt GHG-protokollet med 50 procent.

Styrning och uppföljning

Det övergripande ansvaret för att koordinera hållbarhetsarbetet och följa upp hållbarhetsmålen har delegerats till Hållbarhetschefen. Arbetet med att uppnå samtliga hållbarhetsmål följs upp internt på kvartalsbasis. Neobo har antagit riktlinjer för arbetet med att minska energi och vattenförbrukningen i fastigheterna. Detta arbete är en viktig del av Neobos hållbarhetsarbete. För att säkerställa ett systematiskt arbetssätt med god styrning och uppföljning har Bolaget därför under 2023 tagit fram ett vatten- och energiledningssystem som beskriver hur Neobo internt ska arbeta med dessa för Bolaget viktiga frågor.

Löpande hållbarhetsarbete i förvaltningen

Förvaltningsorganisationen arbetar ständigt med olika hållbarhetsfrågor. Det rör sig bland annat om trygghetsskapande åtgärder såsom arbete med förbättrad belysning, arbete med att förbättra avfallshantering och sortering av matavfall, samt arbete med energieffektivisering. Under 2023 vidtog Neobo åtgärder i syfte att uppnå energieffektivisering och minska energiåtgången i dess fastigheter, genom såväl investeringar i ny teknik som justering för effektiv drift av befintlig utrustning. Det praktiska arbetet under 2023 var fokuserat på att uppnå en god nulägesanalys vad avsåg energi- och vattenförbrukning i dess fastigheter. Neobos förbrukning av fastighetsenergi under räkenskapsåret 2023 uppgick till 111,4 kWh/kvm, och totalt inköpt energi under samma period uppgick 99,7 GWh. Neobo använder analysverktyget Mestro för att få en överblick över energiförbrukningen och har installerat så kallade smarta vattenmätare i många av dess fastigheter. För att få möjlighet att framöver prioritera energieffektiviseringsåtgärder där de ger bäst effekt så har Bolaget även förnyat energideklarationerna för ett antal fastigheter i förväg, vilket gör att Bolaget får jämförbara energideklarationer i hela portföljen och kan arbeta effektivare med att minska sin energiförbrukning.

6 VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintyget avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilket infogats i Prospektet ("**Värderingsintyget**"), har utfärdats på Bolagets begäran av den oberoende sakkunnige värderaren Savills Sweden AB, Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm (den "**Oberoende Värderaren**") med värderingstidpunkt den 30 juni 2024. Värderingsintyget från den Oberoende Värderaren har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintyget omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per den 30 juni 2024, fördelade över 250 värderingsobjekt. Värderingsintyget anger att de 261 fastigheternas sammanlagda marknadsvärde per den 30 juni 2024 uppgick till cirka 13 733 000 000 kr.

Den Oberoende Värderaren har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintyget infogas i Prospektet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Innan balansdagen den 30 juni 2024 ingick Neobo avtal om att avyttra fastigheten Tegelbruket 4 i Falun och i samband med att förvärvet blev ovillkorat skrev Bolaget, i linje med International Financial Reporting Standards (IFRS), upp fastighetens värde i sin redovisning. Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2024 anger därför att det totala fastighetsvärdet per den 30 juni uppgick till 13 742 mkr, dvs. cirka 9 mkr mer än det som anges i Värderingsintyget. Det har inte skett några materiella förändringar i Bolagets fastighetsbestånd efter att Värderingsintyget utfärdades.

Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsintyget kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet "*Risikfaktore*". Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller den Oberoende Värderaren 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.



Sammanfattande utlåtande av marknadsvärdesbedömningar

Bakgrund

På uppdrag av Neobo Fastigheter AB (Neobo), genom Ylva Sarby Westman, har Savills Sweden AB (Savills) genomfört marknadsvärdering av 261 fastigheter med värdetidpunkt 2024-06-30. Fastigheterna är fördelade över 250 värderingsobjekt, se detaljerad förteckning över värderingsobjekten i Bilaga I. För värderingsuppdraget gäller de villkor som avtalats i uppdragsbrevet mellan Savills och Neobo, daterat 2023-11-28, samt Allmänna villkor för värdeutlåtande, i Bilaga II.

Savills har ombetts att upprätta en sammanfattande rapport av marknadsvärdesbedömningarna av de 261 fastigheter som ägs av Neobo. Syftet med rapporten är att den ska ingå i ett prospekt för omlistning på Nasdaq Stockholm.

Denna rapport är enbart avsedd att användas för den part till vilken den är utställd och för de specifika ändamål som avses. Inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsstandard

Värderingarna genomförs enligt RICS värderingsstandard "Red Book" (RICS Valuation – Global Standards November 2021), och uppfyller kraven inom IVS. Detta sammanfattande utlåtande är upprättat i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Savills agerar som oberoende extern värderare, i enlighet med definitionerna i "Red Book". I linje med "Red Book"-s regleringar har ansvariga värderare tillräcklig expertis för att kunna utföra värdebedömningarna.

Värderingsobjekt och värdetidpunkt

Den värderade portföljen består av 250 värderingsobjekt, belägna i 40 kommuner i Sverige. Flest värderingsobjekt återfinns i Sundsvall, följt av Oskarshamn, Helsingborg, Köping, Katrineholm, Tranås, Alingsås, och Ulricehamn. Objekten har en sammanlagd uthyrningsbar area om 706 300 kvm. Majoriteten av objekten nyttjas för bostadsändamål men det finns även inslag av ytor som används för t.ex. kontor, samhällsservice samt butiker. Vissa av objekten har även byggrätter med ändamål inom dessa segment.

Samtliga värdebedömningar har värdetidpunkt 30 juni 2024.



En överskådlig besiktning har genomförts av Savills värderare för 248 av värderingsobjekten:

Två objekt har besiktigats under 2020 respektive 2021, 238 objekt besiktigades under 2022, fyra objekt besiktigades under 2023 och fyra objekt besiktigades under 2024. Två objekt har inte besiktigats.

Värderingsmetodik

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om i huvudsak är tio år (undantag kan förekomma). Hyreskontrakt som löper utöver kalkylperioden beaktas i bedömningen. 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 för 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.

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilken en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsförningstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Definitionen enligt RICS är följande:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Värdeförändring

I enlighet med "Red Book" (VPS 3 paragraph 2 f) 2) och ESMA 130 (vi) åtar sig Savills att upplysa om det har skett väsentliga förändringar i marknadsförhållanden (s.k. material changes of market conditions), eller väsentliga förändringar för ett individuellt värderingsobjekt, mellan värdetidpunkten och rapporten.

Savills bedömer att marknaden för aktuella lokalslag och delmarknader har varit stabil sedan värdetidpunkten, och inga generella marknadsförhållanden bör ha en större påverkan på marknadsvärdena.



För individuella fastigheter/värderingsobjekt har det inte kommit till vår kännedom att det har skett några väsentliga förändringar sedan värdetidpunkten.

Värdebedömning

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills uppgår marknadsvärdet av de värderade 261 fastigheterna till avrundat **13 733 000 000 (Tretton miljarder sjuhundratrettio tre miljoner) kronor**, varav äganderätter (256 st.) 13 400 miljoner kronor och tomträtter (5 st.) 333 miljoner kronor, se värdesammanställning i Bilaga I.

Stockholm och Göteborg den 3 juli 2024

Savills Sweden

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lena Sylvén".

Lena Sylvén, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marcus Kindbom".

Marcus Kindbom; MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare

Bilaga 2 – Allmänna Villkor för Värdeutlåtande

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 2023-04-06 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 fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör 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 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 bedöms vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifternas 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 arrendeväntal 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 förutsatts 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 specialärkompetens 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 värderingsstidpunkten (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 värderingsstidpunkten.
 - 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 värderingsstidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
 - 6.2 Framtida in- och utbetänningar 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 Använda 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 värderingsförstaget godkännas innehåll och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
 - 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

7 AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Detta avsnitt innehåller uttalanden som avspeglar Neobos planer, uppskattningar och bedömningar. Förvaltningsresultatet kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsat till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet, inklusive avsnittet "Riskfaktorer".

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för tolv månader med beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per den 1 juli 2024. Aktuell intjäningsförmåga är enligt Bolagets bedömning inte en prognos av dess förväntade resultat utan 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 innehåller ingen bedömning om den framtida utvecklingen vad gäller hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra resultatpåverkande faktorer. I Koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad. Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Informationen om aktuell intjäningsförmåga har inte granskats av Bolagets revisor.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA DEN 1 JULI 2024

Belopp i mkr	1 juli 2024
Hyresvärde	1 003
Vakans	-71
Hyresintäkter	933
Fastighetskostnader	-396
Fastighetsskatt	-24
Driftnetto	512
Central administration	-60
Finansnetto	-237
Förvaltningsresultat	215

Centrala antaganden och underlag

Följande centrala antaganden och underlag ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan per den 1 juli 2024:

- Den aktuella intjäningsförmågan har baserats på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive tillägg, samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per den 1 juli 2024. Överenskomna hyresökningar som är gällande per den 1 juli 2024 är medräknade och all vakans per den 1 juli 2024, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis.
- Fastighetskostnaderna utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår och inkluderar drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per den 1 juli 2024.
- Kostnader för central administration är baserade på budgeterade kostnader för ett normalår. Finansnettot avser räntekostnader vilka har beräknats genom att på Neobos skuldsättning applicera de avtalade finansieringsvillkoren med de rörliga marknadsvillkor som gällde per den 1 juli 2024, inklusive effekter från derivat. Eventuella ränteintäkter på likvida medel samt kostnader av engångskaraktär har ej beaktats.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av den aktuella intjäningsförmågan. Neobo bedömer att samtliga antaganden, med undantag för beräkningen av fastighetsskatt som bedöms ligga helt utanför Bolagets kontroll, är faktorer som Bolagets styrelse och koncernledning kan påverka.

Informationen i detta avsnitt överensstämmer med den i delårsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2024 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan. Den är jämförbar med Bolagets historiska finansiella information och har utarbetats i enlighet med Neobos redovisningsprinciper.

8 UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Den utvalda konsoliderade finansiella informationen som redovisas i detta avsnitt har hämtats från Neobos reviderade koncernräkenskaper för räkenskapsåren 2021–2023, vilken framgår i avsnittet "Historisk finansiell information" samt från den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2024 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023. Informationen för räkenskapsåren 2021-2023 har upprättats enligt årsredovisningslagen, RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) samt International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de är antagna av EU. Koncernräkenskaperna för räkenskapsåren 2021–2023 har reviderats av Neobos revisor EY, se avsnittet "Historisk finansiell information – Revisorsrapport över historisk finansiell information för räkenskapsåren 2021-2023". Informationen för perioden 1 januari – 30 juni 2024 är upprättad i enlighet med IAS 34 - Delårsrapportering. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2024, med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023 är oreviderad och har inte granskats av Neobos revisor. Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller. För kommentarer till nedanstående information hänvisas till avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen". Nedanstående information ska läsas tillsammans med Bolagets fullständiga finansiella information för räkenskapsåren 2021-2023, vilken framgår i avsnittet "Historisk finansiell information" samt Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2024 som införlivats genom hänvisning, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Handlingar införlivade genom hänvisning".

UTVALD INFORMATION FRÅN KONCERNENS RESULTATRÄKNING

För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni¹⁶

	2024	2023
	Oreviderad	Oreviderad
Mkr (om inte annat anges)		
Hysesintäkter	454	434
Driftkostnader	-157	-137
Underhåll	-18	-30
Fastighetsadministration	-37	-29
Fastighetsskatt	-12	-12
Fastighetskostnader	-224	-208
Driftnetto	229	226
Central administration	-38	-40
Resultat före finansiella poster	192	186
Finansnetto	-123	-111
Förvaltningsresultat	68	75
Värdeförändringar fastigheter	-220	-534
Värdeförändringar finansiella instrument	-27	-34
Resultat före skatt	-179	-493
Aktuell skatt	-10	-17
Uppskjuten skatt	79	166
Periodens resultat	-110	-344

¹⁶ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapport för delårsperioden 1 januari-30 juni 2024 inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2023.

För året som avslutades den 31 december¹⁷

	2023	2022	2021
	<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
Mkr (om inte annat anges)			
Hysesintäkter	888	839	694
Driftkostnader	-272	-298	-242
Reparationer och underhåll	-66	-58	-53
Fastighetsadministration	-67	-37	-25
Fastighets beskattning	-24	-23	-18
Summa fastighetskostnader	-429	-416	-338
Driftnetto	460	423	355
Central administration	-88	-79	-85
Resultat från intresseföretag/Joint ventures	-	0	0
Finansiella intäkter	1	16	1
Finansiella kostnader	-224	-188	-114
Tomträttsavgälder	-1	1	0
Förvaltningsresultat	148	172	156
Värdeförändring fastigheter	-1 353	-2 238	3 887
Resultat från bostadsproduktion	0	-17	9
Värdeförändring finansiella instrument	-223	100	36
Resultat före skatt	-1 428	-1 983	4 089
Aktuell skatt	-21	-38	-12
Uppskjuten skatt	75	666	-851
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 373	-1 355	3 226
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-9,44	-9,32	23,34
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	145 401	145 401	138 221

¹⁷ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021.

UTVALD INFORMATION FRÅN KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni¹⁸

	2024 <i>Oreviderad</i>	2023 <i>Oreviderad</i>
Mkr (om inte annat anges)		
Summa totalresultat för perioden	-110	-344
Summa totalresultat för året	-110	-344

För året som avslutades den 31 december¹⁹

	2023 <i>Reviderad</i>	2022 <i>Reviderad</i>	2021 <i>Reviderad</i>
Mkr (om inte annat anges)			
Årets resultat	-1 373	-1 355	3 226
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 373	-1 355	3 226

¹⁸ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapport för delårsperioden 1 januari-30 juni 2024 inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2023.

¹⁹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021.

UTVALD INFORMATION FRÅN KONCERNENS BALANSRÄKNING

Per den 30 juni²⁰

	2024 <i>Oreviderad</i>	2023 <i>Oreviderad</i>
Mkr (om inte annat anges)		
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	13 742	14 745
Immateriella anläggningstillgångar	0	0
Övriga anläggningstillgångar	3	4
Derivat	154	358
Summa anläggningstillgångar	13 899	15 107
Omsättningstillgångar	51	151
Likvida medel	113	154
Summa omsättningstillgångar	164	305
SUMMA TILLGÅNGAR	14 063	15 412
 EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 296	7 433
Uppskjutna skatteskulder	348	330
Räntebärande skulder	6 091	7 223
Derivat	10	0
Övriga långfristiga skulder	1	1
Summa långfristiga skulder	6 450	7 554
Räntebärande skulder	1 042	83
Övriga kortfristiga skulder	275	342
Summa kortfristiga skulder	1 317	425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 063	15 412

²⁰ Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapport för delårsperioden 1 januari-30 juni 2024 inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2023.

Per den 31 december²¹

	2023 <i>Reviderad</i>	2022 <i>Reviderad</i>	2021 <i>Reviderad</i>
Mkr (om inte annat anges)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	3	-
Förvaltningsfastigheter	14 018	15 295	17 173
Nyttjanderätt tomträtt	-	-	14
Inventarier	4	4	6
Andelar i intresseföretag/joint ventures	-	-	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-	-	16
Derivat	194	393	11
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	-	50
Andra långfristiga fordringar	0	-	16
Summa anläggningstillgångar	14 217	15 696	17 296
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	-	-	245
Kundfordringar	8	16	122
Övriga fordringar	31	51	210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	60	37
Likvida medel	199	231	344
Summa omsättningstillgångar	280	358	958
SUMMA TILLGÅNGAR	14 497	16 054	18 254
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	752	752	752
Övrigt tillskjutet kapital	5 141	5 141	5 141
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	512	1 884	3 238
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 405	7 777	9 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7 089	6 571	3 228
Uppskjuten skatteskuld	430	505	1 171
Leasingskulder tomträtter	-	-	14
Derivat	23	0	-
Övriga långfristiga skulder	1	2	206
Summa långfristiga skulder	7 543	7 078	4 619
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	189	923	4 261
Leverantörsskulder	53	56	48

²¹ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021.

Aktuella skatteskulder	23	32	33
Övriga skulder	70	14	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214	173	144
Summa kortfristiga skulder	550	1 198	4 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 497	16 054	18 254

UTVALD INFORMATION FRÅN KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni²²

	2024 <i>Oreviderad</i>	2023 <i>Oreviderad</i>
Mkr (om inte annat anges)		
Löpande verksamhet		
Driftnetto	229	226
Central administration	-38	-40
Återläggning avskrivningar	0	0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	192	186
Erlagd ränta	-96	-188
Erhållen ränta	0	76
Betald inkomstskatt	-58	-41
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	37	33
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	34	37
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-67	22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4	92
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	-56	-84
Förvärv av fastigheter	0	0
Försäljning av fastigheter	110	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	54	-84
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-145	-84
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145	-85
Periodens kassaflöde	-87	-77
Likvida medel vid periodens början	199	231
Likvida medel vid periodens slut	113	154

²² Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapport för delårsperioden 1 januari-30 juni 2024 inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2023.

För året som avslutades den 31 december²³

	2023 <i>Reviderad</i>	2022 <i>Reviderad</i>	2021 <i>Reviderad</i>
Mkr (om inte annat anges)			
Löpande verksamhet			
Driftnetto	460	423	355
Central administration	-88	-79	-85
Återläggning avskrivningar	0	-	2
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	2	-1
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	372	346	271
Erlagd ränta	-393	-192	-97
Erhållen ränta	169	16	1
Betald inkomstskatt	-46	-22	-17
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	102	148	158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	33	224	-44
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	75	172	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210	544	-70
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	-177	-722	-616
Försäljning av fastigheter	-	-	11
Förvärv av fastigheter	73	-	0
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	-	-3 084	-1 488
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	-	5 451	58
Investeringar/försäljning inventarier	0	-	-4
Investeringar/avyttringar	-	-	-34
intresseföretag/joint ventures	-	-	-
Kassaflöden från finansiella tillgångar	-	-318	268
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104	1 326	-1 805
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	653
Utbetald utdelning	-	-	-12
Upptagna lån	-	4 143	3 398
Amortering av skuld	-136	-5 919	-2 503
Förändring av övriga långfristiga skulder	-2	-206	9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138	-1 982	1 545
Årets kassaflöde	-32	-112	-330
Likvida medel vid årets början	231	344	674
Likvida medel vid årets slut	199	231	344

²³ Hämtat från Koncernens reviderade finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Neobo använder så kallade icke IFRS-mått som ett komplement till de nyckeltal som generellt utgör god redovisningssed. Neobo tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Neobos alternativa nyckeltal har bedömts ge värdefull kompletterande information vid utvärdering av Bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Nedan nyckeltal anses vara av betydelse för investerare då de möjliggör en bättre bedömning av Bolagets finansiella ställning. Den information som presenteras i tabellen nedan har beräknats baserat på uppgifter från Bolagets historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021 och uppgifter från Bolagets historiska finansiella information för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 (med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023).

	För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni		För året som avslutades den 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
	Mkr (om inte annat anges)				
Avkastning på eget kapital, %	-1,7	-4,5	-19,4	-16,0	45
Belåningsgrad, %	50,7	47,4	50,2	46,7	40
Fastighetsvärde exklusive byggrätter/projektfastigheter	13 629	14 672	13 887	15 215	15 343
Direktavkastning, %	3,8	3,3	3,5	3,0	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	91,7	92,5	92,0	92,5
Räntesäkringsgrad, %	75,5	76,8	74,3	78,6	43,7
Räntetäckningsgrad, gånger	1,6	1,7	1,7	2,0	2,4
Soliditet, %	44,8	48,2	44,2	48,4	50,0
Substansvärde	6 500	7 405	6 664	7 889	10 103
Substansvärde (kr/aktie)	44,70	50,93	45,83	54,26	73,09
Överskottsgrad, %	51	52	52	50	51

DEFINITIONER AV ALTERNATIVA NYCKELTAL OCH ANDRA NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERAS I ENLIGHET MED IFRS

Nyckeltal som inte definieras i enlighet med IFRS	Definition	Syfte
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, %	Räntebärande skulder i procent av balansomslutning vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.
Fastighetsvärde exklusive byggrätter/projektfastigheter	Värdet av Bolagets fastighetsbestånd exklusive värdet av byggrätter/projektfastigheter.	Nyckeltalet används för att belysa värdet av Neobos fastigheter i löpande och aktiv förvaltning
Direktavkastning, %	Driftnetto enligt intjäningsförmåga i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exklusive fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.	Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnetto i förhållande till fastigheternas värde.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet enligt intjäningsförmåga.	Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar area.
Räntesäkringsgrad, %	Skulder till kreditinstitut, inklusive derivatinstrument, med fast ränta i förhållande till totala skulder till kreditinstitut.	Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.
Räntetäckningsgrad, gånger	Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av räntenetto i relation till räntenetto.	Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.	Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella stabilitet.
Substansvärde	Redovisat eget kapital hänförligt till aktien, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa Neobos värde.
Substansvärde (kr/aktie)	Substansvärdet dividerat med antalet aktier.	Nyckeltalet används för att belysa Neobos värde.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.	Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

AVSTÄMNINGAR AV NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERAS I ENLIGHET MED IFRS

Tabellerna nedan anger avstämningar av nyckeltal som inte definieras i enlighet med IFRS. För definitioner och motivering till användningen av alternativa nyckeltal som inte definieras i enlighet med IFRS, se "-Definitioner av alternativa nyckeltal och andra nyckeltal som inte definieras i enlighet med IFRS" ovan.

Mkr (om inte annat anges)	För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni		För året som avslutades den 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
	<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				
Periodens resultat	-110	-344	-1 373	-1 355	3 226
Eget kapital, genomsnitt	6 351	7 605	7 091	8 454	7 169
- Ingående eget kapital	6 405	7 777	7 777	9 132	5 206
- Utgående eget kapital	6 296	7 433	6 405	7 777	9 132
Avkastning på eget kapital, %	-1,7	-4,5	-19,4	-16,0	44,9

Mkr (om inte annat anges)	För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni		För året som avslutades den 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
	<i>Belåningsgrad, %</i>				
Balansomslutning	14 063	15 412	14 497	16 053	18 254
Räntebärande skulder	7 133	7 306	7 278	7 496	7 695
Belåningsgrad, %	50,7	47,4	50,2	46,7	40

Mkr (om inte annat anges)	För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni		För året som avslutades den 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
	<i>Fastighetsvärde exklusive byggrätter/projektfastigheter / Direktavkastning, %</i>				
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	512	488	482	462	511
Förvaltningsfastigheter	13 742	14 745	14 018	15 295	17 173
Byggrätter/projektfastigheter	113	73	131	80	-1 830
Fastighetsvärde exklusive byggrätter/projektfastigheter	13 629	14 672	13 887	15 215	15 343
Direktavkastning, %	3,8	3,3	3,5	3,0	3,3

Mkr (om inte annat anges)	För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni		För året som avslutades den 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
	<i>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</i>				
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	933	877	896	850	806
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1003	956	969	924	871
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	91,7	92,5	92,0	92,5

Mkr (om inte annat anges)	För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni		För året som avslutades den 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
	<i>Räntesäkringsgrad, %</i>				
Skulder till kreditinstitut, inklusive derivatinstrument, med fast ränta	5 383	5 629	5 406	5 893	3 273
Skulder till kreditinstitut	7 133	7 327	7 278	7 496	7 489
Räntesäkringsgrad, %	75,5	76,8	74,3	78,6	43,7

Mkr (om inte annat anges)	För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni		För året som avslutades den 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
	<i>Räntetäckningsgrad, gånger</i>				
Förvaltningsresultat	68	75	148	172	156
Återläggning räntenetto	123	111	224	172	113
Summa	192	186	372	344	269
Räntenetto	123	111	224	172	-113
Räntetäckningsgrad, gånger	1,6	1,7	1,7	2,0	2,4

Mkr (om inte annat anges)	För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni		För året som avslutades den 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
	<i>Soliditet, %</i>				
Eget kapital	6 296	7 433	6 405	7 777	9 132
Balansomslutning	14 063	15 412	14 497	16 053	18 254
Soliditet, %	44,8	48,2	44,2	48,4	50,0

Mkr (om inte annat anges)	För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni		För året som avslutades den 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
	<i>Substansvärde / Substansvärde (kr/aktie)</i>				
Antal utestående aktier, tusental	145 401	145 401	145 401	145 401	138 220
Eget kapital	6 296	7 433	6 405	7 777	9 132
Preferensaktiekapital	-	-	-	-	-200
Återläggning av uppskjuten skatt	348	330	430	505	1 171
Återläggning av derivat	-144	-358	-171	-393	-11
Substansvärde	6 500	7 405	6 664	7 889	10 103
Substansvärde (kr/aktie)	44,70	50,93	45,83	54,26	73,09

Mkr (om inte annat anges)	För sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni		För året som avslutades den 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
<i>Överskottsgrad</i>					
Driftnetto	229	226	460	423	355
Hysesintäkter	454	434	888	839	694
Överskottsgrad, %	51	52	52	50	51

9 KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Kommentarer till den finansiella utvecklingen i detta avsnitt är avsedda att underlätta förståelsen och utvärderingen av trender och faktorer som påverkar Neobos resultat och finansiella ställning. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald finansiell information" och "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information"

Jämförelse av de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2024 respektive den 30 juni 2023

Hyresintäkter

Hyresintäkter ökade med 20 mkr, eller 4,4 procent, från 434 mkr, under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 till 454 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, främst på grund av hyreshöjningar, minskad vakansgrad och hyresökningar till följd av renoverade lägenheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader ökade med 16 mkr, eller 7,1 procent, från -208 mkr, under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 till -224 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, främst som en nettoeffekt av högre kostnader för drift och fastighetsadministration samt minskade underhållskostnader. Ökade driftkostnader om 20 mkr hänförs framför allt till taxebundet och snöröjning under årets första kvartal till följd av en kallare och mer snörik vinter. Ökad fastighetsadministration om 8 mkr förklaras dels av att Neobos organisation och verksamhet nu är på plats fullt ut, dels av att perioden belastats med jämförelsestörande poster om 2 mkr hänförliga till omorganisation. Underhållskostnaderna minskade med 18 mkr under delårsperioden till följd av att underhållsbehovet var större under föregående år.

Central administration

Central administration minskade med 2 mkr, eller 5,3 procent, från -40 mkr, under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 till -38 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, främst på grund av att sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 har belastats med jämförelsestörande poster om 5 mkr hänförliga till kostnader för att förbereda Neobo för ett byte till Nasdaq Stockholms huvudlista samt omorganisation. Exkluderat från jämförelsestörande poster, under både sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024 och sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023, ökar centrala administrationskostnader med 2 mkr hänförligt till att Neobos organisation och verksamhet nu är på plats fullt ut.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade med 7 mkr, eller 10,3 procent, från 75 mkr, under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 till 68 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, främst på grund av ökade fastighets- och finansieringskostnader.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändring fastigheter minskade med 314 mkr, eller 142,7 procent, från -534 mkr, under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 till -220 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, främst på grund av höjda avkastningskrav för fastigheter samtidigt som högre bedömda framtida hyresintäkter har påverkat värdet positivt.

Skatt

Aktuell skatt minskade med 7 mkr, eller 70,0 procent, från -17 mkr, under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 till -10 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, främst på grund av lägre resultat i dotterbolagen till följd av ökade kostnader. Uppskjuten skatt minskade med 87 mkr, eller 110,1 procent, från 166 mkr, under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023 till 79 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, främst på grund av värdenedgång på fastighetsbeståndet.

Kassaflöden och likvida medel

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 4 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, jämfört med 92 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023. Högre kostnader för framför allt taxebundet och snöröjning under vintermånaderna ledde till sämre kassaflöde från den löpande verksamheten.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 54 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, jämfört med -84 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023. Ökningen förklaras av sålda fastigheter under 2024 som hade positiv effekt på kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -145 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024, jämfört med -85 mkr under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2023. Amortering på lån i samband med försäljningar föranledde försämrat kassaflöde från finansieringsverksamheten.

Neobos likvida medel minskade från 154 mkr per den 30 juni 2023 till 113 mkr per samma datum 2024. Minskningen beror främst på investeringar i fastigheter samt högre driftkostnader under januari – mars 2024.

Jämförelse av räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023 respektive den 31 december 2022

Hyresintäkter

Hyresintäkter ökade med 49 mkr, eller 5,8 procent, från 839 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 till 888 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023, främst på grund av årliga hyresförhandlingar i bostadsbeståndet, färdigställda projekt, uppgraderade lägenheter samt minskad vakans.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader ökade med 13 mkr, eller 3,1 procent, från -416 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 till -429 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023, främst på grund av ett utökat fastighetsbestånd till följd av förvärv i slutet av 2022 och färdigställda projekt under 2023 samt ökade kostnader för el och uppvärmning under årets sista kvartal. Under 2022 gjordes redovisningsmässiga omfördelningar av kostnader mellan fastighetsadministration och driftkostnader varför jämförelsen mellan åren för dessa poster inte är helt jämförbar.

Central administration

Centrala administrationskostnader ökade med 9 mkr, eller 11,4 procent, från -79 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 till -88 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. Ökningen av centrala administrationskostnader förklaras av jämförelsestörande poster om 18 mkr hänförliga till separationen från SBB, Neobos notering på First North Premier samt diverse uppstartskostnader för Bolaget. Exklusive jämförelsestörande poster minskade centrala administrationskostnader med 9 mkr.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade med 24 mkr, eller 14,0 procent, från 172 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 till 148 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023, främst på grund av högre finansiella kostnader och jämförelsestörande poster om 18 mkr inom central administration hänförliga till separationen från SBB, Neobos notering på First North Premier samt diverse uppstartskostnader för Bolaget.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändring fastigheter minskade med 885 mkr, eller 39,5 procent, från -2 238 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 till -1 353 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. Värdeminskningen förklaras främst av ökade avkastningskrav samtidigt som högre framtida hyresintäkter påverkade värdet positivt.

Skatt

Aktuell skatt minskade med 17 mkr, eller 44,7 procent, från -38 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 till -21 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. Uppskjuten skatt minskade med 591 mkr, eller 88,7 procent, från 666 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 till 75 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. Förändringen i aktuell skatt förklaras främst av lägre resultat i dotterbolagen till följd av ökade finansiella kostnader. Förändringen i uppskjuten skatt förklaras av lägre värdenedgång på fastighetsbeståndet. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 3,8 procent.

Kassaflöden och likvida medel

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 210 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023, jämfört med 544 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. Minskningen beror på att fastighetsbeståndet har minskat.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -104 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023, jämfört med 1 326 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. Den stora avvikelsen mellan åren förklaras av att det under 2022 genomfördes nettoförsäljningar som påverkade kassaflödet positivt.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -138 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023, jämfört med -1 982 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. Förändringen är hänförlig till amorteringar i samband med nettoförsäljningen under 2022.

Neobos likvida medel minskade från 231 mkr per den 31 december 2022 till 199 mkr per samma datum 2023. Minskningen beror främst på investeringar i fastigheter samt kostnader kopplade till tillskapandet av Neobo.

Jämförelse av räkenskapsåren som avslutades 31 december 2022 respektive 31 december 2021

Hyresintäkter

Hyresintäkter ökade med 145 mkr, eller 20,9 procent, från 694 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021 till 839 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, främst på grund av årliga hyresförhandlingar, färdigställda projekt och uppgraderade lägenheter. Därtill bidrog även intäkter från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022, vilket motverkades något av bortfall av intäkter från avyttrade fastigheter under sista kvartalet 2022.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader ökade med 78 mkr, eller 23,1 procent, från -338 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021 till -416 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, främst på grund av ett utökat fastighetsbestånd med nyförvärvade fastigheter och färdigställda projekt samt till ökade kostnader för el och uppvärmning under årets sista kvartal.

Central administration

Central administration minskade med 6 mkr, eller 7,1 procent, från -85 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021 till -79 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, främst på grund av minskade personalkostnader.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 16 mkr, eller 10,3 procent, från 156 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021 till 172 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, främst på grund av en större fastighetsportfölj och minskade centrala kostnader. Det fjärde kvartalet 2022 belastades även med kostnader av engångskaraktär till följd av separationen från SBB samt Neobos notering på First North Premier.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändring fastigheter minskade med 6 125 mkr, eller 157,6 procent, från 3 887 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021 till -2 238 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, främst på grund av ökade avkastningskrav på bostäder.

Skatt

Aktuell skatt ökade med 26 mkr, eller 216,7 procent, från -12 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021 till -38 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. Ökningen berodde främst på ett högre positivt förvaltningsresultat under 2022 samt en större andel ej skattepliktiga poster som sänkte skatten under 2021. Uppskjuten skatt minskade med 1 517 mkr, eller 178,3 procent, från -851 mkr, under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021 till 666 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. Den stora förändringen av uppskjuten skatt 2022 berodde på den stora negativa realiserade värdeförändringen av förvaltningsfastigheter. Under 2021 var motsvarande post positiv.

Kassaflöden och likvida medel

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 544 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, jämfört med -71 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021. Förändringen är hänförlig till rörelsekapitalet.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 326 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, jämfört med -1 805 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021. Under 2021 genomfördes förvärv vilket påverkade kassaflödet negativt, medan försäljningar, med positiv effekt på kassaflödet, genomfördes under 2022.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 982 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, jämfört med 1 545 mkr under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021. Nya lån upptogs i samband med förvärven under 2021 vilket hade positiv effekt på kassaflödet. Under 2022 amorterades lån i samband med försäljningarna.

Neobos likvida medel minskade från 344 mkr per den 31 december 2021 till 231 mkr per samma datum 2022. Minskningen är främst kopplad till förvärv och försäljning av fastigheter samt upptagande och amortering av lån i samband med transaktionerna.

10 KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

I tabellerna nedan redovisas Neobos kapitalstruktur på koncernnivå per den 30 juni 2024. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen". För information om Bolagets aktiekapital och aktier hänvisas till avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

KAPITALISERING

Tabellen nedan visar Koncernens kapitalstruktur per den 30 juni 2024.

Mkr	Per den 30 juni 2024
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	1 042
För vilka garanti ställts	-
Mot annan säkerhet ¹⁾	1 042
Utan säkerhet	-
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	6 091
Garanterade	-
Med säkerhet ¹⁾	6 091
Utan garanti/utan säkerhet	-
Eget kapital	6 295
Aktiekapital	752
Reservfond(er)	-
Övriga reserver	5 542
Summa	6 295
¹⁾ Såväl borgensförbindelser som övriga säkerheter avser säkerheter för krediter i banker. Av Neobos kortfristiga respektive långfristiga räntebärande skulder per den 30 juni 2024 är 100 procent säkerställda, i allt väsentligt genom pantsättning av aktier i bolag i Koncernen, pantbrev i fastigheter och internfordringar.	

SKULDSÄTTNING

Tabellen nedan visar Koncernens nettoskuldsättning per den 30 juni 2024.

Mkr	Per den 30 juni 2024	
A	Kassa och bank	113
B	Andra likvida medel	-
C	Övriga finansiella tillgångar	-
D	Likviditet (A + B + C)	113
E	Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	955
F	Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	87
G	Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)	1 042
H	Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G – D)	929
I	Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	6 091
J	Skuldinstrument	-
K	Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	11
L	Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)	6 102
M	Summa finansiell skuldsättning (H + L)	7 031

REDOGÖRELSE FÖR RÖRELSEKAPITAL

Bolaget anser att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses i Prospektet Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning.

INDIREKT SKULDSÄTTNING OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Neobo hade per den 30 juni 2024 externa eventualförpliktelser och externt ställda säkerheter i form av bland annat ingångna borgensförbindelser om 7 133 mkr och ställda fastighetsinteckningar om 8 533 mkr, i båda fallen hänförliga till banklån.

LIKVIDITET OCH KAPITALRESURSER

Neobo strävar efter en låg finansiell risk och verksamheten finansieras av eget kapital och banklån. För att begränsa ränterisken från skulder med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Under det andra kvartalet 2024 förlängde Neobo ett låneavtal om 84 mkr med tre år till en marginal som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal och efter den 30 juni 2024 refinansierade Bolaget ett lån om 955 mkr med en löptid om tre år.

Neobos upplåning sker hos nordiska banker med pantbrev i Koncernens fastigheter, aktiepart i dotterbolag samt i vissa fall borgensförbindelse utgiven av moderbolaget för dotterbolagens upplåning som underliggande säkerhet. De räntebärande skulderna i Koncernen uppgick per den 30 juni 2024 till 7 133 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden och räntebindningen uppgick per samma datum till 2,8 respektive 2,6 år. Den genomsnittliga räntan uppgick, inklusive derivatinstrument, till 3,4 procent.

I nedanstående tabell framgår närmare information om Neobos finansiering och räntederivat per den 30 juni 2024.

Återstående löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		Räntederivat	
	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0 - 1	1042	15	2 205	31	1830	0,23
1 - 2	2704	38	700	10	700	0,24
2 - 3	2060	29	1 653	23	1 653	0,63
3 - 4	1231	17	375	5	0	0,00
4 - 5	0	0	600	8	600	2,56
5-	95	1	1 600	22	600	2,73
Totalt	7 133	100	7 133	100	5 383	0,89

INVESTERINGAR

I nedan tabell framgår de väsentliga investeringar som Neobo har genomfört under räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021.

Mkr	2023	2022	2021
Investeringar i fastighetsbeståndet	177	722	778
Förvärv	-	6 064	2 338

Under den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2024 genomförde Neobo investeringar i fastighetsbeståndet till ett belopp om totalt 56 mkr. Den 16 september 2024 offentliggjorde Neobo att Bolaget ingått ett hyresavtal med Kriminalvården om lokaler för Frivården i fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna (se vidare nedan under " - Betydande förändringar efter den 30 juni 2024), vilket förväntas föranleda investeringsåtaganden för genomförande av bland annat hyresgästanpassningar av fastigheten inför preliminär inflyttning under sommaren 2025. Utöver det nämnda har Neobo per dagen för Prospektet inte några väsentliga pågående eller beslutade investeringar, men genomför inom ramen för den dagliga verksamheten ett stort antal mindre omfattande investeringar avseende exempelvis underhållsarbeten och energieffektivisering inom fastighetsbeståndet.

DEN SENASTE UTVECKLINGEN OCH AKTUELLA TRENDER

Bolaget bedömer att det råder en stark efterfrågan på hyreslägenheter i Sverige vilket i kombination med ett aktivt förvaltnings- och förädlingsarbete vilket kan möjliggöra hyreshöjningar och minskad vakansgrad. Under det andra kvartalet i år sänktes

Riksbanken styrräntan med 0,25 procentenheter och påbörjade därmed de räntesänkningar som Bolaget bedömer att marknaden förväntar sig. Neobo anser att räntesänkningarna innebär ett förbättrat finansieringsklimat och utökade möjligheter att genomföra värdeskapande investeringar som ytterligare kommer öka avkastningen från dess fastighetsportfölj.

BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR EFTER DEN 30 JUNI 2024

Efter den 30 juni 2024 har Bolaget refinansierat ett lån om 955 mkr med en löptid om tre år. Vidare har Neobo den 16 september 2024 offentliggjort att Bolaget ingått ett sexårigt hyresavtal med Kriminalvården om lokaler för Frivården i fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna. Förhyrningen omfattar cirka 3 400 kvm och den årliga bashyran uppgår till 9,8 mkr exklusive hyra för garage och sedvanliga tillägg. I samband med inflyttningen, som preliminärt kommer att ske under sommaren 2025, kommer den kommersiella vakansgraden i Neobo att minska med 2,6 procentenheter i förhållande till andra kvartalet 2024 och det totala hyresvärdet kommer samtidigt att öka med 5,3 mkr.

Därutöver har det inte skett några betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning eller resultat efter den 30 juni 2024 fram till och med dagen för Prospektet.

11 STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISOR

STYRELSE

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Styrelsen i Neobo består för närvarande av fem ledamöter, vilka har valts för tiden intill slutet av årsstämman 2025. I tabellen nedan anges styrelseledamöterna, deras position när de först valdes in i styrelsen och huruvida de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning samt i förhållande till Bolagets större aktieägare. I enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**") ska mer än hälften av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning. Minst två av de stämموvalda styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning ska även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Större aktieägare definieras i enlighet med Koden som ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till större aktieägare
Jan-Erik Höjvall	Styrelseordförande	2022	Nej ²⁴	Ja
Mona Finnström	Styrelseledamot	2022	Ja	Ja
Anneli Lindblom	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja
Ulf Nilsson	Styrelseledamot	2022	Ja	Ja
Jakob Pettersson	Styrelseledamot	2023	Ja	Nej

Nedan presenteras mer detaljerad information om styrelseledamöterna, inklusive deras utbildning, erfarenhet, pågående och avslutade uppdrag samt innehav i Bolaget.

Jan-Erik Höjvall

Född 1959. Styrelseordförande sedan 2022.

Utbildning och yrkeserfarenhet: Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Verkställande direktör för Amasten Fastighets AB (publ), Rikshem och Akelius fastigheter AB.

Övriga pågående uppdrag utanför Koncernen: -

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (som slutförts under de senaste fem åren): Styrelseordförande för Studentbostäder i Norden AB och styrelseledamot för Solon Eiendom Norway.

Innehav i Bolaget: 103 560 aktier.

Inte oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen, samt oberoende i förhållande till större aktieägare.

Mona Finnström

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning och yrkeserfarenhet: Filosofie kandidatexamen i beteendevetenskap från Stockholms universitet och enstaka kurser i företagsekonomi.

Övriga pågående uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande för Sveriges Förvaltarforum AB. Styrelseledamot i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresgästförening, och Mona Finnström utveckling AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (som slutförts under de senaste fem åren): Verkställande direktör och styrelseledamot för Fastigo Aktiebolag. Styrelseledamot för HR Huset, Fastighetsbranschens Arbetsgivarpartner Aktiebolag, Sankt Lukas insamlingsstiftelse och Handelsbanken kontorsstyrelse, Östra station.

Innehav i Bolaget: 10 000 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen, samt oberoende i förhållande till större aktieägare.

²⁴ Jan-Erik Höjvall var fram till den 4 december 2020 verkställande direktör i Bolaget (vid den tidpunkten under företagsnamnet Amasten Fastighets AB (publ)).

Anneli Lindblom

Född 1967. Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning och yrkeserfarenhet: Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut i Stockholm. CFO för Pandox AB.

Övriga pågående uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande för NoClds AB och styrelseledamot för Logistea AB, Haypp Group AB (publ) och Kollektivavtalsinformation Sverige AB samt uppdrag inom Pandox-koncernen.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (som slutförts under de senaste fem åren): Styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter AB samt uppdrag inom Cabonline-koncernen.

Innehav i Bolaget: 833 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen, samt oberoende i förhållande till större aktieägare.

Ulf Nilsson

Född 1958. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning och yrkeserfarenhet: Jur.kand. från Uppsala universitet.

Övriga pågående uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande för GC CRU Aktiebolag, Richard Juhlin Grand Cru AB och Vamlingbo Ladugårdar AB. Styrelseledamot för LC Åkersberga Fastighets AB, Vamlingbo Prästgården AB, Sigfride Fastigheter AB, Krylbohus AB, Avestaörnen 3 AB och Stiftelsen Isaac Hirsch Minne.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (som slutförts under de senaste fem åren): Styrelseledamot för Kungsleden Aktiebolag, Oscar Properties Holding AB, Stenvalvet 285 Örebro Inweilern AB, Boro Väst Träbjälken Fastighets AB, Gebell Fastighets AB och Radhus Sveden AB.

Innehav i Bolaget: 250 000 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen, samt oberoende i förhållande till större aktieägare.

Jakob Pettersson

Född 1986. Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning och yrkeserfarenhet: B.Sc. och M.Sc. från Handelshögskolan i Stockholm. CFO och extern firmatecknare i ICA-handlarnas Förbund.

Övriga pågående uppdrag utanför Koncernen: Styrelseledamot för Hagabacken Fastighets AB. Uppdrag i dotterbolag till ICA-handlarnas Förbund. Ordförande i valberedningen för ICA Gruppen AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (som slutförts under de senaste fem åren): Styrelseordförande för Retail Finance Europe AB. Ordförande i valberedningen för ICA Gruppen AB och Hemfosa Fastigheter AB (publ).

Innehav i Bolaget: -

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen, samt inte oberoende i förhållande till större aktieägare.

KONCERNLEDNING

Namn	Position	Innehaft sin position sedan
Ylva Sarby Westman	Verkställande direktör	2022
Maria Strandberg	CFO	2023
Malin Axland	Chefsjurist och Hållbarhetschef	2022 ²⁵
Anna-Carin Skoglund	Regionchef Nord	2022
Per Sundequist	Regionchef Syd	2022

Nedan presenteras mer detaljerad information om koncernledningen, inklusive deras utbildning, erfarenhet, pågående och slutförda uppdrag samt deras innehav i Bolaget.

²⁵ Hållbarhetschef sedan 2023.

Ylva Sarby Westman

Född 1973. Verkställande direktör sedan 2022.

Utbildning och yrkeserfarenhet: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan. Verkställande direktör för Kungsleden AB (publ). Vice verkställande direktör och CFO i Castellum AB (publ) samt vice verkställande direktör och CFO i Kungsleden AB (publ).

Övriga pågående uppdrag utanför Koncernen: Styrelseledamot för Eastnine AB (publ). Ledamot i Institutet för Fastighetsvärdering.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (som slutförts under de senaste fem åren): Styrelseledamot för Ikano Bostad AB samt uppdrag inom Castellum-koncernen och inom Kungsleden-koncernen.

Innehav i Bolaget: 96 499 aktier och 436 200 teckningsoptioner.

Maria Strandberg

Född 1983. CFO sedan 2023.

Utbildning och yrkeserfarenhet: Kandidatexamen inom ekonomi/redovisning, Södertörns Högskola. CFO för Castellum Fastigheter AB (publ).

Övriga pågående uppdrag utanför Koncernen: -

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (som slutförts under de senaste fem åren): Styrelseledamot för Halvorsäng Fastighets AB och Halvorsäng Holding AB samt uppdrag inom Castellum-koncernen och Kungsleden-koncernen.

Innehav i Bolaget: 15 000 aktier och 96 933 teckningsoptioner.

Malin Axland

Född 1974. Chefsjurist och Hållbarhetschef sedan 2023.

Utbildning och yrkeserfarenhet: Jur.kand. från Stockholms universitet. Chefsjurist Kungsleden AB (publ).

Övriga pågående uppdrag utanför Koncernen: Styrelseledamot för MÅxland AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (som slutförts under de senaste fem åren): Styrelseledamot för Kungsleden Gladan 5 ekonomisk förening.

Innehav i Bolaget: 23 300 aktier och 96 933 teckningsoptioner.

Anna-Carin Skoglund

Född 1963. Regionchef Nord sedan 2022.

Utbildning och yrkeserfarenhet: Drifttekniker vid Örebro universitet, fristående kurser vid Umeå universitet, Karlstad universitet och Högskolan Dalarna. Förvaltarutbildning Newton Stockholm. Regionchef på SBB och fastighetschef på Ängelholmshem AB.

Övriga pågående uppdrag utanför Koncernen: -

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (som slutförts under de senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget: 2 342 aktier.

Per Sundequist

Född 1967. Regionchef Syd sedan 2022.

Utbildning och yrkeserfarenhet: Marknadsekonomi (DIHM) och masterexamen i ledarskap vid IHM Business School samt universitetsstudier inom ekonomi. Regionchef på SBB.

Övriga pågående uppdrag utanför Koncernen: -

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (som slutförts under de senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget: 3 500 aktier.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH KONCERNLEDNING

Styrelsen och koncernledningen har inga privata intressen som står i strid med Neobos intressen och det finns inga familjeband mellan styrelseledamöterna och medlemmarna i koncernledningen. Flera av medlemmarna i styrelsen och koncernledningen har däremot ekonomiska intressen i Bolaget som en följd av deras direkta eller indirekta innehav av aktier och/eller teckningsoptioner i Bolaget.

Ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna i koncernledningen har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett bolag som gått i konkurs, likviderats eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller att utöva ledande eller övergripande funktioner i ett bolag.

Bolaget anser att Neobos styrelse uppfyller kraven i Koden i fråga om oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större aktieägare.

Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större ägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilken någon av medlemmarna i styrelsen eller koncernledningen har valts in i styrelsen eller anställts i koncernledningen. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har ingått avtal med Bolaget avseende förmåner vid uppdragets upphörande.

Samtliga styrelseledamöter och koncernledningen kan nås på Bolagets huvudkontor på Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm.

REVISOR

Det registrerade revisionsbolaget EY har varit Neobos revisor sedan 2016. Vid årsstämman den 23 april 2024 beslutades att omvälja EY till Neobos revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor hos EY sedan 2022 är Gabriel Novella (född 1982), auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). EY:s kontorsadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

12 BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNING

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen grundar sig huvudsakligen på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), bolagsordningen och interna regler innefattande policyer, rutiner och instruktioner. Bolaget har tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och First North Premiers regelverk sedan i februari 2023 när Bolagets aktier på nytt togs upp till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Efter att Bolagets aktier har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget att följa Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares och fortsätta att tillämpa Koden. Koden anger en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än aktiebolagslagen (2005:551) och andra regler. Bolag behöver inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som bedöms bättre lämpade för det aktuella bolagets specifika omständigheter, förutsatt att alla sådana avvikelser och valda alternativa lösningar beskrivs och att skälen för detta anges i bolagsstyrningsrapporten (enligt principen "följ eller förklara"). Neobo har tidigare bedömt att det utgör en avvikelse från Koden att inget särskilt ersättningsutskott eller revisionsutskott har inrättats, och att revisionsutskottets respektive ersättningsutskottets arbetsuppgifter i stället fullgörs i av styrelsen i dess helhet. Bolaget har därför i tidigare bolagsstyrningsrapporter rapporterat detta som en avvikelse, trots att Koden tillåter att nämnda utskotts uppgifter fullgörs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen motiverar beslutet att inte inrätta ett ersättnings- eller revisionsutskott med att varken Bolagets eller styrelsens storlek motiverar inrättandet av några utskott inom styrelsen.

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 bolagsstämmor

Aktieägare som vill delta vid en bolagsstämma måste vara införd i den aktiebok som förs av Euroclear Sweden AB per den dag som infaller sex bankdagar före stämman samt meddela Bolaget om sitt deltagande senast det datum som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan delta vid bolagsstämman personligen eller genom ombud och även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för en aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till bolagsstämman. Utöver att meddela Bolaget om sin avsikt att delta vid bolagsstämman måste aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade, genom en bank eller annan förvaltare, begära att dess aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken för att ha rätt att delta vid bolagsstämman. En aktieägare, eller dess ombud, är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar eller representerar.

Initiativ från aktieägarna

En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid bolagsstämman måste begära detta skriftligen hos styrelsen. Ärendet ska tas upp vid bolagsstämman under förutsättning att begäran har kommit in till styrelsen senast en vecka före den tidpunkt då kallelse enligt Aktiebolagslagen tidigast får utfärdas, eller efter denna tidpunkt men i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till bolagsstämman.

VALBEREDNING

Bolag som följer Koden ska ha en valberedning. Enligt Koden ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Koden 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 röstetalet 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 avslutat 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.

STYRELSE

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 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 direktören samt instruktionen för finansiell rapportering. Styrelsen kan välja att fastställa dessa dokument på det första ordinarie mötet efter den konstituerande mötet.

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 bolagsstämmans 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 Prospektet består Bolagets styrelse av fem ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet "*Styrelse, koncernledning och revisor*".

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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, omsättningens utveckling, 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, koncernledning och revisor".

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsen

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 23 april 2024 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.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 23 april 2024 beslutades att anta riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska även omfatta styrelseledamöter i Neobo, i den omfattning de erhåller ersättning utanför styrelseuppdraget. Riktlinjerna ska gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2028. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter att riktlinjerna antogs, samt för det fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Neobos affärsidé är att förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt och god efterfrågan på bostäder. Neobo ska i) långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning, ii) ha ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del av all verksamhet och anpassas kontinuerligt för att uppfylla kraven i CSRD, iii) ha en lokal förvaltningsorganisation som arbetar nära kunder med fokus på uthyrning och värdeskapande förädling samt iv) ha en geografiskt diversifierad fastighetsportfölj i kommuner med befolkningstillväxt och bostadsunderskott. För ytterligare information om Neobos affärsstrategi, se bolagets hemsida www.neobo.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Ersättningsformer m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och kan bestå av en fast kontantlön, en rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver oberoende av dessa riktlinjer besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar eller liknande former för ersättningar.

Fast lön

Den fasta lönen ska bestå av en fast årlig kontant lön. Den fasta lönen ska vara marknadsanpassad och fastställas med hänsyn tagen till ansvar, erfarenhet och prestation. Den fasta lönen revideras som huvudregel varje år.

Rörlig kontantersättning

Utöver fast lön kan kortfristiga rörliga ersättningar erbjudas. Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara både finansiella och icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent för verkställande direktören respektive 25 procent för övriga medlemmar i koncernledningen av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden för sådana kriterier. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå, antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 25 procent av den fasta årliga kontantlönen och får inte utges mer än en gång per år och per individ.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts.

Beslut om rörlig ersättning ska fattas av styrelsen avseende verkställande direktören och av styrelsen för övriga befattningshavare baserat på förslag från verkställande direktören.

Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Övriga förmåner

Ledande befattningshavares icke-monetära förmåner ska underlätta ledande befattningshavares arbetsutförande och vara marknadsanpassad. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Incitamentsprogram

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade. Ett incitamentsprogram ska syfta till att förbättra deltagarnas engagemang för Neobos utveckling och implementeras på marknadsmissiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För information om utestående incitamentsprogram se bolagets hemsida, www.neobo.se.

Pension

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

Upphörande av anställning

Ledande befattningshavare ska ha en uppsägningstid om maximalt tolv månader vid uppsägning från bolagets sida, och maximalt sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida. Därutöver kan avgångsvederlag utgå, men får maximalt uppgå till ett belopp motsvarande tolv månadslöner för verkställande direktören respektive sex månadslöner för övriga medlemmar i koncernledningen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och tillämpa riktlinjerna

Styrelsen har inte inrättat ett ersättningsutskott utan hela styrelsen fullgör ersättningsutskottets uppgifter. Styrelsen beslutar om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i koncernledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Ersättning till styrelseledamöter

Stämموvalda styrelseledamöter ska i särskilda fall kunna erhålla arvode och annan ersättning för arbete som utförs för bolagets räkning, vid sidan av styrelsearbetet. För sådana tjänster ska kunna utgå ett marknadsmissigt arvode som ska godkännas av styrelsen. Dessa riktlinjer ska tillämpas på sådan ersättning.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om sådana avvikelser sker ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

Ersättning som betalas av Bolaget till koncernledningen

Nedanstående tabell anger ersättning till den verkställande direktören och övriga medlemmar av koncernledningen under räkenskapsåret 2023.

Tkr	Grundlön inkl. sociala avgifter	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Ylva Sarby Westman	4 517	108	1 639	6 264
Övriga ledande befattningshavare (fem personer) ²⁶	9 421	319	2 313	12 053
Totalt	13 938	427	3 952	18 317

Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram

Per dagen för detta Prospekt finns ett utestående aktierelaterat incitamentsprogram i Bolaget, se avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Aktierelaterade incitamentsprogram" nedan för mer information.

Aktuella anställningsavtal för koncernledningen

Anställningsavtalen med VD, CFO, Regionchef Nord och Regionchef Syd kan sägas upp med iakttagande av sex månader ömsesidig uppsägningstid och anställningsavtalet med Chefsjurist och Hållbarhetschef kan sägas upp med iakttagande av tre månader uppsägningstid vid arbetstagarens uppsägning och sex månader uppsägningstid vid arbetsgivarens uppsägning. Vid Neobos uppsägning har VD rätt till avräkningsfritt avgångsvederlag om tolv månadslöner och CFO samt Chefsjurist och Hållbarhetschef har rätt till avräkningsfritt avgångsvederlag om sex månadslöner.

Neobo har ett kortsiktigt bonusprogram för koncernledning år 2024, varvid VD har möjlighet att erhålla maximalt sex månadslöner i bonus och övriga i koncernledningen har möjlighet att erhålla maximalt tre månadslöner i bonus. Utbetalning av bonus förutsätter uppfyllelse av förutbestämda mål hänförliga till exempelvis finansiella mål och hållbarhet.

Det finns inga upplupna belopp eller några avsättningar för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst av medlemmar av koncernledningen.

INTERN KONTROLL

Neobo anser att intern kontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som eftersträvas, att lagar och regler efterlevs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras. Neobos interna kontroll tar sin utgångspunkt i arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören, vilken kommer till uttryck i styrelsens arbetsordning och i VD-instruktionen samt genom de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats inom organisationen.

En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Neobo arbetar kontinuerligt och aktivt med intern rapportering och processer innehållande kontroller som syftar till att upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt på en övergripande nivå alternativt är av en mer processororienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processororienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid styrelsemöten behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen en gång om året. Neobo har en policy som garanterar att medarbetare och andra intressenter anonymt och utan påföljd kan rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelse eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler. Ett visselblåsarsystem är tillgängligt via Neobos webbplats. All information som bedöms vara insiderinformation meddelas marknaden via pressmeddelande i enlighet med Bolagets informationspolicy. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt och VD och CFO är utsedda till talespersoner i finansiella frågor. Med hänsyn till Bolagets storlek, intern

²⁶ Under räkenskapsåret 2023 ingick även Jonny Göthberg, Förvaltningschef, i koncernledningen. De belopp som anges i tabellen innefattar därför ersättning även till honom.

rapportering och uppföljningssystem har styrelsen och koncernledningen bedömt att det för närvarande inte finns behov att en särskild internrevisionsfunktion. Frågan om eventuellt behov av särskild internrevisionsfunktion följs upp årligen.

REVISOR

Den externa revisionen av Neobos räkenskaper, inklusive styrelsens och koncernledningens förvaltning, genomförs i enlighet med god revisionssed. De externa revisorerna deltar vid minst två styrelsemöten per år. Vid minst ett av dessa tillfällen ska revisorerna föra diskussioner med styrelsen utan att den verkställande direktören eller någon annan medlem av koncernledningen är närvarande. Revisorererna utses vid årsstämman för att tjänstgöra till utgången av nästa årsstämma. Vid årsstämman den 24 april 2024 omvaldes det registrerade revisionsbolaget EY till Bolagets revisor. Den auktoriserade revisorn Gabriel Novella utsågs till huvudansvarig revisor.

13 AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ALLMÄN INFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolagets aktiekapital uppgå till minst 752 027 538 kr och högst 3 008 110 152 kr fördelat på lägst 145 400 737 aktier och högst 581 602 948 aktier. Aktiekapitalet uppgår per dagen för Prospektet till 752 027 538 kr fördelat på totalt 145 400 737 aktier och 145 400 737 röster. Per den 31 december 2023 fanns 145 400 737 utestående aktier i Bolaget och per dagen för detta Prospekt uppgår antalet utestående aktier till samma antal.

Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor och varje aktie har ett kvotvärde om cirka 5,17 kr. Samtliga aktier i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och är fritt överlåtbara i enlighet med gällande lagstiftning. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrättighet eller inlösen skyldighet. Inget offentligt uppköpserbudande har lämnats avseende Bolagets aktier 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).

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

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.

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 bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden AB som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden AB, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning och till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken på den avstämningsdag som beslutats av bolagsstämman har rätt till utdelning. Utdelning görs vanligen till aktieägare som en kontant utbetalning per aktie via Euroclear Sweden AB men kan även ske genom annat vederlag än kontanter (sakutdelning). Om en aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden AB kvarstår ändå aktieägarens fordran mot Bolaget avseende utdelningsbeloppet, enligt en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det finns inga begränsningar avseende rätten till utdelning för aktieägare med hemvist utanför Sverige. Aktieägare som inte har sin skattemässiga hemvist i Sverige måste vanligen betala svensk kupongskatt på utdelning från Bolaget.

Information om uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

I enlighet med lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden måste den som inte innehar några aktier eller som innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad ("Målbolaget"), och som genom förvärv av aktier i Målbolaget, ensam eller tillsammans med någon närstående uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget omedelbart offentliggöra storleken på sitt aktieinnehav i Målbolaget, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt). Vid ett sådant obligatoriskt erbjudande har andra aktieägare rätt att avvisa erbjudandet.

En aktieägare som äger mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag ("Majoritetsägaren") har rätt att lösa in resterande aktier i ett sådant bolag. Ägarna av resterande aktier ("Minoritetsägarna") har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsägaren. Det formella förfarandet för inlösen av Minoritetsägarnas aktier regleras i Aktiebolagslagen.

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Bolaget har inte beslutat om någon utdelning till aktieägarna för räkenskapsåren 2021, 2022 eller 2023 och ingen utdelning har heller betalats till aktieägarna under samma perioder.

Ingen utdelning ska betalas till aktieägarna och vinster ska återinvesteras i verksamheten. Givet dagens marknadsförutsättningar och Bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås

genom att vinster återinvesteras i verksamheten. Värdeskapande investeringar kommer att ske i form av lägenhetsrenoveringar och hållbarhetsinvesteringar som bidrar till att öka avkastningen från fastigheterna.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier. ISIN-koden för Bolagets aktier är SE0005034550.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedanstående tabell visar historiska förändringar i Bolagets aktiekapital sedan den 1 januari 2021 till och med dagen för detta Prospekt.

Tidpunkt ¹⁾	Händelse	Förändring antal stamaktier	Totalt antal stamaktier	Förändring antal preferens- aktier	Totalt antal prefe- rensaktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapi- talet (kr)	Aktiekapital (kr)
2021-01-20	Apportemission ²⁾	1 272 891	679 849 490	-	800 000	680 649 490	1 272 891	680 649 490
2021-05-03	Kvittningsemission ³⁾	1 500 000	681 349 490	-	800 000	682 149 490	1 500 000	682 149 490
2021-07-02	Nyemission ⁴⁾	65 000 000	746 349 490	-	800 000	747 149 490	65 000 000	747 149 490
2021-11-05	Nyemission ⁵⁾	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⁾ 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.

³⁾ 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).

⁴⁾ Kontanta inbetalda nyemissionsbeloppet uppgick till 666 250 000 kr motsvarande 10,25 kr per stamaktie i Bolaget.

⁵⁾ Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 50 000 000 kr motsvarande cirka 10,25 kr per stamaktie i Bolaget.

KONVERTIBLER, TECKNINGSOPTIONER, INCITAMENTSPROGRAM ETC.

Neobo har, per dagen för detta Prospekt, 630 067 utestående teckningsoptioner av serie 2023/2026:1 som har emitterats under det befintliga incitamentsprogrammet för VD och ledande befattningshavare som beslutades om av årsstämman den 26 april 2023, se avsnittet "– Aktierelaterade incitamentsprogram" nedan. Utöver dessa teckningsoptioner har Bolaget, per dagen för detta Prospekt, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget. För mer information om aktierelaterade incitamentsprogram, se avsnittet "– Aktierelaterade incitamentsprogram" nedan.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Vid årsstämman som hölls den 26 april 2023 beslutades att emittera teckningsoptioner som ett led i ett incitamentsprogram för VD och övriga ledande befattningshavare i Neobo. Inom ramen för incitamentsprogrammet emitterades sammanlagt 727 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026:1, vilka förvärvades av deltagarna för ett pris om 0,79 kr per teckningsoption. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Antalet teckningsoptioner som kunde förvärvas av varje deltagare berodde på respektive deltagares position i Koncernen. 96 933 teckningsoptioner har återlöstes av Bolaget²⁷, vilket gör att det maximala antalet tillkommande aktier kan uppgå till högst 630 067. Varje teckningsoption kan utnyttjas för att teckna en (1) aktie i Bolaget under en teckningsperiod som löper den 1 maj 2026 till och med den 25 maj 2026. Teckningskursen per aktie uppgår till 10,83 kr, vilket motsvarar 120 procent av genomsnittet av Bolagets aktiers volymvägda betalkurs under de 10 handelsdagarna som inföll närmast efter den 10 maj 2023. Ökningen av Bolagets aktiekapital kommer vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna inte att uppgå till mer än 3 258 771 kr. Det maximala antalet teckningsoptioner som kan tecknas av deltagarna i incitamentsprogrammet kan maximalt föranleda en utspädningseffekt om cirka 0,4 procent av Bolagets aktiekapital, föremål för

²⁷ Teckningsoptioner som innehafs av Jonny Göthberg, tidigare Förvaltningschef, återlöstes av Neobo vid årsskiftet 2023/2024 till följd av att Jonny Göthbergs anställning hos Bolaget upphörde.

eventuell omräkning. För mer information om styrelsens och koncernledningens innehav av aktier och/eller teckningsoptioner i Neobo, se avsnittet "Styrelse, koncernledning och revisor – Styrelse" samt "Styrelse, koncernledning och revisor – Koncernledning" ovan.

Utöver teckningsoptionerna av serie 2023/2026:1 finns inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram i Neobo.

SUBSTANSVÄRDE

Per den 30 juni 2024 uppgick Neobos substansvärde per aktie till 44,70 kr (baserat på ett aktiekapital om 752 027 538 kr och 145 400 737 aktier i Bolaget).

BEMYNDIGANDE

Vid årsstämman den 23 april 2024 beslutades att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning kan ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Sker betalning genom apport eller genom kvittning, och sker emissionen i syfte att förvärva fastigheter eller fastighetsägande bolag får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet högst uppgå till trettio (30) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2024 (sammanräknat med eventuella aktier som emitteras i enlighet med stycket nedan).

Sker betalning kontant, eller sker emissionen i annat syfte än det ovan nämnda, får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet högst uppgå till tio (10) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2024 (sammanräknat med eventuella aktier som emitteras i enlighet med stycket ovan).

Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske för att möjliggöra anskaffning av rörelsekapital för att kunna genomföra och finansiera förvärv av fastigheter eller fastighetsägande bolag, eller för att finansiera investeringar i nya eller befintliga fastigheter, eller i övrigt för att kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Emissionskursen ska fastställas med beaktande av rådande marknadsförhållanden.

ÄGARSTRUKTUR

Per den 31 augusti 2024 hade Neobo 110 919 aktieägare. Tabellen nedan anger de tio största aktieägarna i Neobo, inklusive de aktieägare som enligt Bolagets kännedom, direkt eller indirekt, har ett innehav motsvarande fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Neobo. Informationen nedan är baserad på ägardata per den 31 augusti 2024 och inkluderar för Bolaget därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Såvitt Bolaget känner till kontrolleras Neobo varken direkt eller indirekt av någon enskild aktieägare eller grupp av aktieägare.

	Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
1.	Avanza Pension	17 210 141	11,84%
2.	ICA-handlarnas Förbund	15 000 000	10,32%
3.	Martin Olof Brage Larsén	12 601 755	8,67%
4.	Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,58%
5.	Länsförsäkringar Fonder	5 586 449	3,84%
6.	Sven-Olof Johansson	5 500 000	3,78%
7.	Futur Pension	3 239 646	2,23%
8.	Nordnet Pensionsförsäkring	2 758 295	1,90%
9.	Gösta Welandson med bolag	2 620 848	1,80%
10.	Handelsbanken Liv Försäkring AB	2 572 710	1,77%
	Totalt tio största aktieägare	73 754 256	50,72%
	Övriga aktieägare	71 646 481	49,28%
	Totalt	145 400 737	100,00%

Källa: Modular Finance

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i Neobo känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Neobos aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

14 BOLAGSORDNING

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.

15 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

INFORMATION OM PROSPEKTET

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för Neobo eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Upptagandet till handel av aktierna i Neobo på Nasdaq Stockholm och detta Prospekt regleras av svensk rätt. Svensk domstol har exklusiv rätt att avgöra konflikter eller tvister som uppkommit på grund av eller i samband med detta Prospekt.

Detta Prospekt godkändes av Finansinspektionen den 18 september 2024. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, under förutsättning att Neobo fullgör skyldigheten att, i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129, tillhandahålla tillägg till Prospektet i det fall ny omständighet av betydelse, sakfel eller väsentlig felaktighet inträffar som kan påverka bedömningen av aktierna i bolaget. Skyldigheten att upprätta tillägg till Prospektet gäller från tidpunkten för godkännandet till dess att Bolagets aktier har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm. Bolaget har därefter ingen skyldighet att upprätta tillägg till Prospektet.

Framåtriktade uttalanden

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Bolagets syn på framtida händelser samt förväntade finansiella och operationella resultat. Framåtriktade uttalanden är generellt sett alla uttalanden med undantag för uttalanden som avser historiska eller aktuella sakförhållanden. Ord som "kan", "ska", "anta", "prognostisera", "förutspå", "bör", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "beräknas", "förbereds", "avses", "bedöms", "försöker" eller "skulle kunna" och även negationer eller andra variationer därav eller jämförbar terminologi utgör framåtriktade uttalanden. Dessa framåtriktade uttalanden lämnas endast per dagen för Prospektet. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen avvika från vad som uttalas i framåtriktad information. Följaktligen uppmärksammas presumtiva investerare att inte fästa otillbörlig vikt vid något av de framåtriktade uttalandena häri.

Neobo åtar sig ingen skyldighet att offentliggöra några revideringar eller uppdateringar av framåtriktade uttalanden på grund av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter utöver vad som är erforderligt enligt tillämplig lag.

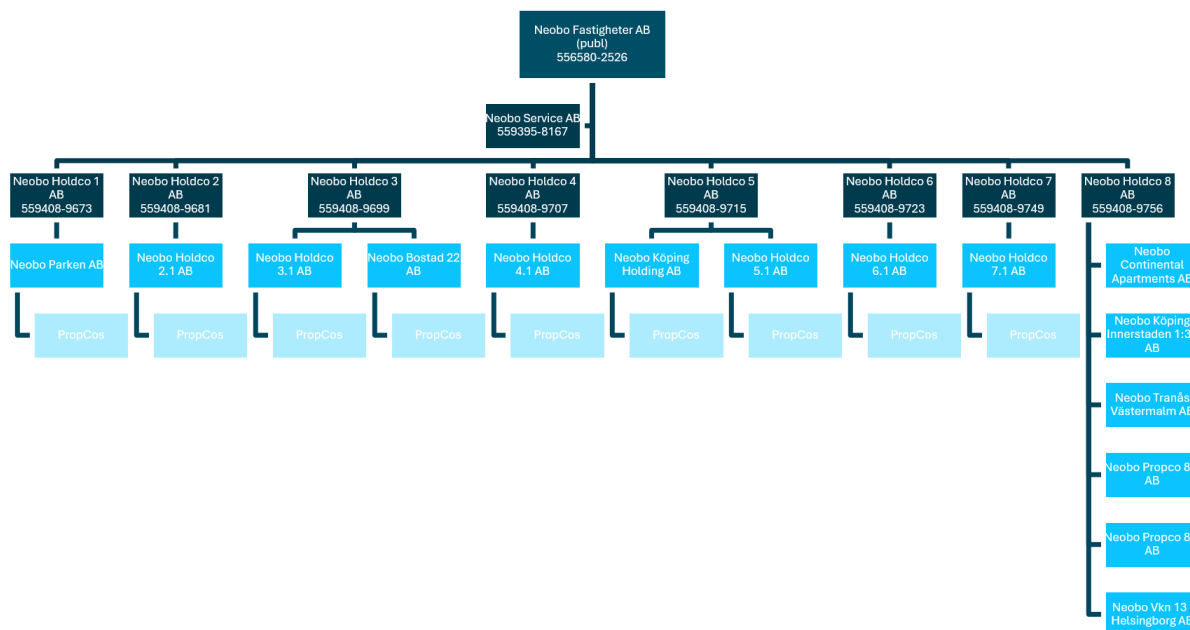
BOLAGSINFORMATION OCH LEGAL STRUKTUR

Allmän bolagsinformation

Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr 556580-2526, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 4 november 1999 och registrerades hos Bolagsverket den 25 november 1999. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Aktiebolagslagen. Bolagets nuvarande företagsnamn, Neobo Fastigheter AB (publ), registrerades hos Bolagsverket den 22 december 2022. Enligt bolagsordningen är ändamålet med Bolagets verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förädla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Bolagets LEI-kod är 213800QBPS3L89U9TZ44. Bolagets registrerade postadress är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm och dess telefonnummer är 010-17 89 700. Bolagets webbplats är www.neobo.se.

Koncernstruktur

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun. Per dagen för Prospektet består Koncernen av 116 aktiebolag (inklusive moderbolaget), åtta handelsbolag och fyra 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

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som Neobo ingått under de senaste två åren samt tidigare avtal som Neobo ingått och som innehåller rättigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Neobo (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande verksamheten) samt vissa ytterligare avtal som bedöms relevanta att beskriva. Utöver det avtal som beskrivs nedan har Neobo ingått och ingår löpande bland annat hyresavtal med hyresgäster, förvaltningsavtal med leverantörer samt avtal relaterade till IT-infrastrukturen och driften.

Finansieringsavtal

Neobo Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag har ingått ett flertal låneavtal. Dessa är ingångna med Swedbank, Danske Bank, SEB, SBAB, 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.

De ingångna låneavtalen innehåller sedvanliga s.k. kovenanter avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet och åtaganden om finansiell rapportering samt, 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.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget är innehavare av domännamnet neobo.se och ett bolag i Koncernen är innehavare av domännamnet continentalaphotels.se. Neobo använder varumärket "Neobo" och tillhörande logotyp i sin verksamhet och har varumärkesskyddat såväl ordmärket "Neobo" som ett figurmärke innehållande "Neobo" i Sverige. Inga immateriella rättigheter inom Neobo är föremål för någon pant eller annan typ av belastning. 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.

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.

TVISTER OCH ANDRA RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN

Neobo är från tid till annan föremål för tvister med hyresgäster eller i samband med felaktiga entreprenader inom ramen för Bolagets löpande verksamhet. Koncernen har 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.

UTLÄNDSKA DIREKTINVESTERINGAR

Neobo har gjort bedömningen att Bolaget för närvarande bedriver skyddsvärd verksamhet enligt lag (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar, varför vissa investeringar i Bolaget förutsätter anmälan till och granskning av Inspektionen för strategiska produkter. Investerare bör beakta kraven på sådan anmälan och granskning i samband med eventuella investeringar i Bolagets aktier.

INVESTERINGS- OCH ENERGISTÖD

Neobo har erhållit totalt 51 499 200 kr i investeringsstöd (ej inräknat återbetalat belopp om 22 535 712 kr enligt nedan) och 38 624 400 kr i energistöd enligt förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

En stödmottagare kan enligt nämnda förordning bli återbetalningsskyldig om oriktiga uppgifter har lämnats vid ansökan eller bostäderna används för annat ändamål eller villkoren för stödet i något annat avseende inte har följts. Neobo har mottagit två återbetalningskrav avseende fastigheter i Umeå till följd av att energiförbrukningen visat sig vara för hög i fastigheterna, och som ett resultat har Bolaget återbetalat ett belopp om sammanlagt 22 535 712 kr (inklusive ränta) till Boverket.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Se not 23 på s. F-32 i avsnittet "*Historisk finansiell information*" samt avsnittet "Övrig information" på s. 19 i Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2024 vilken införlivats genom hänvisning, se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*", för en beskrivning av Neobos transaktioner med närstående under räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021 och under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024.

Utöver ovan har Neobo inte varit part i några närståendetransaktioner under räkenskapsåren 2021, 2022 eller 2023, under sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2024 eller under 2024 fram till och med dagen för detta Prospekt.

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintyget avseende Bolagets fastighetsbestånd har tillhandahållits av den Oberoende Värderaren. Den Oberoende Värderaren har godkänt att värderingsintyget publiceras i detta Prospekt och den Oberoende Värderaren har, så vitt Bolaget känner till, inte några väsentliga intressen i Bolaget.

VÄSENTLIGA INTRESSEKONFLIKTER

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter rörande Bolagets upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

KOSTNADER

Kostnaderna förknippade med upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till totalt cirka 7 mkr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för revisorer, legala rådgivare samt noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen.

SKATTEKONSEKVENSER FÖR INVESTERARE

Investerare uppmärksammas på att skattelagstiftningen i Sverige eller i en stat som investerare har anknytning till eller sin skattehemvist i kan inverka på hur inkomsterna från värdepapperen beskattas. Varje aktieägare bör söka individuell rådgivning för att säkerställa de skattemässiga konsekvenser som kan uppkomma baserat på ägarens specifika situation, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och avtal.

HANDLINGAR INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

De delar i nedan dokument som införlivas i Prospektet genom hänvisning är delar av detta Prospekt. Nedan angiven information som del av följande dokument ska anses införlivade i Prospektet genom hänvisning. De delar av dokumentet som inte införlivas bedömer Bolaget som antingen inte relevanta för investerarna eller så återges motsvarande information på annan plats i Prospektet.

Följande införlivas i Prospektet genom hänvisning:

- Neobos oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2024, inklusive jämförelsetal för motsvarande period 2023, avseende Fastighetsbestånd m.m. på sida 6, Finansiering m.m. på sida 12, Neobos resultaträkning på sida 13, Neobos balansräkning på sida 15, Neobos förändring i eget kapital på sida 15, Neobos kassaflödesanalys på sida 17, och Övrig information på sida 19.

HÄNVISNINGAR TILL WEBBPLATSER

Information som finns tillgänglig på Neobos webbplats, eller andra webbplatser som det hänvisas till i Prospektet, ingår inte i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen om inte sådan information uttryckligen har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Bolagets (i) bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningar för Bolaget för räkenskapsåren 2022 och 2023, inklusive revisionsberättelser, (iii) delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2024, och (iv) detta Prospekt inklusive Värderingsintyget finns tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm, under Prospektets giltighetstid. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.neobo.se.

16 DEFINITIONER

Neobo, Bolaget eller Koncernen	Neobo Fastigheter AB (publ), org. nr. 556580-2526
CSRD	Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2022/2464 av den 14 december 2022 om ändring av förordning (EU) nr 537/2014, direktiv 2004/109/EG, direktiv 2006/43/EG och direktiv 2013/34/EU vad gäller företagens hållbarhetsrapportering
EY	Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag, org. nr. 556053-5873
First North Premier	Den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Premier Growth Market
GDPR	Europaparlamentets och rådets ("EU") allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU
Hyresvärde	Summan av avtalade hyror och värdet på vakanta utrymmen
IFRS	International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning
Kr, mkr och mdkr	Kr avser svenska kronor, mkr avser miljoner svenska kronor och mdkr avser miljarder svenska kronor
Kvm	Kvadratmeter
MiFID II	Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument
Nasdaq Stockholm	Nasdaq Stockholm Aktiebolag, org. nr. 556420-8394 eller den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, beroende på sammanhanget
Oberoende Värderaren	Savills Sweden AB, Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm
Prospektet	Detta prospekt
Prospektförordningen	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129
SBB	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB
U.S. Securities Act	United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse
Vakansgrad	Andel av fastighet som inte är uthyrd
Värderingsintyget	Värderingsintyget avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilket infogats i Prospektet

17 HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

NEOBOS REVIDERADE FINANSIELLA RAPPORTER FÖR RÄKENSKAPSÅREN SOM AVSLUTADES DEN 31 DECEMBER 2023, 2022 OCH 2021

Koncernens resultaträkning	F-2
Koncernens rapport över totalresultat	F-3
Koncernens balansräkning	F-3
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	F-5
Koncernens kassaflödesanalys	F-6
Noter	F-7
Revisorsrapport över historisk finansiell information för räkenskapsåren 2021-2023	F-33

Bolagets konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021 har reviderats av Bolagets revisor. Förutom dessa rapporter har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor såvida inte annat uttryckligen anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2023	2022	2021
Hysesintäkter	2,3	888	839	694
Driftkostnader	4	-272	-298	-242
Reparationer och underhåll	4	-66	-58	-53
Fastighetsadministration	4	-67	-37	-25
Fastighetsskatt		-24	-23	-18
Summa fastighetskostnader		-429	-416	-338
Driftnetto		460	423	355
Central administration	4,5	-88	-79	-85
Resultat från intresseföretag/Joint ventures		-	0	0
Finansiella intäkter	6	1	16	1
Finansiella kostnader	6	-224	-188	-114
Tomträttsavgälder	7	-1	1	0
Förvaltningsresultat		148	172	156
Värdeförändring fastigheter	11	-1 353	-2 238	3 887
Resultat från bostadsproduktion		0	-17	9
Värdeförändring finansiella instrument	18	-223	100	36
Resultat före skatt		-1 428	-1 983	4 089
Aktuell skatt	8	-21	-38	-12
Uppskjuten skatt	9	75	666	-851
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		-1 373	-1 355	3 226
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		-9,44	-9,32	23,34
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		145 401	145 401	138 221

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2023	2022	2021
Årets resultat	-1 373	-1 355	3 226
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 373	-1 355	3 226

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2023	2022	2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	10	0	3	-
Förvaltningsfastigheter	11	14 018	15 295	17 173
Nyttjanderätt tomträtt	7	-	-	14
Inventarier	12	4	4	6
Andelar i intresseföretag/joint ventures		-	-	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		-	-	16
Derivat	18	194	393	11
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		-	-	50
Andra långfristiga fordringar		0	-	16
Summa anläggningstillgångar		14 217	15 696	17 296
Omsättningstillgångar				
Omsättningsfastigheter		-	-	245
Kundfordringar	13	8	16	122
Övriga fordringar	14	31	51	210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43	60	37
Likvida medel	18	199	231	344
Summa omsättningstillgångar		280	358	958
SUMMA TILLGÅNGAR		14 497	16 054	18 254

KONCERNENS BALANSRÄKNING (FORTS.)

Belopp i mkr		2023	2022	2021
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		752	752	752
Övrigt tillskjutet kapital		5 141	5 141	5 141
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		512	1 884	3 238
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 405	7 777	9 132
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	16,17	7 089	6 571	3 228
Uppskjuten skatteskuld	9	430	505	1 171
Leasingskulder tomträtter		-	-	14
Derivat	18	23	0	-
Övriga långfristiga skulder		1	2	206
Summa långfristiga skulder		7 543	7 078	4 619
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	16,17	189	923	4 261
Leverantörsskulder		53	56	48
Aktuella skatteskulder		23	32	33
Övriga skulder	19	70	14	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	214	173	144
Summa kortfristiga skulder		550	1 198	4 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 497	16 054	18 254

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt Tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Total	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	679	4 486	28	5 193	13	5 206
Periodens resultat	-	-	3 226	3 226	-	3 226
Nyemission	70	636	-	706	-	706
Apportemission	3	19		22	-13	9
Utdelning preferensaktier	-	-	-16	-16	-	-16
Utgående eget kapital 2021-12-31	752	5 141	3 238	9 132	0	9 132

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt Tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Total	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	752	5 141	3 238	9 132	-	9 132
Årets resultat	-	-	-1 355	-1 355	-	-1 355
Årets totalresultat	-	-	-1 355	-1 355	-	-1 355
Utgående eget kapital 2022-12-31	752	5 141	1 883	7 777	-	7 777

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt Tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Total	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	752	5 141	1 883	7 777	-	7 777
Årets resultat	-	-	-1 373	-1 373	-	-1 373
Årets totalresultat	-	-	-1 373	-1 373	-	-1 373
Emission personaloptioner	-	-	1	1	-	1
Utgående eget kapital 2023-12-31	752	5 141	511	6 405	-	6 405

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

mkr (om inte annat anges)	Not	2023	2022	2021
Löpande verksamhet				
Driftnetto		460	423	355
Central administration		-88	-79	-85
Återläggning avskrivningar		0	-	2
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-	2	-1
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt		372	346	271
Erlagd ränta		-393	-192	-97
Erhållen ränta		169	16	1
Betald inkomstskatt		-46	-22	-17
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		102	148	158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		33	224	-44
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		75	172	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten		210	544	-70
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	11	-177	-722	-616
Försäljning av fastigheter		-	-	11
Förvärv av fastigheter	11	73	-	0
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	11	-	-3 084	-1 488
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	11	-	5 451	58
Investeringar/försäljning inventarier	12	0	-	-4
Investeringar/avyttringar intresseföretag/joint ventures		-	-	-34
Kassaflöden från finansiella tillgångar	18	-	-318	268
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-104	1 326	-1 805
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	16	-	-	653
Utbetald utdelning		-	-	-12
Upptagna lån		-	4 143	3 398
Amortering av skuld		-136	-5 919	-2 503
Förändring av övriga långfristiga skulder		-2	-206	9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-138	-1 982	1 545
Årets kassaflöde		-32	-112	-330
Likvida medel vid årets början		231	344	674
Likvida medel vid årets slut	18	199	231	344

NOT 1 – ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Neobo Fastigheter AB (publ), org nr 556580-2526 är moderbolag i Neobokoncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm, Sverige. Neobos aktie är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Neobokoncernen ska långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning. Moderbolagets tillgångar består huvudsakligen av aktier och andelar i bolagen som äger fastigheterna. Styrelsen godkände de finansiella rapporterna den 18 september 2024.

Redovisningsprinciper

Denna sektion är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de historiska finansiella rapporterna. För väsentlig information om tillämpade redovisningsprinciper för respektive post, se efterföljande noter. Alla belopp är redovisade i miljoner kronor om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari – 31 december för resultaträknings- och kassaflödesrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Grunder vid upprättandet av de historiska finansiella rapporterna

De historiska finansiella rapporterna som avser åren 2023, 2022 och 2021 har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som beslutats per 31 december 2023 och som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee, samt i enlighet med RFR 1 (Rådet för finansiell rapportering), Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har principerna tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i dessa historiska finansiella rapporter. Uppställning av räkningar har dock anpassats för att bättre återspegla verksamheten. I de historiska finansiella rapporterna har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Neobo Fastigheter AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag), se not 22.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året ingår i koncernens rapport över totalresultat från och med respektive till och med det datum då transaktionen ägde rum, det vill säga när bestämmande inflytande uppkommer respektive upphör.

Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Vid upprättandet av de historiska finansiella rapporterna i enlighet med IFRS och god redovisningssed 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. De mest väsentliga antaganden vid upprättandet av dessa historiska finansiella rapporter har varit:

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav) för varje fastighet. För mer information se not 11.

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bedömningen påverkar de historiska finansiella rapporterna genom bland annat att tillgångsförvärv innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad baserat på en skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre p.g.a. dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. För mer information se not 9.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser 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.

Nya och ändrade redovisningsstandarder

Under räkenskapsåret 2023 har ändringar skett i IAS 1 avseende redovisningsprinciper. Utöver detta har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på de historiska finansiella rapporterna.

Händelser efter balansdagen

Under januari 2024 har Neobo blivit medlemmar i EPRA, European Public Real Estate Association. I februari 2024 har Peter Wågström lämnat styrelsen på egen begäran till följd av ett annat bolagsengagemang. Efter 31 december 2023 har separationen från SBB slutreglerats. Neobos tidigare kommunicerade fordran på SBB är därmed reglerad. I februari 2024 har sex bostadsfastigheter i Eskilstuna avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde om 113 mkr, vilket är i nivå med den senast genomförda externvärderingen. På årsstämman i april 2024 valdes Anneli Lindblom till ny styrelseledamot. I juni 2024 har handelsfastigheten, Tegelbruket 4 i Falun, avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr, vilket är 18 procent över den senast genomförda externvärderingen. I juni 2024 har ett låneavtal om 84 mkr förlängts med tre år till en marginal som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal. I juni 2024 har Neobo blivit medlemmar i UN Global Compact, som är världens största hållbarhetsinitiativ. Den 1 juli 2024 inkluderades Neobo i Nasdaqs index First North 25 som mäter utvecklingen för ett urval av de största och mest omsatta värdepappren noterade på Nasdaq Nordic First North Growth Market. I juli 2024 har ett lån om 955 mkr med förfall under andra kvartalet 2025 refinansierats till en marginal som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal.

NOT 2 – SEGMENTSRAPPORTERING

Redovisningsprinciper

Segmentindelningen baseras på hur ledningen och högste verkställande beslutsfattaren följer och styr verksamheten. Neobo bedriver verksamhet i de två regionerna Nord och Syd, vilka motsvarar de rörelsesegment för vilken rapportering sker. VD ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Neobo har högste verkställande beslutsfattaren identifierats som verkställande direktören i moderbolaget.

Fördelningen av resultatet per segment sker till och med driftnetto, därefter fördelas endast poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga intäkter och kostnader bedöms vara koncerngemensamma och fördelas inte. Även för balansräkningen fördelas poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms huvudsakligen vara koncerngemensamma.

Vid jämförelser mellan åren är det värt att notera att fastighetsbestånden skiljer sig åt mellan åren 2021, 2022 och 2023. I slutet av december 2022 såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB och fastigheter om 5,2 mdkr förvärvades från SBB. Under 2021 förvärvades fastigheter för 2,3 mdkr.

Segmentsrapportering 2023

Resultaträkning, mkr	Syd	Nord	Koncern-gemensamt	Total
Hysesintäkter	515	373	-	888
Driftkostnader	-163	-109	-	-272
Reparationer och underhåll	-37	-29	-	-66
Fastighetsadministration	-45	-22	-	-67
Fastighets-skatt	-14	-10	-	-24
Fastighetskostnader	-259	-170	-	-429
Driftnetto	257	203	-	460
Central administration	-	-	-88	-88
Finansiella intäkter	-	-	1	1
Finansiella kostnader	-	-	-224	-224
Tomträttsavgäld	-	-	-1	-1
Resultat före värdeförändringar och skatt	-	-	-	148
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-806	-	0	-1 353
Resultat bostadsproduktion	-	-	0	0
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-223	-233
Resultat före skatt	-	-	-	-1 428

Balansräkning, mkr	Koncern-			
	Syd	Nord	gemensamt	Total
Förvaltningsfastigheter	8 039	5 979	-	14 018
Varav årets investeringar	154	22	-	177
Varav årets förvärv/försäljningar	-71	-29	-	-100
Övriga tillgångar	-	-	479	479
Summa tillgångar	8 039	5 979	479	14 497

Segmentrapportering 2022

Resultaträkning, mkr	Syd	Nord	Koncern- gemensamt	Total
Hysesintäkter	440	399	-	839
Driftkostnader	-158	-140	-	-296
Reparationer och underhåll	-31	-27	-	-58
Fastighetsadministration	-20	-17	-	-36
Fastighets beskattning	-14	-9	-	-23
Fastighetskostnader	-222	-194	-	-415
Driftnetto	218	205	-	424
Central administration	-	-	-79	-79
Finansiella intäkter	-	-	16	16
Finansiella kostnader	-	-	-188	-188
Tomträttsavgäld	-	-	1	1
Resultat före värdeförändringar och skatt	-	-	-	172
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-2 238	-2 238
Resultat bostadsproduktion	-	-	-17	-17
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	100	100
Resultat före skatt	-	-	-	-1 983

Balansräkning, mkr	Syd	Nord	Koncern- gemensamt	Total
Förvaltningsfastigheter	8 762	6 533	-	15 295
Varav årets investeringar	146	581	-	727
Varav årets förvärv/försäljningar	1 170	-2 707	-	-1 538
Övriga tillgångar	-	-	759	759
Summa tillgångar	8 762	6 533	759	16 054

Segmentrapportering 2021

Resultaträkning, mkr	Syd	Nord	Koncern- gemensamt	Total
Hysesintäkter	381	313	-	694
Fastighetskostnader	-180	-158	-	-338
Driftsöverskott	201	155	-	356
Ej fördelade poster	-	-	-	-
Central administration	-	-	-85	-85
Resultat från intressebolag	-	-	0	0
Resultat bostadsproduktion	-	-	9	9
Övriga rörelseintäkter	-	-	0	0
Finansnetto	-	-	-114	-114
Värdeförändringar fastigheter	-	-	3 887	3 887
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	36	36
Skatt	-	-	-863	-863
Årets resultat	-	-	-	3 226

Balansräkning, mkr	Syd	Nord	Koncern-gemensamt	Total
Förvaltningsfastigheter	7 900	9 273	-	17 173
Varav årets investeringar	150	628	-	778
Varav årets förvärv/försäljningar	1 335	877	-	2 213
Övriga tillgångar	-	-	1 081	1 081
Summa tillgångar	7 900	9 273	1 081	18 254

NOT 3 – HYRESINTÄKTER

Redovisningsprinciper

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

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.

Kontraktsförfallostruktur 31 december 2023

Kommersiell, löptid	Antal kontrakt	tkvm	Kontrakts-värde, mkr	Andel av värdet
2024	130	20	41	5%
2025	117	26	37	4%
2026	115	29	54	6%
2027	32	9	13	2%
2028 -	41	18	42	5%
Summa lokaler	435	101	189	21%
Bostäder	7 940	531	688	77%
Garage/parkering	4 668	-	19	2%
Totalt	13 043	633	896	100%

Uthyrningsgrad och hyresvärde

2024-01-01	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad
Bostäder	728	1 297	94,6%
Lokaler	217	1 446	86,9%
Parkering och garage	24	-	79,3%
Totalt	969	1 358	92,5%

Uthyrningsgrad och hyresvärde

2023-01-01	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad
Bostäder	700	1 247	93,4%
Lokaler	202	1 346	88,7%
Parkering och garage	22	-	77,0%
Totalt	924	1 295	92,0%

Uthyrningsgrad och hyresvärde

2022-01-01	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad
Bostäder	669	1 226	94,9%
Lokaler	180	1 180	88,3%

Parkering och garage	21	-	82,1%
Totalt	871	1 246	93,3%

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella lokaler uppgick 31 december 2023 till 3,5 år (3,8;4,1). Av den kontrakterade hyran utgörs 21 procent (21;20) av kommersiella kontrakt och 79 procent (79;80) av bostäder och parkering samt garage. Det finns 435 kommersiella kontrakt (503;531) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 1,2 procent av hyresintäkterna. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid ny uthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

NOT 4 – KOSTNADER

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

Kostnader fördelade i resultaträkningen, mkr	2023	2022	2021
Fastighetskostnader exklusive administration	362	379	313
Fastighetsadministration	67	37	25
Central administration	88	79	85
Summa	517	495	423

Kostnader per kostnadsslag, mkr	2023	2022	2021
Reparationer och underhåll	66	58	54
Fastighetsskatt	24	23	18
Driftkostnader	272	298	200
Personalkostnader	73	50	82
Avskrivningar	1	2	2
Övriga externa kostnader	80	64	67
Summa	517	495	423

Administration, mkr	2023	2022	2021
Personalkostnader	73	50	40
Köpta tjänster	64	58	55
IT	14	5	9
Marknadsföring	2	1	4
Avskrivningar inventarier	1	2	2
Summa	155	116	110

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drift- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsadministration och fastighetsskatt. Driftkostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme, renhållning och försäkring. Med reparationer och underhåll avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I fastighetsadministration 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 fastighetsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Central administration består huvudsakligen av kostnader hänförliga till styrelse, VD och övrig ledningspersonal, revisionskostnader samt bolagskostnader för framtagande av information till aktieägarna, upprätthållande av börsnotering, kostnader relaterade till de historiska finansiella rapporterna och kostnader för avskrivningar på maskiner och inventarier. För avskrivningar på maskiner och inventarier som är hänförliga till central administration, se not 12. För information om kostnader hänförliga till styrelse, VD och övrig ledningspersonal se not 5.

Redovisning av el-stöd

Neobo har redovisat erhållit el-stöd om 8 mkr under 2023. Mottaget el-stöd redovisas som en kostnadsreduktion vid den tidpunkt där Neobo med rimlig säkerhet kunnat säkerställa att villkoren som är förknippade med stödet är uppfyllda.

Ersättning till revisorer

I central administration ingår även ersättning till revisorer, se tabell nedan.

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer, mkr	2023	2022	2021
Revisionsuppdrag, EY	5,2	7,1	5,3
Revision utöver revisionsuppdrag	0,3	-	0
Övrigt	-	0,3	0
Summa	5,5	7,4	5,3

Med revisionsuppdraget avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revision utöver revisionsuppdrag avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Alla tjänster har tillhandahållits av Ernst & Young AB.

NOT 5 – ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Redovisningsprinciper

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.

Anställda

Verkställande direktören är anställd i moderbolaget Neobo Fastigheter AB. All övrig personal i koncernen är anställd i Neobo Service AB. Medelantal anställda i koncernen under 2023 uppgick till 79 (50;102), av dessa var 29 (18;35) kvinnor och 50 (32;67) män. Neobos ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sid. 55-56. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 2023 4 (3;3) kvinnor och 1 (2;2) män och i styrelsen var 1 (2;2) kvinnor och 4 (3;4) män.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön under 2023.

Löner och andra ersättningar, mkr	2023	2022	2021
Ledande befattningshavare	12	9	12
Övriga anställda	33	24	61
Summa löner och ersättningar	45	33	73
Pensionskostnader	10	7	11
Sociala kostnader	15	10	24
Summa	70	55	108

Ledande befattningshavare, tkr 2023	Grundlön inkl. sociala avgifter/styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
<i>Styrelseordförande</i>				
Jan-Erik Höjvall	603	-	-	603
<i>Övriga styrelseledamöter</i>				
Mona Finnström	324	-	-	324
Ulf Nilsson	324	-	-	324
Jakob Pettersson	-	-	-	-
Eva Swartz Grimaldi	309	-	-	309
Peter Wågström	324	-	-	324

VD Ylva Sarby Westman*	4 517	108	1 639	6 264
Övriga ledande befattningshavare (5 personer)	9 421	391	2 313	12 053
Total	15 822	427	3 952	20 201

*Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om högst sex månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga arton månadslöner.

Ledande befattningshavare, tkr 2022	Grundlön inkl. sociala avgifter/styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
<i>Styrelseordförande</i>				
Bengt Kjell	197	-	-	197
<i>Övriga styrelseledamöter</i>				
Jakob Pettersson	96	-	-	96
Anneli Lindblom	142	-	-	142
Kristina Sawjani	129	-	-	129
Peter Wågström	121	-	-	121
Magnus Bakke	129	-	-	129
VD Mikael Rånes	5 233	55	631	5 919
VD Ylva Sarby Westman	549	-	-	549
Övriga ledande befattningshavare (1 person)	2 686	-	-	2 686
Total	9 282	55	631	9 968

Arvoderad styrelse och VD avsattes 220126 och ersattes med styrelse från SBB som inte erhöll något arvode. Den avsatta styrelsen erhöll arvode för hela mandatperioden. VD uppbar lön under uppsägningsperioden samt erhöll avgångsvederlag. Alla utbetalda ersättningar ingår i redovisat belopp.

Ledande befattningshavare, tkr 2021	Grundlön inkl. sociala avgifter/styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
<i>Styrelseordförande</i>				
Bengt Kjell	439	-	-	439
<i>Övriga styrelseledamöter</i>				
Jakob Pettersson	198	-	-	198
Anneli Lindblom	250	-	-	250
Kristina Sawjani	225	-	-	225
Peter Wågström	198	-	-	198
Magnus Bakke	225	-	-	225
Mikael Rånes	2 461	88	949	3 493
Övriga ledande befattningshavare (5 personer)	7 200	222	1 514	8 936
Total	11 196	305	2 463	13 964

NOT 6 – FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Redovisningsprinciper

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar och utdelningsintäkter. Kostnaderna omfattar räntekostnader samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning, som uppläggningskostnader och administrativa avgifter. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen den period de avser.

Finansiella intäkter, mkr	2023	2022	2021
Ränteintäkter	1	13	1
Övriga finansiella intäkter	-	2	-
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	-
Summa finansiella intäkter	1	16	1
Finansiella kostnader, mkr			
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	-389	-197	-113
Räntekomponent derivat	165	13	-
Övriga finansiella kostnader	-1	-4	-1
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-
Summa finansiella kostnader	-225	-188	-114
Finansnetto	-224	-172	-114

Finansnettot

Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna avtal för räntederivat, som används för att justera räntebindningen, då de redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Se vidare not 17 och 18.

NOT 7 – TOMTRÄTTSAVTAL OCH ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Leasingkostnad/tomträttsavgäld

En ägare till byggnad på kommunalt ägd mark betalar årligen en avgift i form av tomträttsavgäld till kommunen. Beräkningen av tomträttsavgälden sker för närvarande genom att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2023 års utgång hade Neobo 5 fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgälden inklusive arrendeavgifter uppgick till 1 mkr (1;0).

Utöver tomträttsavtalen finns några mindre leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkulda redovisas i balansräkningen.

NOT 8 – AKTUELL SKATT

Redovisningsprinciper

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.

Avstämning av effektiv skattesats, mkr	2023	2022	2021
Resultat före skatt	-1 428	-1 983	4 089
Skatt enligt gällande skattesats	294	408	-842
Skatteeffekt av;	-	-	-
Skatt hänförligt till tidigare år	1	1	2
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av dotterbolag	-	-463	746

Övriga ej skattepliktiga intäkter	-	0	13
Ej avdragsgilla kostnader	-34	0	-12
Ej bokförda kostnader som ska dras av	-	-	74
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	16	0	-11
Övriga skattemässiga justeringar	7	1	0
Skattemässiga avskrivningar	-	15	18
Temporära skillnader avseende obeskattade reserver	-	-7	0
Temporära skillnader avseende derivat	-5	-17	-4
Temporära skillnader avseende fastigheter	-225	690	-847
Redovisad skatt	54	628	-863
Effektiv skattesats	-3,8%	-31,7%	-21,1%
Aktuell skatt	-21	-38	-12
Uppskjuten skatt	75	666	-851
Redovisad skatt	54	628	-863

NOT 9 – UPPSKJUTEN SKATT

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de historiska 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.

Uppskjuten skatt Koncernen, mkr	2023		2022		2021	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Fastigheter	2 063	425	2 325	479	5 680	1 170
Derivat	0	0	83	17	0	0
Obeskattade reserver	24	5	39	8	5	1
Övrigt	0	0	5	1	0	0
Redovisad uppskjuten skatteskuld	2 087	430	2 452	505	5 685	1 171
Ingående balans	2 452	505	5 684	1 171	1 617	333
Redovisat i resultaträkningen	-365	-75	-3 232	-666	4 068	838
Redovisat direkt mot eget kapital	0	0	0	0	0	0
Utgående balans	2 807	430	2 452	505	5 685	1 171

NOT 10 – IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mkr	2023	2022	2021
Ingående värde	3	0	0
Anskaffningar	0	3	0
Omklassificering	-3	0	-
Utgående balans	0	3	0

NOT 11 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisningsprinciper

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 överlätas 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.

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.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter minskade under året med 1 277 mkr till 14 018 mkr (15 295;17 173). Värdeminskningen speglar den förändringen som har skett i fastigheternas kassaflöden och i direkt- avkastningskraven. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Förändring av förvaltningsfastigheter mkr, 2023	Syd	Nord	Total
Ingående balans	8 762	6 533	15 295
Förvärv	-71	-29	-100
Försäljningar	0	0	0
Investeringar	154	22	-177
Orealiserade värdeförändringar	-806	-547	- 1 353
Omklassificeringar	0	0	0
Utgående balans	8 039	5 979	14 018

Förändring av förvaltningsfastigheter mkr, 2022	Syd	Nord	Total
Ingående balans	7 900	9 273	17 173
Förvärv	4 105	1 960	6 064
Försäljningar	-2 935	-4 667	-7 602
Investeringar	146	581	727
Orealiserade värdeförändringar	-453	-698	-1 151
Omklassificeringar	0	85	85
Utgående balans	8 762	6 533	15 295

Förändring av förvaltningsfastigheter mkr, 2021	Syd	Nord	Total
Ingående balans	5 126	4 840	9 966
Förvärv	1 460	877	2 338
Försäljningar	-125	0	-125
Investeringar	150	628	778
Orealiserade värdeförändringar	1 289	2 590	3 878
Omklassificeringar	0	338	338
Utgående balans	7 900	9 273	17 173

Värdering

Verkligt värde utgörs av marknadsvärdet som baserar sig på det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden. Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid varje kvartalskifte. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartalsbokslut. Extern värdering utförs i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS värderingsföreskrifter (the Red Book). Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2023 och 2021 genomfördes den externa värderingen av Savills. Under 2022 värderades tre fastigheter av Newsec och resterande fastigheter av Savills. Externa värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år. Värderingsprocessen är oförändrad sedan föregående år.

Värderingsmetod

Fastighetsvärderingen grundar sig på både observerbara och icke-observerbara indata, där marknadsvärdena bedöms huvudsakligen genom en avkastningsbaserad värderingsmetod. Denna metod bygger på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år, och tillämpas främst på förvaltningsfastigheter i normal drift. För byggrätter och andra fastigheter där kassaflödesvärdering inte är möjlig tillämpas istället ortsprismetoden eller en exploateringskalkyl, där osäkerheter som marknaden identifierar beaktas.

Värderingsantaganden

Kalkylränta och direktavkastningskrav baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Prognostiseringen av framtida kassaflöden tar hänsyn till objektets användning, ålder och underhållsstatus. Hyresinbetalningarna grundar sig på befintliga hyreskontrakt, och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader samt prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Inflationsantagande om 2% har använts för alla år framåt. Undantag från Riksbankens långsiktiga inflationsmål kan göras i det fall förutsättningarna vid värderingstillfället gör det osannolikt att Riksbankens inflationsmål nås. Då justeras antagandet första året eller åren utifrån den kännedom värderarna har vid varje värderingstillfälle.

Framtida investeringar bedöms utifrån fastighetens föreliggande behov och beskaffenhet. Denna bedömning integreras för att säkerställa att investeringarna är anpassade till fastighetens specifika krav. Förändringar i avkastningskrav härledda från faktiska transaktioner kan vara försenade jämfört med förändringar av den riskfria reala räntan, med hänsyn till att fastighetstransaktioner tar tid att genomföra och köpare ofta har ett längre innehavsperspektiv.

I värdet för fastigheterna ingår 131 mkr (80;314) för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Genomsnittligt värde på byggrätterna efter riskavdrag i värderingen är 1 146 kr/kvm BTA (862;3 697).

Nyckelantaganden i värdering av förvaltningsfastigheter

Avkastningskrav per fastighetskategori, %	Intervall			Viktat genomsnitt		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Bostäder	3,50–5,95	2,55–5,15	2,20–4,75	4,37	3,69	3,26
Kommersiellt	3,55–8,00	2,80–7,60	2,60–7,50	6,52	5,99	4,64
Samhällsservice	3,65–7,70	2,70–7,25	5,50–5,75	5,31	4,88	5,71
Totalt	3,50–8,00	2,55–7,60	2,20–7,50	4,74	4,12	3,62

Avkastningskrav per region, %	Intervall			Viktat genomsnitt		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Nord	3,65–7,50	2,70–6,70	2,50–6,50	4,80	4,18	3,41
Syd	3,50–8,00	2,55–7,60	2,20–7,50	4,70	4,08	3,81
Totalt	3,50–8,00	2,55–7,60	2,20–7,50	4,74	4,12	3,62

Värderingsantaganden	2023	2022	2021
Kalkylränta – kassaflöde	6,77%	6,58%	5,63%
Kalkylränta – restvärde	6,84%	6,42%	5,69%
Avkastningskrav – restvärde	4,74%	4,12%	3,62%

Långsiktig vakansgrad	2,95%	2,21%	2,23
Marknadshyra, fullt uthyrt	1 401 kr/kvm	1 322 kr/kvm	1 258 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader, år 1	498 kr/kvm	479 kr/kvm	426 kr/kvm
Normaliserat driftnetto, år 1	868 kr/kvm	826 kr/kvm	804 kr/kvm

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden och bedömningar. Nedanstående känslighetsanalys redovisar effekterna på förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid förändring av varje enskild parameter.

2023-12-31	Förändring	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/-5%	+ / - 1 013	+ / - 7 %
Drift- och underhållskostnad	+/-5%	- 362 / + 358	- / + 3 %
Avkastningskrav	+/-0,25%-enhet	- 727 / + 809	- 5 % / + 6 %
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enhet	- 45 / + 43	- / + 0 %

2022-12-31	Förändring	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/-5%	+ 1 140 / - 1 141	+ / - 7 %
Drift- och underhållskostnad	+/-5%	- 413 / + 411	- / + 3 %
Avkastningskrav	+/-0,25%-enhet	- 929 / + 1 067	- 6 % / + 7 %
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enhet	- 52 / + 46	- / + 0 %

2021-12-31	Förändring	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/-5%	+ / - 1 162	+ / - 7 %
Drift- och underhållskostnad	+/-5%	- / + 425	- / + 3 %
Avkastningskrav	+/-0,25%-enhet	- 1 044 / + 1 220	- 7 % / + 8 %
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enhet	- / + 49	- / + 0 %

Känslighetsanalys värdeförändring

Nedanstående tabeller illustrerar hur förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde påverkar resultat och berörda nyckeltal.

2023	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Resultat	+/-10%	+/- 1 402 mkr	+/-102%
Eget kapital	+/-10%	+/- 1 402 mkr	+/-22%
Belåningsgrad	+/-10%	-4%-enhet/+5%-enhet	-9%/+11%

2022	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Resultat	+/-10%	+/- 1 529 mkr	+/-113%
Eget kapital	+/-10%	+/- 1 529 mkr	+/-20%
Belåningsgrad	+/-10%	-4%-enhet/+5%-enhet	-9%/+11%

2021	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Resultat	+/-10%	+/- 1 717 mkr	+/-53%
Eget kapital	+/-10%	+/- 1 717 mkr	+/-19%

Belåningsgrad

+/-10%

- /+4%-enhet

-9%/+10%

NOT 12 – INVENTARIER**Redovisningsprinciper**

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.

mkr	2023	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	13	27	17
Årets anskaffningar	1	0	4
Årets utrangeringar	0	0	0
Inventarier i förvärvade/sålda bolag	0	-14	6
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14	13	27
<i>Avskrivningar</i>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9	-21	-14
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0
Årets avskrivningar inkl. förvärvade avskrivningar samt avskrivningar i sålda bolag	-1	12	-7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10	-9	-21
Utgående redovisat värde	4	4	6

NOT 13 – KUNDFORDRINGAR

mkr	2023	2022	2021
Fordringar på hyresgäster	29	25	133
Avsättningar för osäkra fordringar	-22	-10	-10
Utgående balans	8	16	122

Avsättning för osäkra fordringar är baserad på historisk statistik samt en riskbedömning av kund- och hyresfordringar.

Ålderfördelade kundfordringar koncernen	2023	2022	2021
Ej förfallet	3	6	106
Förfallet 1–30 dagar	2	0	0
Förfallet 31–90 dagar	4	2	7
Förfallet mer än 90 dagar	20	16	19
Summa	29	25	132

Förändringen i avsättning för osäkra fordringar under året specificeras enligt nedan.

Avsättningar för osäkra fordringar	2023	2022	2021
Ingående balans	-10	-10	-5
Ökning av avsättning, redovisad över resultaträkningen	-15	-3	-7
Under året konstaterade kreditförluster	2	3	2
Återföring av ej utnyttjat belopp	1	0	0
Utgående balans	-22	-10	-10

NOT 14 – ÖVRIGA FORDRINGAR

mkr	2023	2022	2021
-----	------	------	------

Fordringar fastighetstransaktioner	0	34	152
Fordringar reverser	-	-	49
Skattekonto	5	5	3
Övriga kortfristiga fordringar	26	12	6
Summa	31	51	210

NOT 15 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

mkr	2023	2022	2021
Upplupna ränteintäkter	0	10	1
Upplupna intäkter	0	14	11
Interimsfordringar koncernen	0	0	0
Övriga interimsfordringar	43	37	25
Summa	43	60	37

NOT 16 – KAPITALSTRUKTUR

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Koncernens finansiella riskbegränsningar enligt finanspolicy:

- Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger
- Belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent

Givet dagens marknadsförutsättningar och bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten.

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långgivare för att tillhandahålla en kredit är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,7 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent och en soliditet på minst 25–30 procent. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor. Villkoren ligger även under koncernens finansiella mål.

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat.

Neobos upplåning är säkerställd med pantbrev i koncernens fastigheter, aktiepant i dotterbolag samt i vissa fall borgensförbindelse utgiven av moderbolaget för dotterbolagens upplåning. Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen Kapitalstruktur.

Kapitalstruktur Koncernen, mkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Redovisat värde	Redovisat värde	Redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	7 278	7 494	7 489
Likvida medel	199	231	344
Nettoskuld	7 079	7 263	7 351
Eget kapital	6 405	7 777	9 132
Summa	13 484	15 040	16 483

NOT 17 – FINANSIELLA RISKER

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Neobo är framför allt exponerad mot finansierings- och likviditetsrisk, kreditrisk och ränterisk. Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten. Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Neobo
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Neobo:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördröjas, exempelvis begränsning till flera olika typer av finansieringskällor.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Neobos kreditrisker ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt.

Ränterisk

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur.

Likviditetsrisk – löptidanalys	2023			
	0–1 år	1–2 år	2–5 år	>5 år
Tillgångar	-	-	-	-
Kundfordringar	8	-	-	-
Övriga fordringar	31	-	-	-
Likvida medel	199	-	-	-
Summa	238	-	-	-
Skulder	-	-	-	-
Banklån	189	3 491	3 503	96
Leverantörsskulder	53	-	-	-
Summa	242	3 491	3 503	96

Likviditetsrisk – löptidanalys	2022			
	0–1 år	1–2 år	2–5 år	>5 år
Tillgångar	-	-	-	-
Kundfordringar	16	-	-	-
Övriga fordringar	51	-	-	-
Likvida medel	231	-	-	-
Summa	298	-	-	-
Skulder	-	-	-	-
Banklån	832	-	6 080	583
Leverantörsskulder	56	-	-	-
Summa	888	0	6 080	583

Likviditetsrisk – löptidanalys	2021			
	0–1 år	1–2 år	2–5 år	>5 år
Tillgångar	-	-	-	-
Kundfordringar	122	-	-	-
Övriga fordringar	210	-	-	-
Likvida medel	344	-	-	-
Summa	676	-	-	-
Skulder	-	-	-	-
Banklån	2 782	1 783	2 931	-
Leverantörsskulder	48	-	-	-
Summa	2838	1783	2931	-

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande Skulder i koncernen, år	2023			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
0–1	2 372	33	189	3
1–2	1 465	20	3 491	48
2–3	2 241	31	1 452	20
3–4	0	0	1 110	15
4 år och senare	1 200	16	1 036	14
Utgående balans	7 278	100	7 278	100
Varav				
Räntebärande skulder – rörlig ränta	1 872	-	-	-
Räntebärande skulder – fast ränta	5 406	-	-	-

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande Skulder i koncernen, år	2022			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
<1	2 612	35%	831	11%
1–2	1 433	19%	0	-
2–3	2 500	33%	3 614	48%
3–4	950	13%	1 333	18%
4 år och senare	0	-	1 716	23%
Utgående balans	7 494	100%	7 494	100%
Varav				
Räntebärande skulder – rörlig ränta	1 601	-	-	-
Räntebärande skulder – fast ränta	5 893	-	-	-

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande Skulder i koncernen, år	2021			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
<1	5 063	64%	2 782	37%
1–2	800	12%	1 783	24%
2–3	933	14%	2 600	35%
3–4	500	7%	137	2%
4 år och senare	200	3%	194	3%
Utgående balans	7 496	100%	7 496	100%
Varav				
Räntebärande skulder – rörlig ränta	4 223	-	-	-
Räntebärande skulder – fast ränta	3 273	-	-	-

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar).

Totalt har Neobo tecknat ränteswappar om 5 406 mkr. Tecknade räntederivat samt marknadsvärde per 31 december framgår av tabell i not 18. Resultateffekt avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser före skatt.

2023

Känslighetsanalys kassaflöden	Förändring, %	Resultateffekt
Hysesintäkter	+/-5%	+/-44
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/-5%	+/-21
Uthyrningsgrad	+/-1%-enhet	+/-10
Genomsnittlig upplåningsränta	+/-1%-enhet	+/-20

2022

Känslighetsanalys kassaflöden	Förändring, %	Resultateffekt
Hysesintäkter	+/-5%	+/-42
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/-5%	+/-21
Uthyrningsgrad	+/-1%-enhet	+/-9
Genomsnittlig upplåningsränta	+/-1%-enhet	+/-16

2021

Känslighetsanalys kassaflöden	Förändring, %	Resultateffekt
Hysesintäkter	+/-5%	+/-35
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/-5%	+/-17
Uthyrningsgrad	+/-1%-enhet	+/-9
Genomsnittlig upplåningsränta	+/-1%-enhet	+/-42

NOT 18 – FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; kundfordringar, likvida medel och derivatinstrument.

Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella tillgångar i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen (exklusive årets räntebetalningar).
- Skuldinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen, eller via övrigt totalresultat alternativt enligt anskaffningsvärde då det är syftet med instrumentet som ligger till grund för klassificeringen.

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknads- värderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs.

Metod och underlag

Derivatinstrument beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta för respektive löptid. Finansiella skulder beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta. Kundfordringar och leverantörsskulder baseras på nominellt värde, det vill säga hänsyn tas till eventuella bedömda krediteringar.

2023

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfallo-år	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2024	500	13	0,24
2025	1 465	65	0,17
2026	2 241	116	0,57
2027	0	0	0
2028	600	-7	2,56
2029 och senare	600	-16	2,73
Totalt	5 406	171	0,89

2022

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfallo-år	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2023	1 010	26	0,08
2024	1 433	70	0,26
2025	2 500	200	0,16
2026	950	97	0,31
2027	-	-	-
2028 och senare	-	-	-
Totalt	5 893	393	0,19

2021

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfallo-år	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2022	840	-0	0,10
2023	800	2	0,10
2024	933	5	0,19
2025	500	6	0,08
2026	200	-2	0,83
2027 och senare	-	-	-
Totalt	3 273	11	0,17

Kategorisering av finansiella instrument	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
mkr	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31
Tillgångar	-	-	-
Derivat	-	194	-
Kundfordringar	8	-	-
Övriga fordringar	31	-	-
Likvida medel	199	-	-
Totalt	238	194	-
Skulder	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	7 278
Derivat	-	23	-
Övriga skulder	70	-	-
Leverantörsskulder	53	-	-
Totalt	123	23	7 278

Kategorisering av finansiella instrument	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
mkr	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31
Tillgångar	-	-	-
Derivat	-	393	-
Kundfordringar	16	-	-
Övriga fordringar	51	-	-
Likvida medel	231	-	-
Totalt	298	393	-
Skulder	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	7 494
Derivat	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-
Totalt	-	-	7 494

Kategorisering av finansiella instrument	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
mkr	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31
Tillgångar	-	-	-
Derivat	-	11	-
Kundfordringar	122	-	-
Övriga fordringar	210	-	-
Likvida medel	344	-	-
Totalt	676	11	-
Skulder	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	7 489
Derivat	-	-	-
Övriga skulder	-	-	222
Leverantörsskulder	-	-	48
Totalt	-	-	7 759

Derivat, mkr	2023	2022	2021
Ingående värde	393	11	0
Orealiserad värdeförändring	-222	72	11
Förvärv	-	310	0
Utgående balans	171	393	11

Samtliga derivat avser räntederivat.

Likvida medel, mkr	2023	2022	2021
Kassa och bank	199	231	344
Utgående balans	199	231	344

NOT 19 – ÖVRIGA SKULDER

mkr	2023	2022	2021
Skuld fastighetstransaktioner	0	6	-
Momsskuld	20	3	5
Personalrelaterade skulder	3	1	2
Utdelning	-	-	8
Övriga kortfristiga skulder	47	4	1
Summa	70	14	16

NOT 20 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

mkr	2023	2022	2021
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	7	3	14
Upplupna räntekostnader	5	11	4
Förutbetalda hyror	78	82	68
Fastighetskostnader	86	47	50
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	31	9
Summa	214	173	144

NOT 21 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtaganden samt legalt ansvar för efterbehandling av förorenad mark kan komma att aktualiseras i framtiden, både vad avser ägda och sålda fastigheter. Kostnader kan uppkomma till exempel i form av ökade kostnader för sanering av mark i samband med ny-, om- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt. Statliga stöd som beviljats kan komma att behöva återbetalas för det fallförsättningarna för stöd inte uppfylls under stödperioden. Därutöver uppstår från tid till andra tvister i verksamheten. Utfallen är ofta svåra att bedöma. I den mån det är troligt att en tvist kommer att medföra en kostnad för koncernen beaktas detta i redovisningen.

mkr	2023	2022	2021
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	8 648	8 792	7 684
Eventualförpliktelser			
Borgensförbindelser	-	-	-
Summa	8 648	8 792	7 684

NOT 22 – KONCERNFÖRETAG

Moderföretagets, Neobo Fastigheter AB:s innehav i direkt och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Organisation nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel/röstandel		
				2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Neobo Fastigheter AB (publ)	556580-2526	Stockholm	145 400 737	Moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
Amasten Bostäder AB	556902-4598	Helsingborg	1 000	-	100	100
Amasten Ledning AB	559124-9015	Stockholm	50 000	-	100	100
Urbano AB	556720-3608	Stockholm	1 000	-	100	100
SSM Holding AB	556533-3902	Stockholm	58 878 313	-	100	100
Neobo Service AB	559395-8167	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 1 AB	559408-9673	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 2 AB	559408-9681	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 3 AB	559408-9699	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 4 AB	559408-9707	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 5 AB	559408-9715	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 6 AB	559408-9723	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 7 AB	559408-9749	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 8 AB	559408-9756	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Alingsås Lerum AB	559248-6681	Malmö	250	100	100	100
Neobo Anna och Hummern i Helsingborg AB	556847-1451	Stockholm	500	100	100	-
Neobo Biografen AB	559248-6699	Malmö	250	100	100	100
Neobo Lerum AB	559248-6707	Malmö	250	-	100	100
Neobo Bostad 103 AB	559347-1963	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Bostad 22 AB	559070-4663	Stockholm	50 000	100	100	-
Neobo Bostad 23 AB	559070-4531	Stockholm	50 000	100	100	-
Neobo Bostad 3 AB	559062-6254	Stockholm	50 000	100	100	-
Neobo Bostad Oskarshamn AB	559043-2216	Stockholm	50 000	100	100	-
Neobo Brågarp AB	556212-1912	Stockholm	40 000	100	100	-
Neobo Continental Apartments AB	559062-6122	Stockholm	50 000	100	100	100
Neobo Dubbelkrut AB	559159-3156	Stockholm	500	100	100	-
Neobo East AB	556691-9543	Stockholm	800 000	100	100	-
Neobo Enigheten HB	916831-9763	Stockholm		100	100	100
Neobo Eskilstuna 4 AB	559323-5756	Stockholm	25 000	100	100	100
Neobo Eskilstuna 6 AB	559323-5947	Stockholm	25 000	100	100	100
Neobo Falköping 1 KB	969691-5009	Stockholm		100	100	100
Neobo Falköping 2 KB	969691-7625	Stockholm		100	100	100
Neobo Falköping 3 KB	967800-2842	Stockholm		100	100	100

Neobo Falköping AB	559408-9657	Stockholm	25 000	100	-	-
Neobo Falköping Holding AB	559319-6883	Helsingborg	25 000	100	100	100
Neobo Falun AB	556676-4394	Stockholm	1 000	100	100	100
Neobo Falun Timrå AB	556684-8999	Stockholm	1 000	100	100	100
Neobo Falun Timrå Holding AB	559018-1219	Stockholm	50 000	100	100	100
Neobo Fastighets AB Prästkragen 5	559208-2241	Helsingborg	50 000	100	100	-
Neobo Fenja Agne AB	556551-6522	Stockholm	5 000	100	100	100
Neobo Fjärilen 17 AB	559317-1357	Stockholm	50 000	100	100	-
Neobo Fjärilsvingen AB	556679-8202	Stockholm	1 000	100	100	-
Neobo Färgaren HB	969671-1093	Stockholm		100	100	100
Neobo Gustaf HB	969673-5423	Stockholm		100	100	100
Neobo Gävle 2 AB	559003-8617	Helsingborg	500	100	100	100
Neobo Helsingborg 5 AB	556704-6767	Stockholm	1 000	100	100	-
Neobo Holdco 1.1.1 AB	559408-9830	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 1.1.2 AB	559408-9822	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 1.1.3 AB	559408-9814	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 1.1.4 AB	559408-9665	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 2.1 AB	559408-9764	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 2.1.1 AB	559408-9772	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 2.1.2 AB	559408-9780	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 2.1.3 AB	559408-9798	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 3.1 AB	559408-9582	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 3.1.1 AB	559408-9590	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 4.1 AB	559408-9608	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 4.1.1 AB	559408-9988	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 4.1.2 AB	559408-9996	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 5.1 AB	559408-9913	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 6.1 AB	559408-9905	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 7.1 AB	559408-9871	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 7.1.1 AB	559408-9897	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Holdco 7.1.2 AB	559408-9889	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo i Enköping AB	556710-5902	Stockholm	1 000	100	100	-
Neobo i Märsta AB	559082-2622	Stockholm	50 000	100	100	-
Neobo Isaksdal AB	556897-8257	Stockholm	500	100	100	100
Neobo Järna AB	556976-6925	Stockholm	1 000	100	100	100
Neobo Karlstad KB	969664-8386	Stockholm		100	100	100
Neobo Katrineholm AB	559337-1718	Stockholm	25 000	100	100	100
Neobo Knivsta Gredelby AB	559218-2215	Stockholm	500	100	100	100
Neobo Kristinegatan AB	556677-6331	Stockholm	1 000	100	100	-

Neobo Köping 1 AB	559026-6036	Helsingborg	500	100	100	100
Neobo Köping 2 AB	556748-9660	Helsingborg	1 000	100	100	100
Neobo Köping 3 AB	556950-8400	Helsingborg	50 000	100	100	100
Neobo Köping Holding AB	559333-2462	Malmö	25 000	100	100	100
Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB	559113-0405	Stockholm	1000	100	100	100
Neobo Köping Saga & Ale AB	559059-5426	Stockholm	500	100	100	100
Neobo Köping Stadskanten AB	559157-4362	Stockholm	500	100	100	100
Neobo Lerum AB	559273-6325	Stockholm	50 000	100	100	100
Neobo Liljan HB	916896-8452	Stockholm		100	100	100
Neobo Luleå AB	559273-6341	Malmö	50 000	100	100	100
Neobo Mariestad 2 AB	559408-9640	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Mariestad AB	559081-0734	Helsingborg	500	100	100	100
Neobo Mitt Holding AB	559222-2995	Stockholm	50 000	100	100	100
Neobo Mjärden AB	556883-4989	Stockholm	500	100	100	-
Neobo Motala AB	556680-9363	Stockholm	1 000	100	100	100
Neobo Nevisborg AB	559163-6138	Stockholm	500	100	100	-
Neobo Norrköping 2 AB	559408-9632	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Norrköping AB	559323-5749	Malmö	25 000	100	100	100
Neobo Nyckelpigan 24 AB	556605-0893	Stockholm	1 000	100	100	-
Neobo Nyköping 2 AB	556707-9362	Stockholm	100 000	100	100	100
Neobo Nynäshamn AB	556919-3773	Stockholm	500	100	100	100
Neobo Fagotten AB	556936-9621	Stockholm	500	-	100	100
Neobo Notstället AB	556944-8789	Stockholm	500	-	100	100
Neobo Oscarsbo AB	556173-2636	Stockholm	200	100	100	-
Neobo Panirab AB	556520-8856	Stockholm	1000	100	100	-
Neobo Parken AB	559227-6314	Stockholm	50 000	100	100	100
Neobo Pinjen 4 AB	556604-9564	Stockholm	1 000	100	100	-
Neobo Propco 8.1 AB	559408-9863	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Propco 8.2 AB	559408-9855	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Pärlan HB	969673-4210	Stockholm		100	100	100
Neobo Sala AB	556975-6504	Stockholm	1 000	100	100	100
Neobo Samhäll 93 AB	559224-4023	Stockholm	50 000	100	100	-
Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB	556695-3633	Stockholm	100 000	100	100	-
Neobo SamTidaholm Stensiken 1 AB	556810-8293	Stockholm	50 000	100	100	-
Neobo Navigatören AB	556832-5004	Stockholm	500	-	100	100
Neobo Skara AB	559408-9624	Stockholm	25 000	100	100	-
Neobo Skövde AB	559323-5723	Stockholm	25 000	100	100	100
Neobo Skövde Holding AB	559036-3676	Stockholm	100 000	100	100	100

Neobo Solen 13 HB	969673-4202	Stockholm		100	100	100
Neobo Solen 9 HB	969673-5407	Stockholm		100	100	100
Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB	559185-5720	Stockholm	50 000	100	100	100
Neobo Spitoula Fastighets AB	556893-6677	Helsingborg	1 000	100	100	-
Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB	556798-6269	Helsingborg	15 000	100	100	100
Neobo Stenstan AB	556981-7892	Härnösand	500	100	100	100
Neobo Stettfast AB	559084-1366	Stockholm	500	100	100	-
Neobo Strängnäs AB	556975-6520	Stockholm	1 000	100	100	100
Neobo Sundsvall 2 AB	559323-5731	Stockholm	25 000	100	100	100
Neobo Sundsvall AB	559127-1431	Stockholm	500	100	100	100
Neobo Sundsvall Granlodrakar AB	559200-5580	Stockholm	500	100	100	100
Neobo Tegelborgen AB	556446-1787	Helsingborg	100	100	100	-
Neobo Timrå 2 AB	556730-5775	Stockholm	1 000	100	100	-
Neobo Timrå 3 AB	556730-3374	Stockholm	1 000	100	100	100
Neobo Timrå 4 AB	556730-3101	Stockholm	1 000	100	100	-
Neobo Nilhåsten AB	556736-4194	Stockholm	1 000	-	100	100
Neobo Tjuren HB	916896-7686	Stockholm		100	100	100
Neobo Tranås AB	556707-6616	Stockholm	100 000	100	100	100
Neobo Tranås Västermalm AB	556649-4273	Stockholm	1 000	100	100	100
Neobo Träkolet AB	556652-7049	Stockholm	1 000	100	100	-
Neobo Valfisken AB	556673-2243	Stockholm	1 000	-	100	100
Neobo Ulricehamn AB	559326-6322	Stockholm	25 000	100	100	100
Neobo Ulricehamn 5 AB	559007-5189	Malmö	500	-	100	100
Neobo Ulricehamn 1 AB	559007-5197	Malmö	500	-	100	100
Neobo Ulricehamn 8 AB	559007-5205	Malmö	500	-	100	100
Neobo Ulricehamn 4 AB	559007-5213	Malmö	500	-	100	100
Neobo Ulricehamn 2 AB	559007-5221	Malmö	500	-	100	100
Neobo Ulricehamn 7AB	559007-5239	Malmö	500	-	100	100
Neobo Ulricehamn 11 AB	559007-5247	Malmö	500	-	100	100
Neobo Ulricehamn 9 AB	559007-5254	Malmö	500	-	100	100
Neobo Ulricehamn 3 AB	559007-5270	Malmö	500	-	100	100
Neobo Ulricehamn 10 AB	559007-5411	Malmö	500	-	100	100
Neobo Ulricehamn 6 AB	559007-5429	Malmö	500	-	100	100
Neobo Nordmannen AB	559008-4751	Stockholm	50 000	-	100	100
Neobo Umeå 2 AB	559074-2630	Helsingborg	50 000	100	100	100
Neobo Umeå 3 AB	559118-8395	Helsingborg	50 000	100	100	100
Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB	556786-2486	Helsingborg	1 000	100	100	100
Neobo Vippan 15 AB	556692-8569	Stockholm	1 000	100	100	-

Neobo Vkn 13 i Helsingborg AB	556751-3063	Stockholm	1 000	100	100	-
Neobo VR Bostad Norr 1 AB	559158-1052	Stockholm	50	100	100	-
Neobo Vänersborg AB	559326-6330	Helsingborg	25 000	100	100	100
Neobo Vänersborg 1 AB	556895-7871	Malmö	500	-	100	100
Neobo Vänersborg 2 AB	556997-7670	Malmö	1 000	-	100	100
Neobo Vänersborg 4 AB	559065-7929	Malmö	500	-	100	100
Neobo Vänersborg 3 AB	559093-6356	Malmö	500	-	100	100
Neobo Vänersborg 5 AB	556705-7798	Malmö	1 000	-	100	100
Neobo Örnholmen 3 AB	556882-0830	Stockholm	500	100	100	-
Neobo Övik AB	559273-6358	Malmö	50 000	100	100	100

NOT 23 – NÄRSTÅENDE

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	<p>Inga närståendetransaktioner med ägare under 2023. Presentation av ägare finns på sid. 66.</p> <p>Neobo var under 2022 en del av SBB-koncernen. Neobo köpte under denna period tjänster från andra bolag inom SBB-koncernen om 53,9 mkr (0). Därtill ingick Neobo i SBB-koncernens koncerngemensamma upplåning varvid Neobo-koncernen vid periodens utgång hade räntebärande skulder till andra bolag inom SBB-koncernen om 0 mkr (206). Räntekostnader till andra SBB-bolag uppgick under perioden till 30,8 mkr (0). I slutet av december 2022 såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB och fastigheter om 5,2 mdkr förvärvades av SBB. Transaktionerna gjordes till marknadsmässiga villkor utifrån externa värderingar.</p>
Styrelse	<p>För uppgift om ersättningar, se not 5. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon väsentlig affärstransaktion med Neobo. Presentation av styrelsen finns på sid. 54-55.</p>
Ledningsgrupp	<p>För uppgift om ersättningar, se not 5. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Neobo under åren 2022-2023. På årsstämman den 26 april 2023 beslutades om optionsprogram för bolagets vd och vissa ledande befattningshavare. Totalt vid balansdagen ägde optionsinnehavarna 630 067 teckningsoptioner av serie 2023/2026:1 som löper på tre år, efter att 96 933 teckningsoptioner har återlösts av bolaget under första kvartalet. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 0,79 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en (1) aktie i bolaget under tiden från och med den 1 maj 2026 till och med den 25 maj 2026. Optionerna blir värdefulla när kursen för aktien överstiger det så kallade strikepriset om 10,83 kronor. Under 2021 har, efter beslut på extra bolagsstämma den 23 mars 2021, fastigheter i Mariestad och Skövde förvärvats från den dåvarande verkställande direktören för ett fastighetsvärde om 93,5 mkr.</p> <p>Presentation av ledningsgruppen finns på sid. 55-56.</p>
Koncernbolag	<p>Bolag framgår av not 22</p>



Rapport från oberoende revisor

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

Rapport om koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av koncernredovisningen för Neobo Fastigheter AB (publ) för den period om tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2023, 31 december 2022 samt 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för vart och ett av de tre räkenskapsår som slutar den 31 december enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Enligt vår uppfattning har koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023, 31 december 2022 samt 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för vart och ett av de tre räkenskapsår som slutar den 31 december enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera koncernen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra

uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Stockholm den 18 september 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

18 ADRESSER

BOLAGET

Neobo Fastigheter AB (publ)

Mäster Samuelsgatan 42

111 57 Stockholm

Telefon: 010-17 89 700

Webbplats: www.neobo.se

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Hamngatan 26

111 47 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Cederquist KB

Hovslagargatan 3

Box 1670

111 96 Stockholm

CENTRAL VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Box 191

101 23 Stockholm

Sverige