

*Diös*



# Q3

**DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2020**



# Q3 i korthet

## januari–september 2020

- **Intäkterna** ökade med 1 procent och uppgick till 1 406 mkr (1 386)
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 1 procent och uppgick till 729 mkr (721)
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter uppgick till -131 mkr (256) och på derivat till 2 mkr (1)
- **Resultat efter skatt** uppgick till 475 mkr (792)
- **Resultat per aktie** uppgick till 3,55 kr (5,83)

# 36,0

Soliditet, %

# 6,0

Ränteläkningsgrad

# 55,2

Belåningsgrad, %

### Periodens resultat, mkr

	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2019 12 mån jan-dec
Intäkter	1 406	1 386	1 854
Driftöverskott	924	895	1 187
Förvaltningsresultat	729	721	952
Resultat före skatt	598	983	1 302
Resultat efter skatt	475	792	1 050
Överskottsgrad, %	68	66	65
Uthyrningsgrad, %	88	90	90
Soliditet, %	36,0	36,4	36,6
Belåningsgrad fastigheter <sup>1</sup> , %	55,2	53,6	54,0
Eget kapital per aktie, kr	65,0	61,2	63,1
EPRA NRV per aktie, kr	75,7	71,2	73,4

<sup>1</sup> Ändrad definition under perioden. För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

### Viktiga händelser Q3

- Diös utvecklar och hyr ut 3 800 kvm till Tele2 i centrala Sundsvall. Avtalstiden för uthyrningen är 10 år och årshyran uppgår till 9 mkr. Inflyttning är beräknad till hösten 2021.
- Anna Dahlgren blir ny affärschef på Diös i Sundsvall och efterträder tidigare affärschef Sofie Stark. Sofie blir, som tidigare meddelats, ny fastighetschef.

*Vd har ordet*

## Ett starkt resultat på en stabil marknad

Med ödmjukhet för rådande situation kan jag konstatera att vår handlingskraft har varit avgörande för att tredje kvartalets resultat är så starkt. Vår nettouthyrning om 42 mkr för perioden, och 13 mkr för kvartalet, är en bra temperaturmätare på våra aktiviteter och vår stabila marknad. Efterfrågan på kontor i attraktiva lägen är fortsatt stor, likväl som för bostäder, och vi ser goda möjligheter att ta en starkare position och göra fler lönsamma affärer i dessa segment.

Förvaltningsresultatet uppgår till 729 mkr vilket är en ökning med 1 procent jämfört med föregående år. Det är ett resultat vi är stolta över och som visar på styrka hos våra hyresgäster, i vår marknad och i vårt agerande. För fjärde kvartalet har vi hittills erhållit 95 procent av förväntade hyresbetalningar vilket är normalt. Våra kostnader är lägre och det är glädjande att våra insatser inom energieffektivisering ger avtryck i resultatet. Överskottsgraden för perioden stärks och uppgår till 68 procent.

Vi fortsätter göra bra och långsiktiga affärer och kan uppvisa en positiv nettouthyrning om 13 mkr för tredje kvartalet. Uthyrningen till Tele2 i In:gallerian i Sundsvall är ett konkret bevis, där vi konverterar mindre attraktiva butiksytor till kontor i absolut toppläge. Kontoret är en del av ett företags identitet och varumärke och jag är övertygad om att vi kommer skapa många lönsamma affärer genom att hitta rätt läge och lokal för rätt hyresgäst. Liknande kontorsuthyrningar har nyligen gjorts till Åklagarmyndigheten och Yrkesakademien i Bergströms Galleria i Falun. Handel i bästa läge kommer att vara ett viktigt inslag i våra städer och en lönsam affär, men att konvertera mindre attraktiva butikslägen till annat kommer ge högst värde över tid. Efterfrågan på bostäder är fortsatt god då befolkningsstillväxten i alla våra städer är positiv och vi ser på möjligheten att öka andelen bostäder i beståndet genom nyproduktion, konvertering och förvärv. Söderbo, vårt senaste bostadsprojekt där inflyttning pågår, visar att moderna och stadsnära bostäder är en attraktiv produkt, speciellt när utbudet av urban service finns att tillgå runt hörnet.

Idag kommer 31 procent av våra hyresintäkter från offentlig verksamhet och utbildning. Fastighetsportföljen är väldiversifierad sett till segment och vi har koncentrerat portföljen till marknader med positiva



tillväxtförutsättningar. Vi har utöver dessa högkvalitativa egenskaper en hög direktavkastning i vår fastighetsportfölj som tillsammans med en låg finansieringsränta skapar starka kassaflöden.

Vi ser en positiv värdeförändring i fastighetsportföljen för kvartalet om 10 mkr. Det är främst drivet av bra affärer och investeringar inom kontor medan de långsiktiga marknadshyrorna för viss handel har påverkat värdet negativt.

Under tredje kvartalet har kapitalmarknaden förbättrats och vi har ökat volymen certifikat med cirka 300 mkr. Vi har inga ytterligare lånefall under 2020 och utöver befintliga lån har vi outnyttjade checkkrediter och kreditfaciliteter om 700 mkr.

Vi hör positiva tongångar från våra hyresgäster inom de flesta segment. Omsättningen har ökat i butiker och restauranger och beläggningen hos våra kontorshyresgäster har stigit till mer normala nivåer. Kontor kommer fortsatt ha en avgörande betydelse för ett företags tillväxt och utveckling samt vara en viktig del av ett företags varumärke. Efterfrågan är fortsatt stor på attraktiva, moderna och flexibla kontorslokaler.

Pandemin lämnar ingen oberörd. Trender snabbas på och nya trender skapas och där gäller det att med effektivitet och mod navigera mot uppsatta mål. Vi levererar ett starkt resultat i tredje kvartalet och en positiv nettouthyrning. När vi blickar framåt ser vi många möjligheter att skapa långsiktiga värden för våra städer, våra hyresgäster och våra aktieägare.

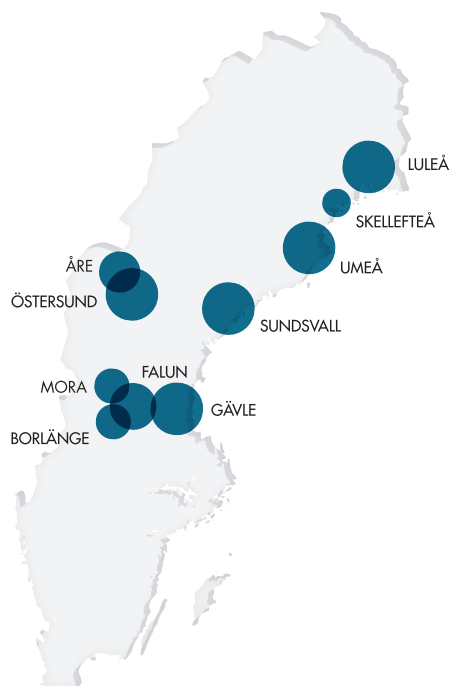
Knut Rost, vd



# Välkommen till Diös

Diös är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna fastigheter i tio tillväxtstäder.

**Vår strategi är stadsutveckling.** Genom goda relationer, lokal närvaro och ansvarsfullt agerande utvecklar vi både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i våra städer. Då kan vi skapa Sveriges mest inspirerande städer och bygga långsiktiga värden för våra hyresgäster, våra ägare och för oss själva.



**335**

Antal fastigheter



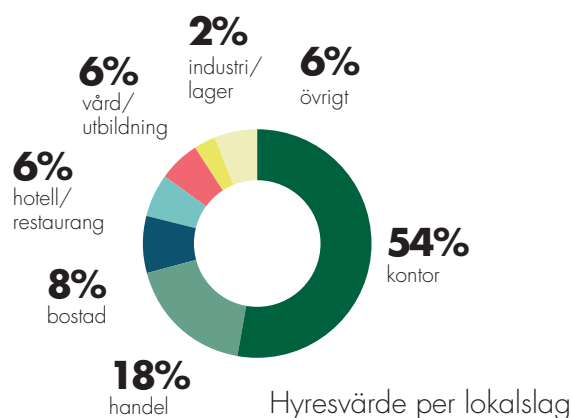
**23,8**

Fastighetsvärde, mdr



**1 480**

Uthyrningsbar area, tkvm





# Relationer och affärer

Genom **goda relationer** gör vi långsiktigt lönsamma affärer. Med **nöjda medarbetare** skapar vi goda relationer med våra hyresgäster. Därför har vi stort fokus på att skapa ett Diös där människor trivs, får utvecklas och är engagerade.

Orden i vår värdegrund **enkla, nära och aktiva** är alltid utgångspunkten i vår verksamhet.

Vi är övertygade om att **allt är möjligt!** Det är utgångsläget i alla våra affärer och i alla våra relationer.

Långsiktiga relationer bygger på tillförlitlighet. Vi strävar efter att uppfattas som enkla där ärlighet, kompetens och ett professionellt förhållningssätt genomsyrar allt vi gör. Vår affär bedrivs med hög affäretik och med nolltolerans mot korruption. Vår uppförandekod är baserad på FN Global Compacts tio principer.

*Välkommen till våra städer!*

## Löfte och värdegrund

Vårt löfte är att allt är möjligt. Vi strävar efter att uppfattas som enkla, nära och aktiva. Enkla genom att vara öppna och ärliga. Nära genom lokal närvaro, tillgänglighet och visat intresse. Aktiva genom att utveckla, utvecklas och agera på möjligheter.

## Ansvarsfullt företagande

Ansvarsfullt företagande handlar för oss om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Vi vill bidra till ett bättre klimat och tryggare städer samtidigt som vi skapar nya möjligheter för affärsverksamheter och nya mötesplatser för människor.



Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer.

# Resultaträkning

## > KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2020 3 mån juli-sept	2019 3 mån juli-sept	2020 9 mån jan-sept	2019 9 mån jan-sept	2019 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	398	391	1 131	1 114	1 482
Serviceintäkter	75	74	260	272	372
Övriga intäkter	5	-	15	-	-
<b>Totala intäkter</b>	<b>478</b>	<b>464</b>	<b>1 406</b>	<b>1 386</b>	<b>1 854</b>
Fastighetskostnader	-143	-152	-482	-491	-667
<b>Driftöverskott</b>	<b>335</b>	<b>312</b>	<b>924</b>	<b>895</b>	<b>1 187</b>
Central administration	-17	-16	-53	-51	-73
Finansnetto	-47	-44	-142	-123	-162
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>271</b>	<b>252</b>	<b>729</b>	<b>721</b>	<b>952</b>
Värdoförändring fastigheter	10	125	-133	261	350
Värdoförändring räntederivat	2	0	2	1	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>283</b>	<b>378</b>	<b>598</b>	<b>983</b>	<b>1 302</b>
Aktuell skatt	-26	-23	-63	-64	-79
Uppskjuten skatt	-28	-56	-60	-127	-173
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>229</b>	<b>299</b>	<b>475</b>	<b>792</b>	<b>1 050</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	230	295	476	784	1 041
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1	4	-1	8	9
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>299</b>	<b>475</b>	<b>792</b>	<b>1 050</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>					
Resultat efter skatt	229	299	475	792	1 050
Periodens totalresultat	229	299	475	792	1 050
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	230	295	476	784	1 041
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1	4	-1	8	9
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>299</b>	<b>475</b>	<b>792</b>	<b>1 050</b>
Resultat per aktie, kr	1,72	2,19	3,55	5,83	7,74
Antal utestående aktier vid periodens utgång	134 071 020	134 512 438	134 071 020	134 512 438	134 512 438
Genomsnittligt antal aktier	134 071 020	134 512 438	134 196 052	134 512 438	134 512 438
Antal egna aktier vid periodens utgång	441 418	0	441 418	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	441 418	0	316 386	0	0

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Redovisningsprinciper återfinns på sid 22.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



# Resultat

## januari–september 2020

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 729 mkr (721). Det är en ökning med 1 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 1 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet för perioden har påverkats av hyresrabatter hänförligt till det statliga hyresstödet om 18 mkr netto. Hyresrabatterna är av engångskaraktär.

### INTÄKTER

Intäkterna för perioden uppgick till 1 406 mkr (1 386) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent (90). I jämförbart bestånd minskade kontrakterade hyresintäkter med 1 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna har påverkats av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande 33 mkr. Statligt stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 15 mkr och redovisas som övrig intäkt. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 22 mkr (24) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Utveckling intäkter	2020	2019	Förändring %
	jan-sept	jan-sept	
Jämförbart bestånd	1 351	1 358	-0,6
Förvärvade fastigheter	16	0	
Sålda fastigheter	2	4	
<b>Kontrakterade hyresintäkter</b>	<b>1 369</b>	<b>1 362</b>	
Övriga förvaltningsintäkter	22	24	
Övriga intäkter	15	-	
<b>Intäkter</b>	<b>1 406</b>	<b>1 386</b>	

### FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 482 mkr (491). Taxebundna kostnader har minskat mot föregående år till följd av lägre vinterrelaterade kostnader och högre energieffektivitet. Kostnader för fastighetsskatt har ökat på grund av uppdaterade taxeringsvärden. Av fastighetskostnaderna utgjorde 12 mkr (11) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

### DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 924 mkr (895) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (66). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent jämfört med föregående år.

### CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 53 mkr (51). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

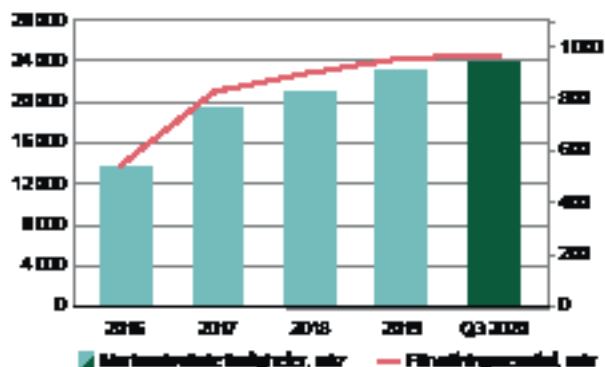
### FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -142 mkr (-123). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,4 procent (1,3). Finansnettot har påverkats negativt av högre Stibor-90 och ökade räntebärande skulder medan lägre bankmarginaler har påverkat positivt.

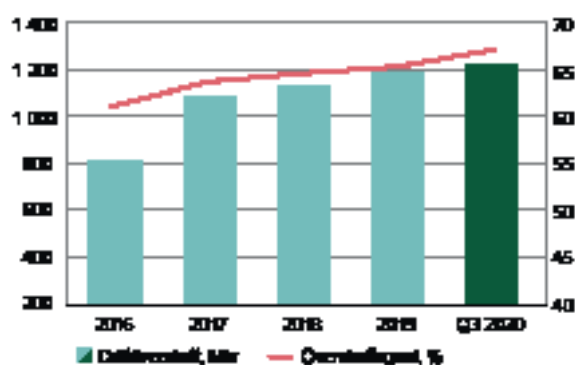
### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,83 procent (5,93). På portföljnivå motsvarar det en förändring om -0,06 procentenheter sedan årsskiftet. Den orealiserade

### MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



### DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q3 2020 är på rullande 12-månadersbasis.

värdeförändringen uppgår till -131 mkr (256). Värdeförändringen förklaras främst av ett förändrat kortsiktigt inflationsantagande som påverkar förväntade driftnetton negativt. Inflationsantagandet har justerats för att reflektera nuvarande och prognostiserade inflationsutfall. Förbättrade driftnetton inom segmenten kontor och bostäder bidrar positivt. Det motverkas av lägre marknadsvärden för viss handel till följd av ökad osäkerhet och risk för lägre framtida kassaflöden. Värdeförändringen motsvarade -0,6 procent (1,2) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 23 791 mkr (22 259).

Under perioden har 2 fastigheter (5) avyttrats med en realiserad värdeförändring om -2 mkr (5) och 2 fastigheter (6) har förvärvats.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Portföljen av räntederivat har värderats till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Värdeförändringen är realiserad och påverkar inte kassaflödet.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 2 mkr (1), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

#### RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 598 mkr (983). Resultatförändringen förklaras främst av lägre realiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

#### RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 475 mkr (792). Aktuell skatt uppgick till -63 mkr (-64), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämma med koncernbidrag. Uppskjuten skatt uppgick till -60 mkr (-127). Förändringen i uppskjuten skatt är en effekt av den negativa realiserade värdeförändringen.

#### TREDJE KVARTALET 2020

Tredje kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 271 mkr (252). Driftöverskottet uppgick till 335 mkr (312) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (68).

- Intäkterna för tredje kvartalet uppgick till 478 mkr (464) motsvarande en ekonomisk uthyringsgrad om 90 procent (90).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 143 mkr (152).

Tredje kvartalets finansnetto uppgick till -47 mkr (-44). Resultat före skatt uppgick till 283 mkr (378) och påverkades positivt med 10 mkr (125) avseende värdeförändring på fastigheter och med 2 mkr (0) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 229 mkr (299) varav uppskjuten skatt uppgick till -28 mkr (-56) och aktuell skatt uppgick till -26 mkr (-23).

#### SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 21,4 procent. Tack vare möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden lägre än den nominella skatten.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). I övrigt finns obeskattade reserver om 461 mkr (346). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 7 230 mkr (6 838), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 811 mkr (3 760). Skatteskulden har beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent då skatteskulden ej förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2020.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden. Diös har inga pågående skattetvister.

#### SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



#### SKATTEBERÄKNING FÖR PERIODEN

Mkr	
Resultat före skatt	598
<b>Nominell skattesats 21,4%</b>	<b>-128</b>
Skatteeffekt avseende	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0
Övriga skattemässiga justeringar	5
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-123</b>
Varav aktuell skatt	-63
Varav uppskjuten skatt	-60



# Våra hyresgäster

## HYRESGÄSTER

Vår hyresgästsbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 082 (2 950). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 802 (1 709). De tio största hyresgästerna representerade 16 procent (16) av totala kontrakterade hyresintäkter. 31 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 september kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierat med kommunal skolpeng.

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 42 mkr (31) och för tredje kvartalet till 13 mkr (18). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Tele2, Lyckan 6, Sundsvall och till Reijlers, Pelikanen 6, Luleå.

## KONTRAKTSTID

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 september till 4,0 år (3,8).

## VAKANSER

Vakanserna uppgick per den 30 september till 10 procent (10) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent (15) för vakant area. Justerat för projekt- och ej uthyrbara vakanser uppgick vakansgraden till 12<sup>1</sup> procent för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri/lager. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 9 procent (10).

<sup>1</sup> Projekt- och ej uthyrningsbara vakanser består av tomställda ytor för nyproduktion och ombyggnad samt redan uthyrda med ej tillrädda ytor.

## > VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER PER DEN 30 SEPT 2020	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid <sup>1</sup> , år
🇸🇪 Trafikverket	25	70 299	9,0
🇸🇪 Östersunds kommun	115	36 667	2,3
🇸🇪 Polismyndigheten	31	30 576	8,8
🇸🇪 Arbetsförmedlingen	33	30 438	2,1
🇸🇪 Försäkringskassan	20	26 040	3,5
Åhléns AB	5	22 611	4,0
Folksam ömsesidig sakförsäkring	42	22 337	3,8
🇸🇪 Falu Kommun	11	22 215	5,7
🇸🇪 Migrationsverket	10	21 785	1,4
Swedbank AB	12	21 601	3,2
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>304</b>	<b>304 569</b>	<b>5,4</b>

🇸🇪 Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

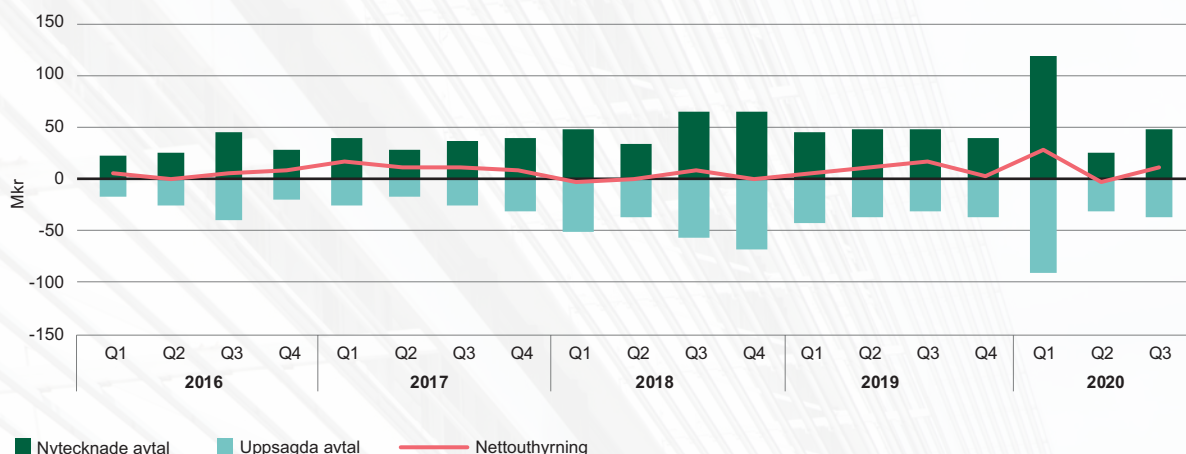
<sup>1</sup> Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

## > HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2020	261	66	4
2021	853	288	16
2022	647	337	18
2023	606	324	17
2024+	499	627	34
<b>Summa</b>	<b>2 866</b>	<b>1 642</b>	<b>89</b>
Bostäder	1 802	148	8
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	3 497	61	3
<b>Totalt</b>	<b>8 165</b>	<b>1 851</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

## > NETTOUTHYRNING



# Balansräkning och eget kapital

## > KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2020 30 sept	2019 30 sept	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	23 791	22 259	22 885
Övriga anläggningstillgångar	84	72	81
Kortfristiga fordringar	318	248	221
Likvida medel	-	39	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 193</b>	<b>22 618</b>	<b>23 187</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8 711	8 227	8 484
Uppskjuten skatteskuld	1 594	1 489	1 533
Räntebärande skulder	12 990	11 978	12 145
Checkräkningskredit	150	-	206
Långfristig skuld leasing	50	44	53
Kortfristiga skulder	698	880	766
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 193</b>	<b>22 618</b>	<b>23 187</b>

## > FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>7 839</b>	<b>7 790</b>	<b>49</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	792	784	8
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>792</b>	<b>784</b>	<b>8</b>
<i>Utdelning</i>	-404	-404	-
<b>Eget kapital 2019-09-30</b>	<b>8 227</b>	<b>8 170</b>	<b>57</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	258	257	1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>1</b>
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>8 484</b>	<b>8 426</b>	<b>58</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	475	476	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>475</b>	<b>476</b>	<b>-1</b>
<i>Återköp egna aktier</i>	-29	-29	-
<i>Utdelning</i>	-221	-221	-
<b>Eget kapital 2020-09-30</b>	<b>8 711</b>	<b>8 654</b>	<b>57</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.





THE 4-HOUR  
WORK WEEK  
ESCAPE THE 9-5,  
LIVE ANYWHERE AND  
STILL GET THE JOB DONE





# Våra fastigheter

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av bostads-, kontors- och butiksfastigheter. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 92 procent (93) av kommersiella fastigheter och till 8 procent (7) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

## FASTIGHETSVÄRDERING

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en strukturerad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 71 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 16 941 mkr och 126 fastigheter. Värderingsmetoden innefattar att en extern värdering av hela huvudportföljen ska genomföras varje år. Den externa värderingen görs av värderingskonsulten Savills där 25 procent av huvudportföljen omfattas varje kvartal, resterande del värderas internt. Alla fastigheterna i huvudportföljen genomgår inom en treårsperiod även en fysisk besiktning av Savills. Utöver den löpande besiktningen så sker även fysiska besök vid större förändringar. Fastigheterna i sidoportföljen internvärderas med bistånd av Savills. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-10,0 procent. För Diös innebär det ett värdeintervall på 21 412 –26 170 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under perioden. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3. För mer information se not 11 i Årsredovisning 2019.

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2020-09-30		2019-09-30	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	22 885	333	20 802	330
Förvärv	38	2	450	6
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	1 044		872	
Försäljningar	-45	-2	-120	-5
Orealiserade värdeförändringar	-131		256	
Fastighetsbeståndets värde 30 sept	23 791	335 <sup>1</sup>	22 259	331

<sup>1</sup> Två fastigheter har bildats via reglering av Umeå Magne 4.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De realiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till -131 mkr (256). Den negativa värdeförändringen förklaras till större delen

av förändrade kortsiktiga värderingsantaganden avseende inflation och påverkar främst framtida driftnetton. Realiserade värdeförändringar uppgår till -2 mkr (0) hänförligt till gjorda avyttringar under perioden.

## OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2020-09-30	2019-09-30
	Mkr	Mkr
Förändrade driftnetton m.m.	-373	88
Förändrade avkastningskrav	242	168
<b>Summa</b>	<b>-131</b>	<b>256</b>

## FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-SEPT 2020

#### Avyttrade och frånträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Högom 3:186 och 3:189	3	Sundsvall	5 968	45
<b>Summa</b>			<b>5 968</b>	<b>45</b>

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

#### Förvärvade och tillträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Mimer 2 och 3	2	Skellefteå	2 859	38
<b>Summa</b>			<b>2 859</b>	<b>38</b>

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

## > INVESTERINGAR

Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 1 044 mkr (872) för perioden.

## FÖRÄDLING, NYPRODUKTION OCH HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Våra investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 1 044 mkr (872) investerats i sammanlagt 753 projekt (759). Vid periodens slut pågick 36 större<sup>1</sup> projekt, med en återstående investeringsvolym på 1 598 mkr och en total investeringsvolym på 2 882 mkr. Under perioden togs beslut om 231 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 7,0 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 7,5 procent.

<sup>1</sup> Initial investeringsvolym > 6 mkr.

## > VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2020-09-30					2019-09-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde <sup>1</sup> , %	6,7-5,5	6,4-5,8	5,3-4,5	9,6-6,8	6,8-6,1	6,8-5,5	6,5-5,8	5,2-4,6	9,6-6,8	7,0-6,2
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,6	8,0	7,0	10,4	8,4	8,1	8,2	7,2	10,8	8,8
Långsiktig vakans, %	4,7	4,0	1,9	14,4	5,6	5,1	3,9	1,8	15,2	6,0

<sup>1</sup> Från undre till övre kvartil i portföljen.

Värderingmodellen utgår från en 5-årig kalkylperiod och en långsiktig inflation om 2 procent.



INVESTERINGAR	2020-09-30	2019-09-30
Investeringar i nyproduktion	336	173
Investeringar i förädlingsfastigheter	93	127
Investeringar i hyresgästpassningar	615	572
<b>Summa</b>	<b>1 044</b>	<b>872</b>

## PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Pågående projekt på tidigare byggrätter uppgår till cirka 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat cirka 100 000 kvm BTA befintliga och möjliga byggrätter. Den bedömda investeringsvolymen för pågående och identifierade projekt uppgår till cirka 5 000 mkr.

## PROJEKT OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Projekt innebär nyskapande av ytor, fastighetsutveckling innebär investeringar i befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnad samt energibesparande åtgärder.

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Planerad investering, mkr	Byggstart	Beräknat färdigställande	Miljöklass
Nyproduktion	Sundsvall	Noten 9	Hotell	14 350	100	444	Q1 2019	Q2 2021	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Umeå	Magne 4	Hotell	14 500	100	410	Q1 2019	Q3 2022	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Östersund	Kräftan 8	Bostäder	4 184	-	147	Q2 2019	Q4 2020	Svanen
Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	500	Q1 2020	Q3 2022	BREEAM In-use Very good
Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 646	100	350	Q2 2020	Q3 2022	BREEAM SE Very good
Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	11 175	100	344	Q3 2020	Q3 2022	BREEAM In-use Very good

Projekt med en initial investeringsvolym >100 mkr.

## CERTIFIERINGAR OCH ENERGI

Under tredje kvartalet har två fastigheter miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use och ytterligare fyra certifieringar har påbörjats. Slutförande av dessa förväntas under fjärde kvartalet. På grund av restriktioner kring platsbesök till följd av Covid-19 pandemin kommer målet för 2020, att miljöcertifiera 12 nya fastigheter enligt BREEAM In-Use, inte uppnås. Vid periodens utgång har vi 36 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad och BREEAM In-Use, vilket utgör 18 procent av fastighetsbeståndets yta.

Vi har satt ett långsiktigt mål för energibesparingar och siktar på en minskning med 15 procent till utgången av 2022. Under perioden redovisar vi en minskning med 3,3 procent vilket visar på en fortsatt bra trend. För att nå det långsiktiga målet kommer aktiviteten inom optimering och installationer öka under 2020 och 2021.

För att minska miljöbelastningen köper vi enbart ursprungsmärkt el från förnyelsebara källor. Totalt kommer 98 procent av vår köpta energi från fossilfri energiproduktion.

## ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	51,2	51,3
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	12,8	15,1
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	37,9	40,9
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO <sub>2</sub> /kWh	21,4	26,6
Vatten	m <sup>3</sup> /kvm	0,3	0,3

<sup>1</sup> Värme är normalårskorrigerad.

<sup>2</sup> Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

<sup>3</sup> El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

<sup>4</sup> Koldioxid från el, värme och kyla.

Alla värden kommer från leverantörer. Arean avser tempererad area. Jämförelsesiffrorna är uppdaterade till aktuellt fastighetsinnehav och visar därmed utvecklingen i jämförbart bestånd.

**98%** Fossilfri energi



# Finansiering

## KAPITALSTRUKTUR

Per den 30 september 2020 finansierades 36 procent (36) av den totala balansomslutningen på 24 193 mkr av eget kapital, 54 procent (53) genom räntebärande skulder och 10 procent (11) av övriga poster.

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 30 september till 8 711 mkr (8 227). Under perioden har återköp av egna aktier gjorts uppgående till 29 mkr (-). Soliditeten uppgick till 36,0 procent (36,4) och översteg därmed målet om 35 procent.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 12 992 mkr (11 979). Av de räntebärande skulderna bestod 11 188 mkr (8 846) av bankfinansiering och 419 mkr (1 248) av säkerställda obligationer samt 1 385 mkr av certifikat (1 885). Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 1 383 mkr (1 884). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 55,2 procent (53,8) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 1,2 procent (1,2), inklusive lånelöften, och räntetäckningsgraden uppgick per 30 september till 6,0 ggr (6,7).

Av koncernens totala räntebärande skulder har 1 250 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september 2020 till 0 mkr (0). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars

inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Värdet av derivaten är alltid noll vid förfallotidpunkten. Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13, vilket innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata (se not 22 i Årsredovisning 2019). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

## KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

PER DEN 30 SEPTEMBER 2020	Förändring årlig snitt-ränta, %	Förändring årlig snitt-räntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,9	+116	
Derivatportfölj	0,0	0	+0,0
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,9</b>	<b>+116</b>	<b>+0,0</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

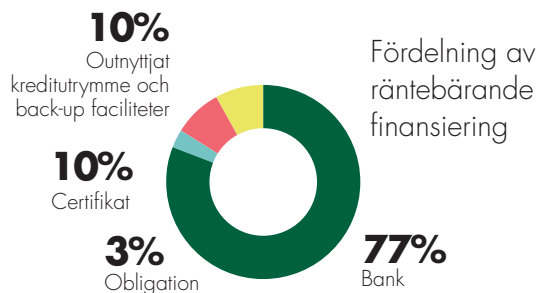
Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,3 år (0,7) och genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,8 år (1,8). Av koncernens utestående lån löper 1 385 mkr (7 137) med fast ränta varav 1 385 mkr (1 885) avser certifikat.

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (39) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 150 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



Årlig genomsnittsränta



## > RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2020

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snitt-ränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2020	3 342	1,1	0	0
2021	5 678	1,1	2 586	2 206
2022	3 288	1,4	6 333	5 244
2023	-	-	2 887	2 887
2024	684	1,2	892	892
>2026	-	-	1 764	1 764
<b>Totalt</b>	<b>12 992</b>	<b>1,2</b>	<b>14 461</b>	<b>12 992</b>
Utnyttjat kreditrymme <sup>2</sup>	1 469	0,0		
Finansiella instrument	1 250	0,0		
<b>TOTALT</b>		<b>1,2</b>		

<sup>1</sup> Årlig snitt-ränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2020-09-30.

<sup>2</sup> Kostnad för utnyttjat kreditrymme påverkar den årliga snitt-räntan med 0,04 procentenheter.



# Kassaflöde

## > KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2020 3 mån juli-sept	2019 3 mån juli-sept	2020 9 mån jan-sept	2019 9 mån jan-sept	2019 12 mån jan-dec
Driftöverskott	335	312	924	895	1 187
Central administration	-16	-16	-50	-51	-69
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	1	0	1	2	2
Erhållen ränta	1	1	4	3	4
Erlagd ränta	-37	-56	-137	-132	-170
Betald skatt	-26	-23	-63	64	-79
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>258</b>	<b>218</b>	<b>679</b>	<b>653</b>	<b>875</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-3	-2	-97	-49	-29
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	13	28	-208	28	62
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>-305</b>	<b>-21</b>	<b>33</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>268</b>	<b>244</b>	<b>374</b>	<b>632</b>	<b>908</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-325	-277	-919	-792	-1 027
Förvärv av fastigheter	-	-	-38	-312	-450
Avyttring av fastigheter	45	-	45	146	146
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-280</b>	<b>-277</b>	<b>-912</b>	<b>-958</b>	<b>-1 331</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-221	-	-221	-202	-404
Återköp av egna aktier	-	-	-29	-	-
Nyupplåning räntebärande skulder	201	325	903	999	1 071
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-24	-128	-59	-234	-252
Förändring av checkräkningskredit	56	-125	-56	-198	8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>12</b>	<b>72</b>	<b>538</b>	<b>365</b>	<b>423</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

➤ **RAPPORTERING PER AFFÄRSENHET PER DEN 30 SEPTEMBER** Uppgifter i mkr om inget annat anges.

**2020**

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	187	122	178	200	156	85	202	1 131
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	31	16	25	32	20	12	25	161
Fastighetsskötsel	15	10	17	22	13	5	17	99
Övriga intäkter	2	2	2	3	2	1	3	15
Reparation och underhåll	-10	-4	-8	-8	-6	-3	-6	-44
Taxebundna kostnader	-28	-13	-25	-32	-19	-12	-22	-151
Fastighetsskatt	-10	-9	-12	-13	-12	-5	-16	-77
Övriga fastighetskostnader	-24	-17	-25	-28	-23	-8	-26	-150
Fastighetsadministration	-10	-7	-10	-12	-8	-4	-9	-60
<b>Driftöverskott</b>	<b>153</b>	<b>101</b>	<b>143</b>	<b>164</b>	<b>125</b>	<b>71</b>	<b>168</b>	<b>924</b>
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-195
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>729</b>
Fastighet, realiserad	-	-	-2	-	-	-	-	-2
Fastighet, orealiserad	-26	-14	5	14	-36	4	-78	-131
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>598</b>

Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	227 410	291 478	200 829	116 016	205 440	1 479 559
Hyresvärde	259	171	256	286	215	110	259	1 555
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	87	86	89	88	93	94	88
Överskottsgrad, %	65	68	65	65	66	69	69	68

Fastighetsbeståndet 1 januari	3 197	2 468	3 803	3 828	3 789	1 590	4 210	22 885
Förvärv	-	-	-	-	-	38	-	38
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	197	95	296	150	202	19	85	1 044
Försäljningar	-	-	-45	-	-	-	-	-45
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-26	-14	5	14	-36	4	-78	-131
<b>Fastighetsbeståndet 30 september</b>	<b>3 368</b>	<b>2 549</b>	<b>4 059</b>	<b>3 992</b>	<b>3 955</b>	<b>1 651</b>	<b>4 217</b>	<b>23 791</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.





## 2019

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	175	118	177	199	158	84	203	1 114
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	31	14	28	38	22	13	25	171
Fastighetsskötsel	16	9	18	22	13	5	18	101
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparation och underhåll	-9	-4	-6	-9	-5	-5	-6	-44
Taxebundna kostnader	-29	-13	-25	-37	-20	-13	-23	-160
Fastighetsskatt	-10	-8	-12	-12	-12	-5	-16	-75
Övriga fastighetskostnader	-24	-13	-27	-29	-22	-7	-29	-150
Fastighetsadministration	-10	-7	-9	-15	-8	-4	-9	-62
<b>Driftöverskott</b>	<b>139</b>	<b>96</b>	<b>142</b>	<b>157</b>	<b>126</b>	<b>69</b>	<b>164</b>	<b>895</b>
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-174
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>721</b>
Fastighet, realiserad	0	-	-	5	-	-	-	5
Fastighet, orealiserad	20	14	23	136	-10	48	24	256
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>983</b>
Uthyrbar area, kvm	271 684	160 604	233 490	291 478	200 829	109 126	205 440	1 472 651
Hyresvärde	242	158	252	277	213	105	255	1 502
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	84	87	92	89	96	94	90
Överskottsgrad, %	64	73	65	62	67	69	69	66
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 805	1 971	3 424	3 556	3 562	1 430	4 054	20 802
Förvärv	149	245	28	28	-	-	-	450
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	165	137	177	101	151	48	93	872
Försäljningar	-49	-	-	-71	-	-	-	-120
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	20	14	23	136	-10	48	24	256
<b>Fastighetsbeståndet 30 september</b>	<b>3 090</b>	<b>2 367</b>	<b>3 652</b>	<b>3 750</b>	<b>3 703</b>	<b>1 526</b>	<b>4 171</b>	<b>22 259</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



## FINANSIELLA NYCKELTAL

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 27 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2019. Finansiella mål för 2020 fastslagna av styrelsen återfinns på sid 23 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2020 3 mån juli-sept	2019 3 mån juli-sept	2020 9 mån jan-sept	2019 9 mån jan-sept	2019 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	134 071	134 512	134 071	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 512	134 196	134 512	134 512

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

	2020 3 mån juli-sept	2019 3 mån juli-sept	2020 9 mån jan-sept	2019 9 mån jan-sept	2019 12 mån jan-dec
<b>Förvaltningsresultat</b>					
Resultat före skatt	283	378	598	983	1 302
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	-10	-125	133	-261	-350
Värdeförändring derivat	-2	0	-2	-1	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>271</b>	<b>252</b>	<b>729</b>	<b>721</b>	<b>952</b>

### EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	271	252	729	721	952
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-29	-22	-35	-63	-78
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	-4	1	-8	-9
<b>EPRA Earnings</b>	<b>243</b>	<b>226</b>	<b>695</b>	<b>650</b>	<b>865</b>
<b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>	<b>1,81</b>	<b>1,68</b>	<b>5,18</b>	<b>4,83</b>	<b>6,43</b>

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder			12 990	11 978	12 145
Återläggning					
Likvida medel			0	-39	0
Utnyttjad checkräkningskredit			150	-	206
<b>Nettoskuld</b>			<b>13 140</b>	<b>11 939</b>	<b>12 351</b>
Förvaltningsfastigheter			23 791	22 259	22 885
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>55,2</b>	<b>53,6</b>	<b>54,0</b>

### Soliditet

Eget kapital			8 711	8 227	8 484
Totala tillgångar			24 193	22 618	23 187
<b>Soliditet, %</b>			<b>36,0</b>	<b>36,4</b>	<b>36,6</b>

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	271	252	729	721	952
Återläggning					
Finansiella kostnader	48	45	146	128	170
<b>Summa</b>	<b>319</b>	<b>298</b>	<b>875</b>	<b>849</b>	<b>1 122</b>
Finansiella kostnader	48	45	146	128	170
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>	<b>6,0</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>

### Nettoskuld genom EBITDA

Räntebärande skulder			12 990	11 978	12 145
Likvida medel			0	-39	0
Checkräkningskredit			150	-	206
<b>Nettoskuld</b>			<b>13 140</b>	<b>11 939</b>	<b>12 351</b>
Driftöverskott rullande 12 månader			1 216	1 178	1 187
Central administration rullande 12 månader			-75	-70	-73
Återläggning					
Avskrivningar rullande 12 månader			5	5	5
<b>EBITDA</b>			<b>1 146</b>	<b>1 113</b>	<b>1 119</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>			<b>11,5</b>	<b>10,7</b>	<b>11,0</b>



Under året har EPRA lämnat nya direktiv kopplat till redovisning av nya nyckeltal. Nyckeltalen EPRA NAV och EPRA NNNAV ersätts av EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV. Nedan redovisas både de äldre nyckeltalen och de nya för att visa övergången enligt EPRA:s riktlinjer. Syftet med detta är att visa företagets värde utifrån olika scenarior. Se vidare definitioner på sid 27.

	2020 9 mån jan-sept	2019 9 mån jan-sept	2019 12 mån jan-dec
<b>Substansvärde</b>			
Eget kapital	8 711	8 227	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-57	-57	-58
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	0	0	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 489	1 409	1 450
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>	<b>10 143</b>	<b>9 579</b>	<b>9 876</b>
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie</b>	<b>75,7</b>	<b>71,2</b>	<b>73,4</b>

**Avdrag:**

Verkligt värde av finansiella instrument	0	1	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-278	-263	-270
<b>EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)</b>	<b>9 865</b>	<b>9 317</b>	<b>9 606</b>
<b>EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>73,6</b>	<b>69,3</b>	<b>71,4</b>

<sup>1</sup> Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.

	2020 9 mån jan-sept	2019 9 mån jan-sept	2019 12 mån jan-dec
Eget kapital	8 711	8 227	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-57	-57	-58
Återläggning			
Verkligt värde av finansiella instrument	0	0	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 489	1 409	1 450
<b>EPRA NRV</b>	<b>10 143</b>	<b>9 579</b>	<b>9 876</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>	<b>75,7</b>	<b>71,2</b>	<b>73,4</b>

**Avdrag:**

Verkligt värde av finansiella instrument	0	1	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-278	263	-270
<b>EPRA NTA</b>	<b>9 865</b>	<b>9 317</b>	<b>9 606</b>
<b>EPRA NTA per aktie</b>	<b>73,6</b>	<b>69,3</b>	<b>71,4</b>

Eget kapital enligt balansräkning	8 711	8 227	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-57	-57	-58
<b>EPRA NDV</b>	<b>8 654</b>	<b>8 170</b>	<b>8 426</b>
<b>EPRA NDV per aktie</b>	<b>64,5</b>	<b>60,7</b>	<b>62,6</b>

<sup>1</sup> Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.

## ➤ FINANSIELLA NYCKELTAL, FORTS.

ÖVRIGA NYCKELTAL	2020 3 mån juli-sept	2019 3 mån juli-sept	2020 9 mån jan-sept	2019 9 mån jan-sept	2019 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	2,6	3,6	5,5	9,8	12,8
Eget kapital per aktie, kr			65,0	61,2	63,1
Resultat per aktie, kr	1,72	2,19	3,55	5,83	7,74
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>					
Resultat före skatt	283	378	598	983	1 302
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-12	-125	131	-256	-331
Derivat, orealiserad värdeförändring	-2	0	-2	-1	0
Avskrivningar	2	1	4	4	5
Aktuell skatt	-26	-23	-63	-64	-79
<b>Summa</b>	<b>245</b>	<b>231</b>	<b>668</b>	<b>667</b>	<b>897</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 512	134 196	134 512	134 512
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,83</b>	<b>1,72</b>	<b>4,98</b>	<b>4,96</b>	<b>6,67</b>

ÖVRIG INFORMATION	2020 3 mån juli-sept	2019 3 mån juli-sept	2020 9 mån jan-sept	2019 9 mån jan-sept	2019 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	465	456	1 369	1 362	1 821
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	88	90	90
Överskottsgrad, %	72	68	68	66	65
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	1,5	1,4

### EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			191	216	182
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 032	1 996	2 018
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>			<b>9,4</b>	<b>10,8</b>	<b>9,0</b>





# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 146 mkr (133) och resultatet efter skatt till 143 mkr (33). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2020 till 0 mkr (27) och utnyttjad checkkredit uppgick till 181 mkr (0). Ränte-

bärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 380 mkr (2 738) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 382 mkr (1 885). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 30 september 2020 uppgick till 1,2 procent (0,9). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2020 9 mån jan-sept	2019 9 mån jan-sept	2019 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Intäkter	146	133	171
<b>Bruttoresultat</b>	<b>146</b>	<b>133</b>	<b>171</b>
Central administration	-156	-155	-215
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10</b>	<b>-22</b>	<b>-44</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	100	-	92
Värdeförändring räntederivat	2	0	0
Finansiella intäkter	265	237	330
Finansiella kostnader	-214	-182	-254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>143</b>	<b>33</b>	<b>124</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-8
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>143</b>	<b>33</b>	<b>116</b>
Aktuell skatt	-	-	-5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>143</b>	<b>33</b>	<b>111</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	143	33	111
<b>Årets totalresultat</b>	<b>143</b>	<b>33</b>	<b>111</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2020 30 sept	2019 30 sept	2019 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar koncernföretag	2 266	2 271	2 263
Fordringar koncernföretag	14 621	13 647	13 618
Övriga tillgångar	24	22	23
Likvida medel	-	27	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 911</b>	<b>15 967</b>	<b>15 904</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 907	2 935	3 013
Obeskattade reserver	8	-	8
Räntebärande skulder	3 380	2 738	2 853
Skulder koncernföretag	10 403	10 069	9 761
Checkräkningskredit	181	-	226
Övriga skulder	32	225	43
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 911</b>	<b>15 967</b>	<b>15 904</b>



# Övrig information

## PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 sept 2020 till 161 personer (157), varav 67 kvinnor (65). Merparten av de anställda, 107 personer (104), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt nya koncept Pick-Pack-Post har vi idag 4 anställda, varav 4 kvinnor.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### EFFEKTER AV COVID-19

Verksamheten kommer på både kort och lång sikt påverkas av Covid-19. Bedömningen är att riskerna för osäkra fordringar och kundförluster på kort sikt har ökat. Hyresgäster inom speciellt utsatta segment, såsom hotell, café, restaurang och sällanköpshandel, upplever minskad omsättning och färre antal besökare, vilket påverkar betalningsförmåga och likviditetssituation och således ökar risken för inställda eller uppskjutna hyresbetalningar. Arbetskraftsbrist till följd av sjukdom eller vård samt brist på insatsvaror kan påverka våra projekt och skapa förseningar och/eller fördringar. På längre sikt kan minskad ekonomisk aktivitet och stigande arbetslöshet påverka efterfrågan på kommersiella lokaler vilket kan få negativ effekt på hyresnivåer och fastighetsvärden samt både leda till ökade långsiktiga vakanser och få negativ inverkan på finansieringscovenanter. Ny- och refinansiering kan försäras och/eller fördras då tillgången till bank- och kapitalmarknadsfinansiering kan begränsas.

Effekter av restriktioner eller åtgärder relaterade till Covid-19 kan påverka oss enligt följande:

- Månadsvis betalning istället för kvartalsvis påverkar likviditeten.
- Begränsningar i folksamlingar och reserestriktioner kan påverka besöksnäringen negativt. Det kan komma påverka omsättningen och omsättningsbaserade hyresintäkter. Hyreskontrakt med omsättningsinslag har nästan alltid bashyra. Andelen hyreskontrakt med omsättningsinslag uppgår till cirka 6 procent av kontrakterade hyresintäkter.

### GENERELLA RISKER

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar marknad och omvärld, affärsmodellen, fastigheterna, kassaflödet, finansieringen och hållbarhet.

Global och svensk konjunktur och ränteläge påverkar efterfrågan och prisnivå för svensk fastighetsmarknad.

Våra fastigheter redovisas löpande till verkligt värde där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Effekterna av värdeförändringar påverkar resultat- och balansräkning och således relaterade nyckeltal. Effekterna av större negativ påverkan hanteras genom ett diversifierat bestånd i centrala lägen i städer med tillväxt.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-10,0	0,0	+10,0
Fastighetsvärde, mkr	21 412	23 791	26 170
Soliditet, %	29,0	36,0	41,7
Belåningsgrad, %	61,4	55,2	50,2

Kassaflödet utgörs av intäkter och kostnader och är främst hänförliga till hyresnivåer, fastighetskostnader, uthyrningsgrad och räntenivå. En

förändring av dessa poster påverkar kassaflödet och således resultatet. Effekten för större negativ påverkan hanteras med en diversifierad hyresgäststruktur, god kostnadskontroll och aktiv ränteriskhantering.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr <sup>1</sup>
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/-18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-20
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-116

<sup>1</sup> Uppräknat till årstakt.

Tillgång till finansiering är den största finansiella risken och en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Risken begränsas genom goda relationer med banker, tillgång till kapitalmarknaden och starka finanser och nyckeltal.

En hållbar affärsmodell och ett hållbart agerande är en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. Genom god intern kontroll och rutiner tar vi ansvar för en långsiktigt hållbar verksamhet.

Inga väsentliga förändringar i bedömningen av risker, förutom de risker relaterade till Covid-19 som ovan beskrivit har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2019. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2019, sidorna 60-62, 76 och 80.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

## SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Kyla och snö påverkar kostnader för uppvärmning, snöröjning och taksättning. Normalt är kostnaderna högre under det första och fjärde kvartalet.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 p 16a lämnas på annan plats i delårsrapporten än i not. Samtliga fastighetstransaktioner under kvartal tre redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. De slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under fjärde kvartalet 2020. De hyresrabatter som lämnats till hyresgäster i enlighet med de direktiv kring statligt hyresstöd för fastighetsägare samt övriga stöd redovisas i resultatet över samma period som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2019<sup>1</sup>, not 1.

Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

<sup>1</sup> Årsredovisning 2019 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se).



## > KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2020-09-30	2020-06-30	2020-03-31	2019-12-31	2019-09-30	2019-06-30	2019-03-31	2018-12-31
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Intäkter, mkr	478	450	478	468	464	464	457	447
Driftöverskott, mkr	335	299	290	292	312	315	268	283
Förvaltningsresultat, mkr	271	229	229	231	252	257	212	225
Periodens resultat, mkr	229	57	189	258	299	263	230	451
Överskottsgrad, %	72	69	62	64	68	69	60	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	84	91	90	90	90	91	91
Avkastning på eget kapital, %	2,6	0,7	2,2	3,1	3,6	3,3	2,9	5,9
Soliditet, %	36,0	35,5	36,5	36,6	36,4	35,8	36,9	37,2
Belåningsgrad fastigheter, %	55,2	54,9	54,8	54,0	53,6	54,5	54,4	54,3
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,2	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,3	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	5,3	6,1	6,5	6,6	7,1	6,2	6,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,02	1,71	1,70	1,72	1,87	1,91	1,57	1,67
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,72	0,42	1,42	1,92	2,19	1,93	1,71	3,35
Eget kapital per aktie, kr	65,0	63,3	64,5	63,1	61,1	58,9	60,0	58,3
Börskurs per aktie, kr	63,5	62,3	66,3	85,8	85,9	68,7	76,3	56,4

<sup>1</sup> Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

## > MÅL

### VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

	Utfall jan-sep 2020	Mål 2020
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	2 <sup>1</sup>	10 <sup>2</sup>
Överskottsgrad, %	68	65
Energianvändning, %	-3	-3
Avkastning på eget kapital, årsbasis, %	8,7	>12
Utdelning av årets resultat <sup>3</sup> , %	24,8	~50
Belåningsgrad, %	55,2	<55
Soliditet, %	36,0	>35

<sup>1</sup> Rullande 12-månader

<sup>2</sup> Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie ska uppgå till 10 procent i genomsnitt över perioden 2020-2022.

<sup>3</sup> Resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, avseende 2019.

# Tre skäl till att investera i Diös



## Unik position

Som den marknadsledande privata fastighetsägaren i våra städer har vi stor påverkanskraft. Genom nära relationer med beslutsfattare och andra aktörer driver vi tillväxt. En tillväxt som visar sig i högre hyror, stigande marknadsvärden och lägre vakanser. Ett centralt och diversifierat bestånd medför flexibilitet och möjlighet till konvertering vid förändrad efterfrågan.



## Starka stabila kassaflöden

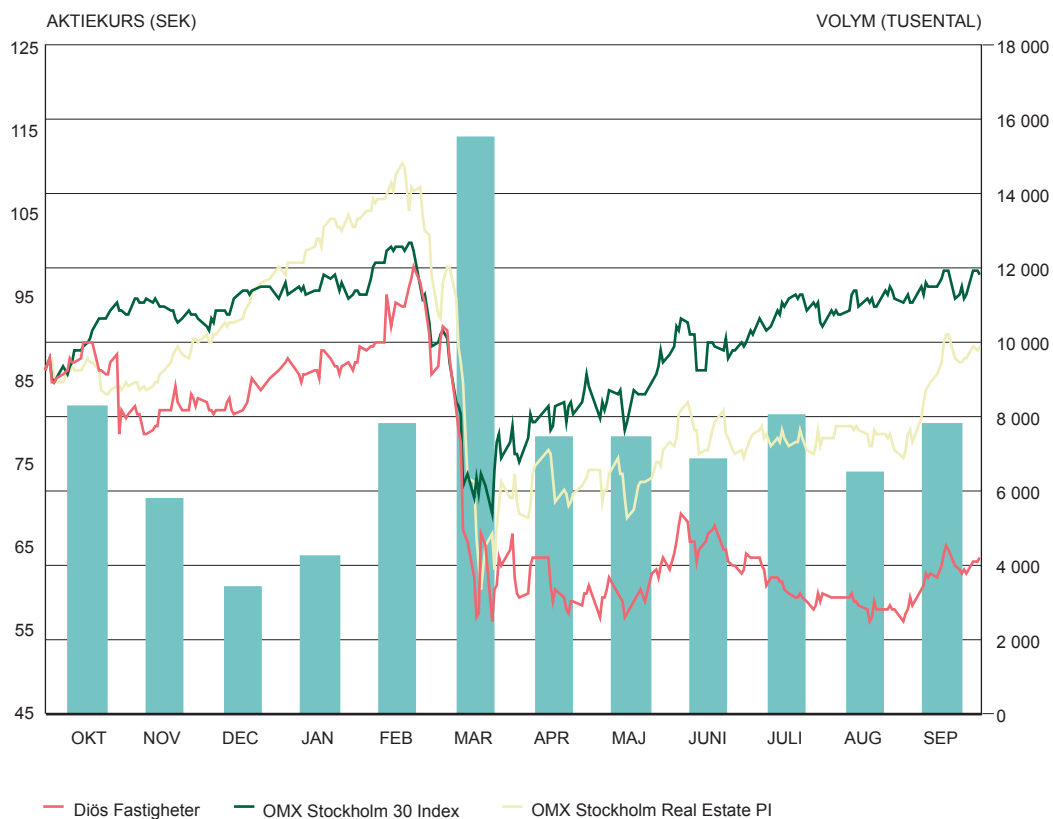
Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 80 procent. Ett väldiversifierat bestånd och bra mix av hyresgäster ger stabila intäkter. 31 procent av intäkterna kommer från offentlig verksamhet.



## Spännande projektportfölj

Genom att utveckla nya och befintliga fastigheter skapar vi tillväxt genom högre fastighetsvärden och stigande kassaflöde. Det skapar även attraktiva platser som positivt påverkar kringliggande verksamheter. Vi har 100 000 kvm BTA under produktion och ytterligare 100 000 kvm i tidiga skeden.

## > DIÖS KURSUTVECKLING





# Aktien

## AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 63,5 kr per aktie (85,9) vilket motsvarar ett börsvärde om 8 542 mkr (11 555) samt en avkastning om -26,1 procent (51,0) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -22,8 procent (58,3) för perioden. I grafen på föregående sida illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen för OMX Stockholm 30 Index uppgick till 11,0 procent (-0,9) och OMX Stockholm Real Estate PI till 18,7 procent (37,9).

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 18 202 aktieägare (13 805). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 23,2 procent (24,9) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 134 512 438 (134 512 438). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 52,7 procent (54,7) av innehav och röster.

Årsstämman 2020 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Per den 30 september har 441 418 aktier återköpts till en snittkurs på 64,6 kr.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under perioden. I tabellen till höger framgår de tio enskilt största ägarna i Diös Fastigheter AB enligt Euroclear Sweden AB.

Diös Fastigheter AB är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, lista Mid Cap. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

## AVKASTNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent. Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 7 procent (13). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 8 711 mkr (8 227) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 10 143 mkr (9 579). Beräknat per aktie upp-

gick EPRA NRV till 75,7 kr (71,2) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 84 procent (121) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 73,6 kr (69,3) per aktie.

## INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 3,55 kr (5,83) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 5,18 kr (4,83). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 21,4 procenta bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE

i Diös Fastigheter AB per den 30 september 2020

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Nordstjernan AB	13 574 748	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Avanza Pension	3 400 774	2,5
Swedbank Robur fonder	2 422 700	1,8
Norges Bank	2 204 849	1,6
PriorNilsson Fonder	2 198 896	1,6
BlackRock	2 172 344	1,6
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 090 549	1,6
<b>Summa största ägare</b>	<b>70 956 484</b>	<b>52,7</b>
Innehav av egna aktier	441 418	0,3
Övriga ägare	63 114 536	47,0
<b>TOTALT</b>	<b>134 512 438</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear, sammanställt av Modular Finance



## > RAPPORTENS GRANSKANDE

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

Finansiella rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se).

Östersund den 23 oktober 2020

Bob Persson  
*Ordförande*

Peter Strand  
*Ledamot*

Eva Nygren  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Tobias Lönnevall  
*Ledamot*

Anders Nelson  
*Ledamot*

Tomas Mellberg  
*Ledamot*  
*Personalrepresentant*

Knut Rost  
*Verkställande direktör*

## > REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Till Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ) Org.nr 556501-1771

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i delårsrapport för Diös Fastigheter AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en

annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### SLUTSATS

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

Östersund den 23 oktober 2020  
Deloitte AB  
Richard Peters, Auktoriserad revisor

## > KALENDARIUM

Q4, Bokslutskommuniké januari-december 2020	12 februari 2021
Årsredovisning 2020	Vecka 13, 2021
Årsstämma 2021	13 april 2021
Q1, Delårsrapport januari-mars 2021	24 april 2021
Q2, Delårsrapport januari-juni 2021	5 juli 2021
Q3, Delårsrapport januari-september 2021	22 oktober 2021

## > HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

## > FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA GÄRNA

Knut Rost, VD, 0770-33 22 00, 070-555 89 33, [knut.rost@dios.se](mailto:knut.rost@dios.se)

Rolf Larsson, CFO, 0770-33 22 00, 070-666 14 83, [rolf.larsson@dios.se](mailto:rolf.larsson@dios.se)

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2020 kl. 07:00 CEST.



# Definitioner

Definitioner av nyckeltal har ändrats under perioden.

## ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

## BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER *NY DEFINITION*

Nettoskuld dividerad med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

## DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerad med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

## EBITDA

Driftöverskott minus centraladministration med återläggning av planenliga avskrivningar. Beräkningen görs med 12 månaders rullande utfall, om inget annat anges.

## EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång dividerad med antal utestående aktier vid periodens utgång.

## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerad med hyresvärdet vid periodens utgång.

## EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerad med det totala hyresvärdet.

## EPRA EARNINGS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerad med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

## EPRA NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerad med antal utestående aktier vid periodens utgång.

## EPRA NNAV/AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerad med antal utestående aktier vid periodens utgång.

## EPRA NRV/NET REINSTATEMENT VALUE PER SHARE

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerad med antal utestående aktier.

## EPRA NTA/NET TANGIBLE ASSETS PER SHARE

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerad med antal utestående aktier.

## EPRA NDV/NET DISPOSAL VALUE PER SHARE

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerad med antal utestående aktier.

## EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerad med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

## GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

## KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresföruster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

## HYRESVÄRDE

Utgående hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

## JÄMFÖRBART BESTÅND

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

## KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdeförändringar plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerad med genomsnittligt antal aktier.

## NETTOSKULD

Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus utnyttjad checkräkning.

## NETTOUTHYRNING

Netto av årshyra, exklusive rabatter och tillägg, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

## PROJEKTFASTIGHET

Avser fastighet i syfte att omvandla och eller förädla fastigheten och delas in i följande underkategorier:

**Nyproduktion** – mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

**Fördlingsfastighet** – fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott, standard och/eller ändrar användningen av fastigheten.

**Hyresgästanpassning** – fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

## RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerad med genomsnittligt antal aktier.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

## SERVICEINTÄKTER

Intäkter avseende taxebundna delar och intäkter för fastighetsskötsel.

## SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

## SOLIDITET

Eget kapital dividerad med totala tillgångar vid periodens utgång.

## ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerad med periodens kontrakterade hyresintäkter.

# Diös



**DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)**

HAMNGATAN 13, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770 - 33 22 00

ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND, [WWW.DIOS.SE](http://WWW.DIOS.SE)