

# Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2020



*Diös*

# Året i korthet

## januari–december 2020

- **Intäkterna** ökade med 1 procent och uppgick till 1 878 mkr (1 854)
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 1 procent och uppgick till 958 mkr (952)
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter uppgick till 198 mkr (331) och på derivat till 0 mkr (0)
- **Resultat efter skatt** uppgick till 913 mkr (1 050)
- **Resultat per aktie** uppgick till 6,81 kr (7,74)
- **Styrelsen föreslår en utdelning** om 3,30 kr per aktie (1,65), jämnt fördelat på två utbetalningstillfällen

# 36,8

Soliditet, %

# 6,0

Räntetäckningsgrad

# 54,3

Beläningsgrad, %

### Periodens resultat, mkr

	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Intäkter	472	468	1 878	1 854
Driftöverskott	295	292	1 219	1 187
Förvaltningsresultat	229	231	958	952
Resultat före skatt	554	319	1 152	1 302
Resultat efter skatt	438	258	913	1 050
Överskottsgrad, %	63	64	66	65
Uthyrningsgrad, %	90	90	89	90
Soliditet, %			36,8	36,6
Beläningsgrad fastigheter <sup>1</sup> , %			54,3	54,0
Eget kapital per aktie, kr			68,2	63,1
EPRA NRV per aktie, kr			79,7	73,4

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

### Viktiga händelser Q4

- Diös hyr ut 2 600 kvm till Pensionsmyndigheten i kommande nyproduktion i expansiva Luleå Science Park, Luleå. Avtalet innehåller en option om ytterligare ytor och inflytt beräknas till sommaren 2023.
- Diös förvärvar två kommersiella fastigheter om 6 300 kvm i Umeå. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 112 mkr och tillträde skedde 1 januari 2021.
- Diös avyttrar sex fastigheter utanför centrala Sundsvall bestående av främst lätt industri, kontor och handel. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 85 mkr och frånträde skedde 1 december 2020.

*Vd har ordet*

## Hög aktivitet i en tuff tid

Vi förbättrar vårt förvaltningsresultat och net-  
touthyrningen uppgår till 51 mkr för helåret.  
Överskottsgraden är vår starkaste någonsin och  
uppgår till 66 procent. I det tuffa läge som råder  
med pandemin är det ett bevis på handlingskraf-  
tiga medarbetare och en stark marknad. Styrelsen  
föreslår en utdelning om 3,30 kr per aktie.

Jag är stolt över att leverera ett förvaltningsresultat om 958 mkr (952).  
Vår handlingskraft och nära hyresgästrelationer har tillsammans med  
vår starka marknadsposition resulterat i en stark nettouthyrning om 51  
mkr för året, och 9 mkr för fjärde kvartalet. Vi har en positiv värdeför-  
ändring om 198 mkr för året. Förändringen om 327 mkr under fjärde  
kvartalet är drivet av bra uthyrningar med förbättrade driftnetton som  
följd och lägre avkastningskrav på bostäder och kontor. De långsiktiga  
marknadshyrorna för viss handel har påverkat fastighetsvärdet negativt.  
Vi har lyckats möta de intäktsstapp hyresrabatterna medfört med lägre  
fastighetskostnader. Våra hyresgäster inom restaurang och viss typ av  
handel kämpar i fortsatt motvind, men där har bland annat våra egna  
insatser och beslut bidragit till att konkurserna inte har ökat. 97 procent  
av aviserade hyror är erhållna för första kvartalet 2021 vilket är i linje  
med motsvarande tidpunkt föregående år.

Att teckna avtal med Pensionsmyndigheten om nyproduktion i Luleå,  
att konvertera kontor till bostäder i Sundsvall och utöka avtalet med  
kontorshubben DoSpace i Gävle visar på vår diversifierade verksamhet  
och att affärer och långsiktigt aktieägarvärde alltid är i fokus. Vårt dagliga  
hållbarhetsarbete visar sig i 4 procent lägre energiförbrukning och mins-  
kade CO<sub>2</sub>-utsläpp med 11 procent. Alla aktiviteter tillsammans bygger  
ett attraktivt bolag för framtiden.

2020 var året då vi och världen ställde om och utvecklade nya digitala  
sätt att arbeta, leva och umgås. Vi har förändrat vårt beteende i grunden.  
Samtidigt som hemarbete är här för att stanna, kommer kontoren att  
få en förstärkt roll som varumärkes- och kulturbärande mötesplatser.  
Vi har konsekvent investerat i centralt belägna fastigheter där all ur-  
ban service - som skola, universitet, kommunikationer, jobb, butiker  
och idrottsanläggningar - finns inom 15 minuter från hemmet. Jag  
är övertygad om att våra 15-minutersstäder, där trängseln är mindre,  
bostadpriserna lägre och pendlingsavstånd kortare blir ett ännu mer  
attraktivt alternativ till storstäderna. Särskilt när vi kan sköta delar av



våra jobb på distans. Företag – statliga och privata, familjer, unga som  
gamla, lockas av 15-minutersstaden som präglas av ett aktivt livsstils-  
läge och god tillgänglighet.

Förvärvet av Flottarbyn i Umeå under fjärde kvartalet är ett typexempel  
på fastigheter som uppfyller våra höga krav gällande direktavkastning,  
läge och mix av hyresgäster. Därtill finns potential för värdeskapande  
genom synergieffekter, högre hyresnivåer och nyttjande av byggrätter.

Tillgången till kapital är god och våra finansieringsvillkor är fortsatt  
attraktiva. Vi arbetar aktivt med vår finansiella risk och har under kvar-  
talet förlängt vår räntebindning via ränteswappar till mycket bra villkor.  
Snitträntan på vår låneportfölj vid årsskiftet uppgick till låga 1,2 procent.

Vi har fortsatt höga tillväxtambitioner. Vi ser stora möjligheter till fort-  
satt värdeskapande genom förvärv, konverteringar av befintliga lokaler,  
nyttjande av byggrätter, högre hyresnivåer, minskade vakanser och lägre  
kostnader. Till detta kommer färdigställande av ett antal större pågående  
projekt som bidrar med ett driftnettotillskott om cirka 130 mkr till  
utgången av 2023.

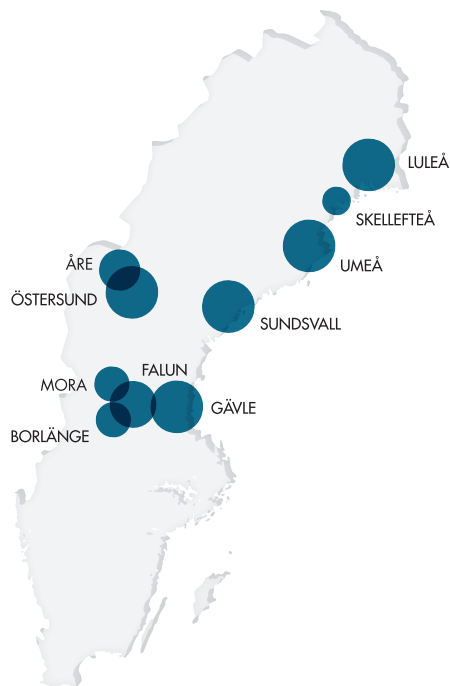
Jag vill summera detta annorlunda år med ett stort tack till våra hyres-  
gäster, medarbetare, affärspartners och inte minst aktieägare. Nu siktar vi  
med full kraft och stor ödmjukhet framåt, där vi fortsätter att ta ansvar  
för vår framtid och utveckla vår affär. Jag har en optimistisk framtidstro  
och en tydlig målsättning att fortsätta vårt långsiktiga värdeskapande.

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.



**329**

Antal fastigheter



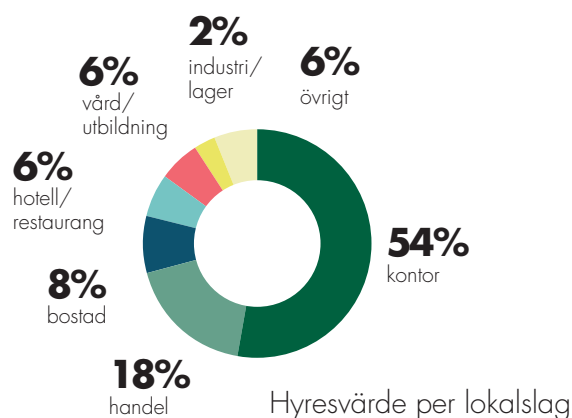
**24,5**

Fastighetsvärde, mdr



**1 455**

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 okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	397	368	1 513	1 482
Serviceintäkter	74	100	349	372
Övriga intäkter	1	-	16	-
<b>Totala intäkter</b>	<b>472</b>	<b>468</b>	<b>1 878</b>	<b>1 854</b>
Fastighetskostnader	-177	-176	-659	-667
<b>Driftöverskott</b>	<b>295</b>	<b>292</b>	<b>1 219</b>	<b>1 187</b>
Central administration	-23	-22	-76	-73
Finansnetto	-43	-39	-185	-162
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>229</b>	<b>231</b>	<b>958</b>	<b>952</b>
Värdeförändring fastigheter	327	89	194	350
Värdeförändring räntederivat	-2	-1	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>554</b>	<b>319</b>	<b>1 152</b>	<b>1 302</b>
Aktuell skatt	-12	-15	-75	-79
Uppskjuten skatt	-104	-46	-164	-173
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>438</b>	<b>258</b>	<b>913</b>	<b>1 050</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	438	257	914	1 041
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	1	-1	9
<b>Summa</b>	<b>438</b>	<b>258</b>	<b>913</b>	<b>1 050</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>				
Resultat efter skatt	438	258	913	1 050
Periodens totalresultat	438	258	913	1 050
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	438	257	914	1 041
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	1	-1	9
<b>Summa</b>	<b>438</b>	<b>258</b>	<b>913</b>	<b>1 050</b>
Resultat per aktie, kr	3,26	1,92	6,81	7,74
Antal utestående aktier vid periodens utgång	134 071 020	134 512 438	134 071 020	134 512 438
Genomsnittligt antal aktier	134 071 020	134 512 438	134 166 164	134 512 438
Antal egna aktier vid periodens utgång	441 418	0	441 418	0
Genomsnittligt antal egna aktier	441 418	0	347 901	0

Någon utspädningsseffekt 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–december 2020

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 958 mkr (952). Det är en ökning med 1 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd var förvaltningsresultat oförändrat jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet för året har påverkats av hyresrabatter hänförligt till det statliga hyresstödet om 17 mkr netto.

### INTÄKTER

Intäkterna för året uppgick till 1 878 mkr (1 854) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (90). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 2 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 16 mkr och redovisas som övrig intäkt. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 29 mkr (33) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Utveckling intäkter	2020 jan-dec	2019 jan-dec	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 839	1 807	1,8
Hyresrabatter <sup>1</sup>	-33	0	
Förvärvade fastigheter	18	0	
Sålda fastigheter	10	14	
Kontrakterade hyresintäkter	1 834	1 821	
Övriga förvaltningsintäkter	28	33	
Övriga intäkter <sup>2</sup>	16	-	
<b>Intäkter</b>	<b>1 878</b>	<b>1 854</b>	

<sup>1</sup> Rabatter hänförliga till det statliga hyresstödet  
<sup>2</sup> Statligt stöd för givna hyresrabatter

### FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 659 mkr (667). Fastighetskostnaderna har minskat mot föregående år till följd av lägre vinterrelaterade kostnader och högre energieffektivitet. Av fastighetskostnaderna utgjorde 17 mkr (15) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

### DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 1 219 mkr (1 187) vilket motsvarar en överskottsgrad om 66 procent (65). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent jämfört med föregående år.

### CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 76 mkr (73). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

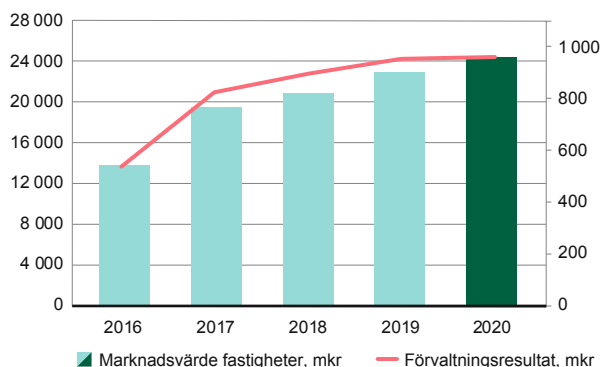
### FINANSNETTO

Årets finansnetto uppgick till -185 mkr (-162). Årets 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.

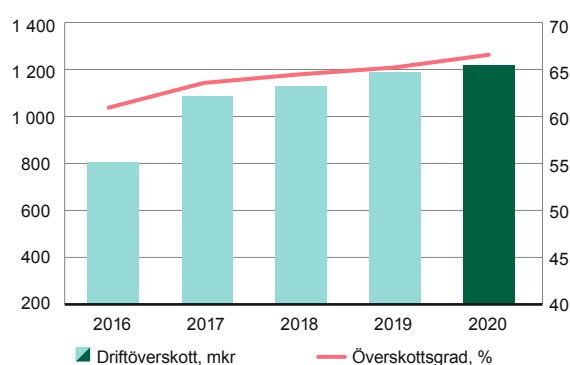
### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av året till 5,73 procent (5,89). På portföljnivå motsvarar det en förändring om -0,16 procentenheter sedan årsskiftet. Den orealiserade värdeförändringen uppgår till 198 mkr (331). Förbättrade driftnetton inom

## MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



## DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



kontor och bostäder bidrar positivt. Det motverkas av lägre marknadsvärden för viss handel till följd av ökad osäkerhet och risk för lägre framtida kassaflöden. Värdet har även påverkats negativt av ett förändrat inflationsantagande från 2,0 till 1,0 procent för 2021. Värdeförändringen motsvarade 0,8 procent (1,4) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 24 512 mkr (22 885).

Under året har 8 fastigheter (5) avyttrats med en realiserad värdeförändring om -4 mkr (19) och 2 fastigheter (9) 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 året uppgick realiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 0 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

#### RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 1 152 mkr (1 302). Resultatförändringen förklaras främst av lägre realiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

#### RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 913 mkr (1 050). Aktuell skatt uppgick till -75 mkr (-79) och uppskjuten skatt uppgick till -164 mkr (-173).

#### FJÄRDE KVARTALET 2020

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 229 mkr (231). Driftöverskottet uppgick till 295 mkr (292) vilket motsvarar en överskottsgrad om 63 procent (64).

- Intäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 472 mkr (468) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (90).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 177 mkr (176).

Fjärde kvartalets finansnetto uppgick till -43 mkr (-39). Resultat före skatt uppgick till 554 mkr (319) och påverkades positivt med 327 mkr (89) avseende värdeförändring på fastigheter och med -2 mkr (-1) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 438 mkr (258) varav uppskjuten skatt uppgick till -104 mkr (-46) och aktuell skatt uppgick till -12 mkr (-15).

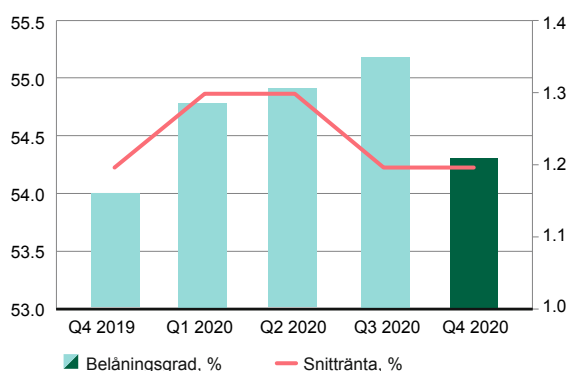
#### > SKATT

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 obeskatade reserver om 466 mkr (361). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 7 728 mkr (7 038), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 811 mkr (3 792). Skatteskulden har beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Diös har inga pågående skattetvister.

#### > SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



#### > SKATTEBERÄKNING

Mkr	jan-dec 2020
Resultat före skatt	1 152
<b>Nominell skattesats 21,4%</b>	<b>-247</b>
Skatteeffekt avseende	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1
Övriga skattemässiga justeringar	7
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-239</b>
Varav aktuell skatt	-75
Varav uppskjuten skatt	-164



# Våra hyresgäster

## HYRESGÄSTER

Vår hyresgästsbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 863 (2 985). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 837 (1 745). De tio största hyresgästerna representerade 17 procent (16) av totala kontrakterade hyresintäkter. 31 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierat med kommunal skolpeng.

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för året uppgick till 51 mkr (42) och för fjärde kvartalet till 9 mkr (11). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Polismyndigheten, Vattenormen 8, Luleå och till Kunskapsskolan i Sverige AB, Hemsta 9:6, Gävle.

## KONTRAKTSTID

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 december till 3,9 år (3,6).

## VAKANSER

Vakanserna uppgick per den 31 december till 9 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 13 procent (14) för vakant area. Justerat för projekt- och ej uthyrbara vakanser uppgick vakansgraden till 11<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 året var 9 procent (9).

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

## > VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER PER DEN 31 DEC 2020	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid <sup>1</sup> , år
🇸🇵 Trafikverket	27	73 038	8,7
🇸🇵 Östersunds kommun	113	34 854	2,2
🇸🇵 Polismyndigheten	33	30 580	8,4
🇸🇵 Arbetsförmedlingen	34	30 483	2,8
🇸🇵 Försäkringskassan	28	26 447	3,7
🇸🇵 Falu Kommun	11	23 487	7,4
Ählnäs AB	5	22 611	3,7
🇸🇵 Migrationsverket	10	21 785	1,1
Swedbank AB	12	21 601	2,9
Telia Sverige AB	32	21 434	8,3
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>305</b>	<b>306 321</b>	<b>5,8</b>

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

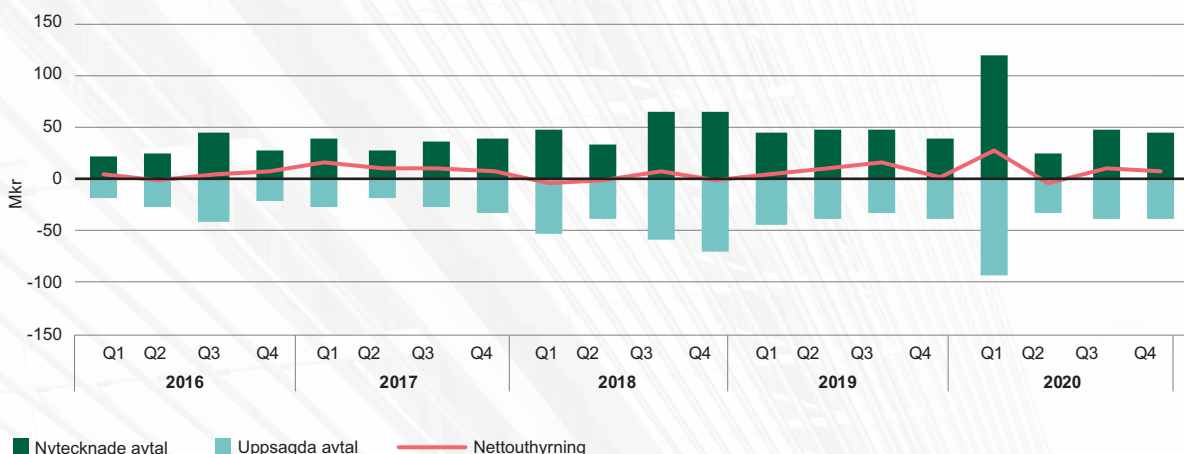
<sup>1</sup> Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

## > HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2021	896	265	14
2022	720	358	20
2023	618	325	18
2024	402	294	16
2025+	227	381	21
<b>Summa</b>	<b>2 863</b>	<b>1 623</b>	<b>89</b>
Bostäder	1 837	151	8
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	3 342	59	3
<b>Totalt</b>	<b>8 042</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 31 dec	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	24 512	22 885
Övriga anläggningstillgångar	74	81
Kortfristiga fordringar	304	221
Likvida medel	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 890</b>	<b>23 187</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	9 148	8 484
Uppskjuten skatteskuld	1 699	1 533
Räntebärande skulder	13 247	12 145
Checkräkningskredit	63	206
Långfristig skuld leasing	55	53
Kortfristiga skulder	678	766
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 890</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>	1 050	1 041	9
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 050</b>	<b>1 041</b>	<b>9</b>
<i>Utdelning</i>	-404	-404	-
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>8 484</b>	<b>8 426</b>	<b>58</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	913	914	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>913</b>	<b>914</b>	<b>-1</b>
<i>Återköp egna aktier</i>	-29	-29	-
<i>Utdelning</i>	-221	-221	-
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>9 148</b>	<b>9 091</b>	<b>57</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



# 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 årets 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 17 371 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 fastigheter 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 +/-7,5 procent. För Diös innebär det ett värdeintervall på 22 674 –26 350 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under året. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3. För mer information se not 11 i Årsredovisning 2019.

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2020		2019	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
<b>Fastighetsbeståndets värde 1 jan</b>	<b>22 885</b>	<b>333</b>	<b>20 802</b>	<b>330</b>
Förvärv	38	2	600	9
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	1 518		1 273	
Försäljningar	-127	-8	-120	-5
Orealiserade värdeförändringar	198		331	
<b>Fastighetsbeståndets värde 31 dec</b>	<b>24 512</b>	<b>329<sup>1</sup></b>	<b>22 885</b>	<b>333</b>

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

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De realiserade värdeförändringarna för året uppgick till 198 mkr (331). Inom bostäder och kontor bidrar förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav positivt samtidigt som förändring av långsiktiga

marknadshyror för viss handel har påverkat fastighetsvärdet negativt. Värdet har även påverkats negativt av ett ändrat inflationsantagande från 2,0 procent till 1,0 procent för 2021. Realiserade värdeförändringar uppgår till -4 mkr (19) hänförligt till gjorda avyttringar under året.

## OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
	Mkr	Mkr
Förändrade framtida driftnetton m.m.	-357	268
Förändrade avkastningskrav	555	63
<b>Summa</b>	<b>198</b>	<b>331</b>

## FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-DEC 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
Portfölj om 6 fastigheter	4	Sundsvall	24 577	85
<b>Summa</b>			<b>30 545</b>	<b>130</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 1 518 mkr (1 273) för året.

## 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 året har 1 518 mkr (1 273) investerats i sammanlagt 872 projekt (927). Vid årets slut pågick 33 större<sup>1</sup> projekt, med en återstående investeringsvolym på 1 253 mkr och en total investeringsvolym på 2 701 mkr. Under fjärde kvartalet togs beslut om 102 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 6,3 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,6 procent.

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

## > VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2020-12-31					2019-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde <sup>1</sup> , %	6,4-5,4	6,4-5,7	5,1-4,2	9,0-6,6	6,6-5,7	6,8-5,5	6,4-5,7	5,2-4,6	9,6-6,8	7,0-6,2
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,3	7,7	6,4	9,2	7,9	7,8	8,2	7,2	10,8	8,6
Långsiktig vakans,%	4,7	4,4	1,8	14,4	4,6	4,8	3,9	1,9	14,9	5,6

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

Värderingmodellen utgår från en kalkylperiod som varierar mellan 5 och 10 år, men uppgår i regel till 5 år, och en långsiktig inflation om 2 procent.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Segment (Tkr)	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hysesvärde, +/- 50 kr per kvm	512 795	-511 693	249 936	-249 813	112 310	-112 295	35 494	-35 505	90 655	-90 596	1 003 785	-1 002 496
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-275 911	275 587	-141 526	141 525	-56 864	56 858	-23 995	23 988	-57 885	57 789	-557 619	557 274
Direktavkastning/kalkylränta +/- 0,5%	-1 023 989	1 238 589	-480 435	574 729	-183 626	229 512	-19 785	23 059	-120 800	143 912	-1 831 030	2 212 586
Vakansgrad, +/- 1%	-119 705	116 632	-68 037	64 998	-22 707	14 603	-4 043	4 043	-18 440	18 035	-233 415	218 794




INVESTERINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Investeringar i nyproduktion	456	339
Investeringar i förädlingsfastigheter	173	147
Investeringar i hyresgästpassningar	889	787
<b>Summa</b>	<b>1 518</b>	<b>1 273</b>


### PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Pågående projekt på tidigare byggrätter uppgår till ca 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat ca 150 000 kvm BTA som kan användas till produktion för både bostäder och kommersiella lokaler.

### 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	Q3 2021	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Umeå	Magne 4	Hotell	14 500	100	410	Q1 2019	Q3 2022	BREEAM SE Very good
 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
Förädling	Sundsvall	Lyckan 6	Kontor	3 883	100	107	Q4 2020	Q4 2021	

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

Projekt med en initial investeringsvolym >100 mkr.

## CERTIFIERINGAR OCH ENERGI

Under året har sex fastigheter miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use varav fyra fastigheter under fjärde kvartalet. På grund av restriktioner kring platsbesök till följd av Covid-19 pandemin når vi inte målet om att miljöcertifiera 12 nya fastigheter för 2020. Vid periodens utgång har vi 41 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad och BREEAM In-Use, vilket utgör 21 procent av fastighetsbeståndets yta.

Målsättningen för 2021 är att miljöcertifiera 1-2 fastigheter per affärsenhet enligt BREEAM In-Use.

Under året redovisar vi en energibesparing om 4 procent vilket visar på en fortsatt bra trend. Färre energiprojekt till följd av pandemin har påverkat minskningstakten men vi målsätter för 2021 en minskning om ytterligare 3 procent. Under året har vi färdigställt ett antal solcellsanläggningar som vi driftsätter under vintern så produktion kommer igång så tidigt som möjligt under våren 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 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	93,4	95,7
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	14,3	19,1
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	59,1	62,6
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO <sub>2</sub> /kWh	19,1	21,5
Vatten	m <sup>3</sup> /kvm	0,40	0,44

<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 fjärrkyla.

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

**98%** Fossilfri energi

# Finansiering

## KAPITALSTRUKTUR

Per den 31 december 2020 finansierades 37 procent (37) av den totala balansomslutningen på 24 890 mkr av eget kapital, 53 procent (52) genom räntebärande skulder och 10 procent (11) av övriga poster.

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 31 december till 9 148 mkr (8 484). Under året har återköp av egna aktier gjorts uppgående till 29 mkr (-). Soliditeten uppgick till 36,6 procent (36,6) och översteg därmed målet om 35 procent.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 13 249 mkr (12 145). Av de räntebärande skulderna består 10 725 mkr (9 062) av bankfinansiering och 719 mkr (1 248) av säkerställda obligationer samt 1 805 mkr av certifikat (1 835). Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 1 803 mkr (1 834). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 54,3 procent (54,0) vid årets utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick till 1,2 procent (1,2), och räntetäckningsgraden för året uppgick till 6,0 ggr (6,6).

## DERIVAT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 750 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december 2020 till 2,8 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). Värdet förändringar redovisas över resultaträkningen. För finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen skiljer sig inte de verkliga

värdena väsentligt från de redovisade värdena, eftersom ränta som kan erhållas eller betalas antingen ligger nära de nuvarande marknadsräntorna eller att instrumenten är kortfristiga.

## KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

PER DEN 31 DECEMBER 2020	Förändring årlig snittrränta, %	Förändring årlig snittrräntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,8	+108	
Derivatportfölj	-0,2	-35	+107
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,6</b>	<b>+73</b>	<b>+107</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,1 år (0,5) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år (1,6). Av koncernens utestående lån löper 2 105 mkr (6 883) med fast ränta varav 1 805 mkr (1 835) avser certifikat.

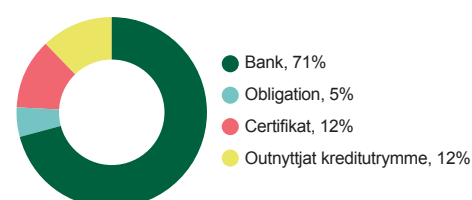
## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 0 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 63 mkr (206). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).

## ÅRLIG GENOMSNITTSRÄNTA



## FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



## > RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2020

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittrränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2021	7 162	0,9	3 311	3 026
2022	4 417	1,3	6 289	4 705
2023	248	1,0	2 868	2 868
2024	1 423	1,1	887	887
>2025	-	-	1 764	1 764
<b>Totalt</b>	<b>13 249</b>	<b>1,1</b>	<b>15 118</b>	<b>13 249</b>
Outnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	1 869	0,1		
Finansiella instrument	4 750	0,0		
<b>Totalt</b>		<b>1,2</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittrränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2020-12-31.

<sup>2</sup> Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snittrräntan med 0,05 procentenheter.

## > DERIVATAVTAL PER 31 DECEMBER 2020

Typ	Nominellt belopp, mkr	Aterstående löptid, år	Swapränta, %	Takränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1000	3,9	0,05	-	1,1
Ränteswap	1000	2,4	-0,09	-	0,4
Ränteswap	1000	2,9	-0,05	-	-0,1
Ränteswap	500	3,5	-0,02	-	1,5
Räntetak	1250	0,5	-	3,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>4 750</b>	<b>2,5</b>	<b>-0,03</b>	<b>3,0</b>	<b>3</b>

# Kassaflöde

## > KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Driftöverskott	295	292	1 219	1 187
Central administration	-21	-21	-71	-69
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	1	2
Erhållen ränta	2	1	6	4
Erlagd ränta	-59	-38	-196	-170
Betald skatt	-12	-15	-75	-79
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>205</b>	<b>219</b>	<b>884</b>	<b>875</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	17	20	-80	-29
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-8	34	-91	62
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>9</b>	<b>54</b>	<b>-171</b>	<b>33</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>214</b>	<b>273</b>	<b>713</b>	<b>908</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-474	-235	-1 518	-1 027
Förvärv av fastigheter	-	-138	-38	-450
Avyttring av fastigheter	96	-	141	146
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-378</b>	<b>-373</b>	<b>-1 415</b>	<b>-1 331</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utbetald utdelning	-	-202	-221	-404
Återköp av egna aktier	-	-	-29	-
Nyupplåning räntebärande skulder	299	72	1 202	1 071
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-48	-15	-107	-252
Förändring av checkräkningskredit	-87	206	-143	8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>164</b>	<b>61</b>	<b>702</b>	<b>423</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>-39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

➤ **RAPPORTERING PER AFFÄRSENHET PER DEN 31 DECEMBER** Uppgifter i mkr om inget annat anges.

**2020**

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	249	166	238	267	210	113	272	1 513
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	41	22	34	45	27	17	34	220
Fastighetsskötsel	20	13	21	29	17	7	22	129
Övriga intäkter	2	2	2	3	2	1	3	16
Reparation och underhåll	-13	-7	-11	-14	-11	-5	-10	-70
Taxebundna kostnader	-38	-18	-33	-44	-25	-17	-29	-203
Fastighetsskatt	-13	-11	-17	-17	-16	-7	-22	-103
Övriga fastighetskostnader	-33	-24	-31	-39	-31	-11	-35	-205
Fastighetsadministration	-13	-9	-11	-15	-10	-5	-11	-76
<b>Driftöverskott</b>	<b>201</b>	<b>133</b>	<b>192</b>	<b>215</b>	<b>162</b>	<b>92</b>	<b>223</b>	<b>1 219</b>
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-261
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>958</b>
Fastighet, realiserad	-	-	-4	-	-	-	-	-4
Fastighet, orealiserad	64	14	65	80	-18	36	-43	198
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 152</b>
Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	202 945	291 478	200 829	116 016	205 440	1 455 094
Hyresvärde	344	228	341	380	285	146	346	2 070
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	86	89	89	94	95	89
Överskottsgrad, %	65	66	66	63	64	67	68	66
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	320	135	424	203	305	23	109	1 518
Försäljningar	-	-	-127	-	-	-	-	-127
Orealiserade värdeförändringar	64	14	65	80	-18	36	-43	198
<b>Fastighetsbeståndet 31 december</b>	<b>3 581</b>	<b>2 617</b>	<b>4 165</b>	<b>4 111</b>	<b>4 076</b>	<b>1 687</b>	<b>4 275</b>	<b>24 512</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.





## 2019

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	240	157	234	260	210	112	269	1 482
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	42	19	39	53	30	18	35	237
Fastighetsskötsel	21	12	23	31	18	7	23	135
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparation och underhåll	-13	-6	-8	-13	-7	-5	-7	-59
Taxebundna kostnader	-40	-18	-36	-51	-28	-18	-31	-222
Fastighetsskatt	-14	-11	-16	-17	-16	-7	-20	-101
Övriga fastighetskostnader	-32	-17	-36	-42	-30	-10	-39	-206
Fastighetsadministration	-13	-9	-12	-19	-10	-5	-12	-80
<b>Driftöverskott</b>	<b>192</b>	<b>126</b>	<b>188</b>	<b>203</b>	<b>168</b>	<b>92</b>	<b>217</b>	<b>1 187</b>
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-235
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>952</b>
Fastighet, realiserad	14	-	-	5	-	-	-	19
Fastighet, orealiserad	-6	44	69	145	13	50	15	331
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 302</b>
Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	233 490	291 478	200 829	113 157	205 440	1 482 780
Hyresvärde	327	214	337	371	285	143	342	2 018
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	84	87	92	89	95	94	90
Överskottsgrad, %	65	70	64	60	66	68	68	65
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 805	1 971	3 424	3 556	3 562	1 430	4 054	20 802
Förvärv	246	245	28	28	-	53	-	600
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	201	208	282	170	214	57	141	1 273
Försäljningar	-49	-	-	-71	-	-	-	-120
Orealiserade värdeförändringar	-6	44	69	145	-13	50	15	331
<b>Fastighetsbeståndet 31 december</b>	<b>3 197</b>	<b>2 468</b>	<b>3 803</b>	<b>3 828</b>	<b>3 789</b>	<b>1 590</b>	<b>4 210</b>	<b>22 885</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



## FINANSIELLA NYCKELTAL

I bokslutskommunikén 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 okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	134 071	134 512	134 071	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 512	134 166	134 512

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

	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec
<b>Förvaltningsresultat</b>				
Resultat före skatt	554	319	1 152	1 302
Återläggning				
Värdeförändring fastighet	-327	-89	-194	-350
Värdeförändring derivat	2	1	0	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>229</b>	<b>231</b>	<b>958</b>	<b>952</b>

### EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	229	231	958	952
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	6	-15	-29	-78
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	1	-9
<b>EPRA Earnings</b>	<b>235</b>	<b>215</b>	<b>930</b>	<b>865</b>
<b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>	<b>1,75</b>	<b>1,60</b>	<b>6,93</b>	<b>6,43</b>

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder			13 247	12 145
Återläggning				
Likvida medel			0	0
Utnyttjad checkräkningskredit			63	206
<b>Nettoskuld</b>			<b>13 310</b>	<b>12 351</b>
Förvaltningsfastigheter			24 512	22 885
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>54,3</b>	<b>54,0</b>

### Soliditet

Eget kapital			9 148	8 484
Totala tillgångar			24 890	23 187
<b>Soliditet, %</b>			<b>36,8</b>	<b>36,6</b>

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	229	231	958	952
Återläggning				
Finansiella kostnader	45	42	191	170
<b>Summa</b>	<b>274</b>	<b>273</b>	<b>1 149</b>	<b>1 122</b>
Finansiella kostnader	45	42	191	170
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,1</b>	<b>6,5</b>	<b>6,0</b>	<b>6,6</b>

### Nettoskuld genom EBITDA

Räntebärande skulder			13 247	12 145
Likvida medel			0	0
Checkräkningskredit			63	206
<b>Nettoskuld</b>			<b>13 310</b>	<b>12 351</b>
Driftöverskott			1 219	1 187
Central administration			-76	-73
Återläggning				
Avskrivningar			5	5
<b>EBITDA</b>			<b>1 148</b>	<b>1 119</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>			<b>11,6</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 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
<b>Substansvärde</b>		
Eget kapital	9 148	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-57	-58
Återläggning enligt balansräkning		
Verkligt värde av finansiella instrument	-3	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 592	1 450
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>	<b>10 680</b>	<b>9 876</b>
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie</b>	<b>79,7</b>	<b>73,4</b>

**Avdrag:**

Verkligt värde av finansiella instrument	3	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-297	-270
<b>EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)</b>	<b>10 386</b>	<b>9 606</b>
<b>EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>77,5</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 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Eget kapital	9 148	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-57	-58
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	-3	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 592	1 450
<b>EPRA NRV</b>	<b>10 680</b>	<b>9 876</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>	<b>79,7</b>	<b>73,4</b>

**Avdrag:**

Verkligt värde av finansiella instrument	3	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-297	-270
<b>EPRA NTA</b>	<b>10 386</b>	<b>9 606</b>
<b>EPRA NTA per aktie</b>	<b>77,5</b>	<b>71,4</b>

Eget kapital enligt balansräkning	9 148	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-57	-58
<b>EPRA NDV</b>	<b>9 091</b>	<b>8 426</b>
<b>EPRA NDV per aktie</b>	<b>67,8</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 okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	4,8	3,1	10,4	12,8
Eget kapital per aktie, kr			68,2	63,1
Resultat per aktie, kr	3,27	1,92	6,81	7,74
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>				
Resultat före skatt	554	319	1 152	1 302
Återläggning				
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-329	-75	-198	-331
Derivat, orealiserad värdeförändring	2	1	0	0
Avskrivningar	1	1	5	5
Aktuell skatt	-12	-15	-75	-79
<b>Summa</b>	<b>216</b>	<b>231</b>	<b>884</b>	<b>897</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 512	134 166	134 512
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,61</b>	<b>1,71</b>	<b>6,58</b>	<b>6,67</b>

ÖVRIG INFORMATION	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	472	459	1 834	1 821
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	89	90
Överskottsgrad, %	63	64	66	65
Skuldsättningsgrad, ggr			1,4	1,4

### EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			177	182
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 070	2 018
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>			<b>8,6</b>	<b>9,0</b>



# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 181 mkr (171) och resultatet efter skatt till 177 mkr (111). I resultatet efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 100 mkr (20), erhållet koncernbidrag med 61 mkr (92) och lämnat koncernbidrag med 3 mkr (20). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick

per den 31 december 2020 till 0 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 83 mkr (226). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 401 mkr (2 853) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 803 mkr (1 835). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 31 december 2020 uppgick till 1,2 procent (1,0). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

## > MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>		
Intäkter	181	171
<b>Bruttoresultat</b>	<b>181</b>	<b>171</b>
Central administration	-217	-215
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-36</b>	<b>-44</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	154	92
Finansiella intäkter	367	330
Finansiella kostnader	-296	-254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>189</b>	<b>124</b>
Bokslutsdispositioner	-7	-8
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>182</b>	<b>116</b>
Aktuell skatt	-5	-5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>177</b>	<b>111</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>		
Resultat efter skatt	177	111
<b>Årets totalresultat</b>	<b>177</b>	<b>111</b>

## > MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2020 31 dec	2019 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar koncernföretag	2 265	2 263
Fordringar koncernföretag	14 983	13 618
Övriga tillgångar	17	23
Likvida medel	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 265</b>	<b>15 904</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	2 941	3 013
Obeskattade reserver	16	8
Avsättningar	1	-
Räntebärande skulder	3 401	2 853
Skulder koncernföretag	10 777	9 761
Checkräkningskredit	83	226
Övriga skulder	46	43
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 265</b>	<b>15 904</b>



# Övrig information

## PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 december till 162 personer (153), varav 69 kvinnor (67). Merparten av de anställda, 109 personer (101), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt nya koncept Pick-Pack-Post har vi idag 4 anställda (0), varav 4 kvinnor (0).

## 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, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetvärde, mkr	22 674	24 512	26 350
Soliditet, %	31,7	36,8	41,1
Belåningsgrad, %	58,7	54,3	50,5

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	+/-108

<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 beskrivits 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. 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

	2020-12-31	2020-09-30	2020-06-30	2020-03-31	2019-12-31	2019-09-30	2019-06-30	2019-03-31
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter, mkr	472	478	450	478	468	464	464	457
Driftöverskott, mkr	295	335	299	290	292	312	315	268
Förvaltningsresultat, mkr	229	271	229	229	231	252	257	212
Periodens resultat, mkr	438	229	57	189	258	299	263	230
Överskottsgrad, %	63	72	69	62	64	68	69	60
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	84	91	90	90	90	91
Avkastning på eget kapital, %	4,8	2,6	0,7	2,2	3,1	3,6	3,3	2,9
Soliditet, %	36,8	36,0	35,5	36,5	36,6	36,4	35,8	36,9
Belåningsgrad fastigheter, %	54,3	55,2	54,9	54,8	54,0	53,6	54,5	54,4
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,2	1,2	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	6,7	5,3	6,1	6,5	6,6	7,1	6,2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,70	2,02	1,71	1,70	1,72	1,87	1,91	1,57
Resultat per aktie efter skatt, kr	3,26	1,72	0,42	1,42	1,92	2,19	1,93	1,71
Eget kapital per aktie, kr	68,2	65,0	63,3	64,5	63,1	61,1	58,9	60,0
Börskurs per aktie, kr	76,8	63,5	62,3	66,3	85,8	85,9	68,7	76,3

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

## > MÅL

### VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

	Utfall jan-dec 2020	Mål 2020	Mål 2021
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	1 <sup>1</sup>	10	10 <sup>2</sup>
Överskottsgrad, %	66	65	-
Energianvändning, %	-4	-3	-3
Avkastning på eget kapital, årsbasis, %	10,4	>12	>12
Utdelning av årets resultat <sup>3</sup> , %	~50 <sup>4</sup>	~50	~50
Belåningsgrad, %	54,3	<55	<55
Soliditet, %	36,8	>35	>35

<sup>1</sup> Rullande 12-månader

<sup>2</sup> Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie ska uppgå till 10 procent i genomsnitt över perioden 2021-2023.

<sup>3</sup> Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

<sup>4</sup> Styrelsens förslag inför årsstämman 2021.

# 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.



## Starka stabila kassaflöden

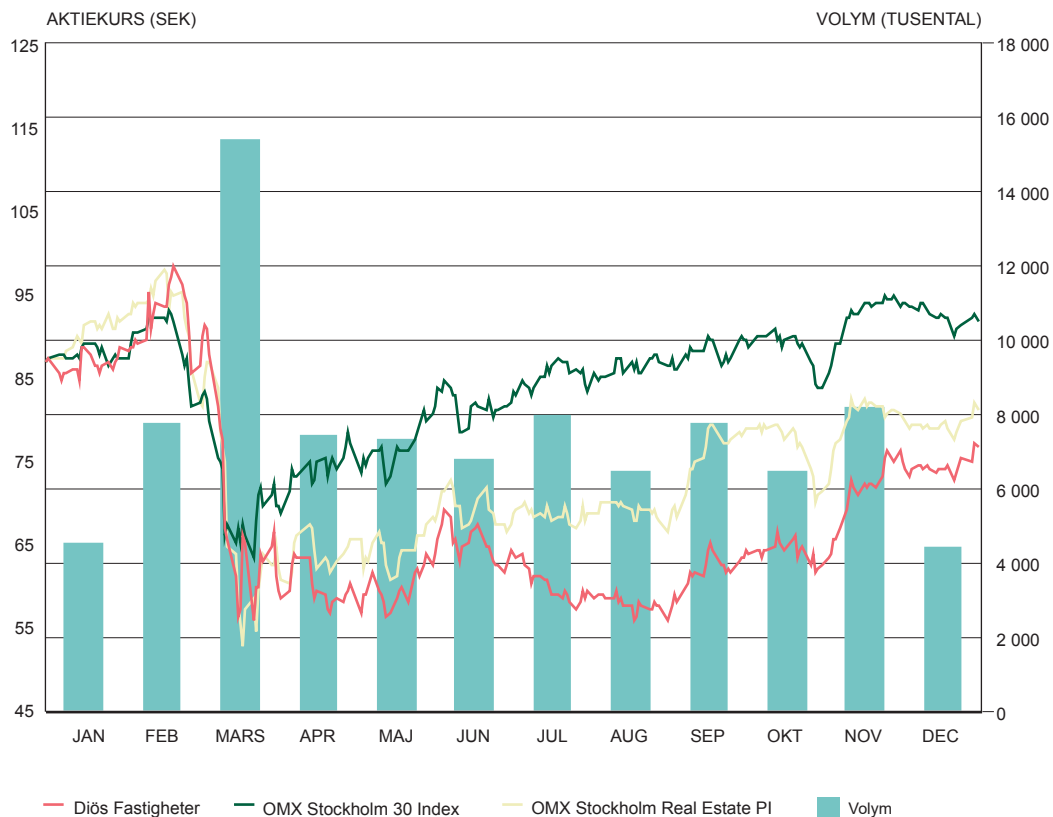
Ett väldiversifierat bestånd och en bra mix av hyresgäster ger stabila intäktströmmar. 31 procent av intäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet och 8 procent från bostäder. Det ger trygga och stabila intäkter med en sammanlagd direktavkastning på runt 6 procent.



## Värdeskapande projektportfölj

Genom att utveckla nya och befintliga lokaler skapar vi högre fastighetsvärden och stigande kassaflöde men framförallt ökade flöden av människor i staden. Det skapar attraktiva platser som positivt påverkar kringliggande verksamheter. Vi har 100 000 kvm under produktion och ytterligare 150 000 kvm i tidiga skeden.

## > DIÖS KURSUTVECKLING





# Aktien

## AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid årets utgång stod i 76,8 kr per aktie (85,8) vilket motsvarar ett börsvärde om 10 331 mkr (11 541) samt en avkastning om -10,5 procent (52,3) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -7,9 procent (58,1) för året. I grafen på föregående sida illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 5,8 procent (25,8) och OMX Stockholm Real Estate PI -5,7 procent (59,2).

Per den 31 december hade vi 18 065 aktieägare (14 688). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 23,0 procent (24,8) av totala antalet aktier, som under året 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 53,0 procent (53,4) av innehav och röster.

Årsstämman 2020 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Per den 31 december hade 441 418 aktier återköpts till en snittkurs på 64,6 kr under året.

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

Diös aktie 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 året uppgick till 10,4 procent (12,8). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 9 148 mkr (8 484) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 10 680 mkr (9 876). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 79,7 kr (73,4) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde

96 procent (117) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för året till 77,5 kr (71,4) per aktie.

## INTJÄNING

Resultat per aktie för året uppgick till 6,81 kr (7,74) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 6,93 kr (6,43). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 21,4 procent bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritens del av resultatet.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE

i Diös Fastigheter AB per den 31 december 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	3 099 726	2,3
Swedbank Robur fonder	2 422 700	1,8
BlackRock	2 379 407	1,8
Karl Hedin	2 358 274	1,8
Norges Bank	2 246 974	1,7
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 116 000	1,6
<b>Summa största ägare</b>	<b>71 089 453</b>	<b>53,0</b>
Innehav av egna aktier	441 418	0,3
Övriga ägare	62 981 567	46,7
<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 bokslutskommunikén 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. Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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

Östersund den 12 februari 2021

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*

---

## ➤ KALENDARIUM

Årsredovisning 2020	Vecka 13, 2021	<b>FÖRESLAGEN UTDELNING 3,30 KR PER AKTIE</b>
Årsstämma 2021	13 april 2021	1:a utbetalningstillfälle, 20 april 2021 1,65 kr per aktie
Q1, Delårsrapport januari-mars 2021	23 april 2021	2:a utbetalningstillfälle, 4 nov 2021 1,65 kr per aktie
Q2, Delårsrapport januari-juni 2021	5 juli 2021	
Q3, Delårsrapport januari-september 2021	22 oktober 2021	

---

## ➤ HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

---

## ➤ FÖR YTTRELLIGARE 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 12 februari 2021 kl. 07:00 CET.

# 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 NR/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.

## GENOMSNISSLIGT 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 hyresförkluster 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.

**Hyresgäst Anpassning** – 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.

## PRESENTATION AV BOKSLUTSKOMMUNIKÉN

Diös presenterar bokslutskommunikén för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 12 februari 2021 kl. 09.30**

Vd Knut Rost och CFO Rolf Larsson presenterar resultatet som följs av en frågestund. Presentationen är på engelska och sker via en webbsänd telekonferens.

Detaljer och telefonnummer till telekonferensen finns tillgängliga på :

<https://investors.dios.se/Sweden/rapporter-och-presentationer/kalender/eventdetaljer/2021/Bokslutskommunik-2020/default.aspx>

Presentationen kan ses i efterhand.