

# Q1

**”Det råder stark tillväxt på vår marknad, där vi tydligt känner av en ökad efterfrågan på moderna kontor och lokaler för urban service.”**

**Maria Fjellström, affärschef Skellefteå**

# Q1: Perioden i korthet

**Intäkterna** ökade med 1 procent och uppgick till 483 mkr (478)

**Förvaltningsresultatet** ökade med 1 procent och uppgick till 231 mkr (229)

**Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter uppgick till 418 mkr (10) och på derivat till 9 mkr (1)

**Resultat efter skatt** uppgick till 522 mkr (189)

**Resultat per aktie** uppgick till 3,86 kr (1,42)

**37,4**

Soliditet, %

**6,3**

Räntetäckningsgrad

**53,7**

Belåningsgrad, %

## Viktiga händelser

- Diös förvärvar tre kontorsfastigheter i centrala Borlänge och avyttrar tre blandfastigheter – en i Borlänge och två i Gävle – i en bytesaffär. Det överenskomna fastighetsvärdet för förvärvet uppgår till 110 miljoner kronor och för de avyttrade fastigheterna till 125 miljoner kronor. Till- och frånträde skedde 1 april 2021.
- Diös förvärvar två fastigheter om 8 000 kvm i Gävle. Överenskomet fastighetsvärde uppgick till 103 mkr och tillträde skedde 1 april 2021.
- Diös förvärvar en kontorsfastighet om 4 000 kvm i Borlänge. Överenskomet fastighetsvärde uppgick till 80 mkr och tillträde sker 1 juni 2021.

## Periodens resultat, mkr

	2021 3 mån jan-mars	2020 3 mån jan-mars	2020 12 mån jan-dec
Intäkter	483	478	1 878
Driftöverskott	290	290	1 219
Förvaltningsresultat	231	229	958
Resultat före skatt	658	240	1 152
Resultat efter skatt	522	189	913
Överskottsgrad, %	61	62	66
Uthyrningsgrad, %	90	91	89
Soliditet, %	37,4	36,5	36,8
Belåningsgrad fastigheter, %	53,7	54,8	54,3
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	13,9	12,1	10,4
Eget kapital per aktie, kr	72,1	64,5	68,2
EPRA NRV per aktie, kr	84,4	75,1	79,7

För definitioner av nyckeltal se sidan 31.

<sup>1</sup>Rullande 12-månaders basis

# Ett stabilt kvartal och en ljus framtid

**Förvaltningsresultatet förbättras med 1 procent genom ökade hyresintäkter och lägre finansnetto. De realiserade värdeförändringarna uppgick till 418 mkr, vilket motsvarar 1,6 procent av fastighetsvärdet, drivet av en positiv hyresutveckling och av en stark marknad.**

Vi fortsätter att leverera ett stabilt resultat, där förvaltningsresultatet ökar med 1 procent jämfört med föregående år, vilket då var ett rekord för ett första kvartal. Intäkterna ökar tack vare nya uthyrningar och avslutade projekt medan de vinterrelaterade kostnaderna är högre. Överskottsgraden uppgår till 61 procent. Vi lever nära våra hyresgäster och med handlingskraft navigerar vi i en pandemi som inte lämnar någon oberörd. En del av våra hyresgäster inom restaurang och viss typ av handel har fortsatt motvind under gällande pandemirestriktioner. 95 procent av aviserade hyror är erhållna för det andra kvartalet, vilket kan jämföras med 91 procent vid samma tid föregående år.

Vår marknad är under mycket stark tillväxt. Vi ser en ökad efterfrågan på moderna kontor från både offentliga och privata aktörer. Det tillsammans med allt positivt våra 15-minutersstäder erbjuder skapar förutsättningar för en fortsatt stark utveckling. Som ett gott exempel har H2 Green Steel offentliggjort att de ska etablera sin verksamhet i bland annat Luleå, medförande 1 500 nya direkta arbetstillfällen, vilket ger ytterligare styrka till fortsatt utveckling och möjligheter för regionen. I ett större perspektiv bedöms att 1 000 miljarder ska investeras i norra Sverige för tillverkning av bland annat fossilfritt stål, batterier och grön elförsörjning där de stora fordonstillverkarna med växande klimatkrav finns i kulisserna. Vi ser en industriell tjänstesektor växa fram kring detta och har redan nu etablerat flera teknik konsultbolag i moderna, flexibla och centrala kontor. Dessa industriella investeringar bedöms skapa 25 000 arbetstillfällen, vilket kommer innebära en enorm tillväxt och ett ökat behov av bland annat nya bostäder. Framtiden ser väldigt ljus ut för våra städer!

De realiserade värdeförändringarna uppgick till 418 mkr. Hög aktivitet, med nytecknade avtal på högre hyresnivåer och lönsamma investeringar, ökar kassaflödet och förbättrar kvaliteten i beståndet. Vi ser lägre avkastningskrav främst relaterade till kontor och bostäder samt samhällsfastigheter. Ett flertal transaktioner inom dessa segment har genomförts på betydligt lägre avkastningsnivåer än tidigare, vilket signalerar att vår marknad blivit ännu mer intressant. Vi ser även ett ökat intresse att förvärva våra centrala byggrätter.

Efterfrågan på konverteringar och nyproduktion av kontor är fortsatt stor, både från privata och offentliga hyresgäster. Vi räknar med att teckna flera nya hyresavtal inom kort. Även nyttjande av våra centrala bostadsbyggrätter, för nyproduktion av bostäder, ligger högt upp på vår prioriteringslista av projektinvesteringar.



**“Vår unika position kommer ge otroligt många möjligheter till nya affärer.”**

Under kvartalet har vi gjort flera spännande transaktioner på attraktiva avkastningsnivåer i lägen med stor utvecklingspotential och god efterfrågan. Affärerna stärker vårt kassaflöde och kommer att bidra med cirka 11 mkr i ytterligare driftnetto på helårsbasis. Konkurrensen på transaktionsmarknaden har ökat och affärer genomförs både snabbare och till lägre avkastningskrav.

Vi har en fortsatt låg finansieringsränta och vi har lyckats sänka finansnettot för perioden jämfört med föregående år, trots att de räntebärande skulderna har ökat. Bättre finansieringsvillkor och större andel certifikat påverkar positivt. Belåningsgraden sjunker till 53,7 procent.

Jag påstår att vi verkar på Sveriges hetaste marknad. Vår unika position kommer att ge otroligt många möjligheter till nya affärer inom våra segment och områden. Vårt erbjudande av centrala kontor och bostäder, med all kringliggande urban service, möter marknadens efterfrågan perfekt. Vi har ökat takten avseende konvertering av handel i mindre attraktiva lägen till moderna flexibla kontor samt ökar andelen centrala bostäder genom nyproduktion och konvertering. Detta ger ännu större möjligheter till ytterligare värdeskapande och tillväxt. Jag ser en mycket ljus framtid både för våra städer och för Diös.

Knut Rost, vd

# Välkommen till Diös

Diös är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Genom att bygga goda relationer, ta tillvara kunskap och ta ansvar utvecklar vi våra städer och skapar långsiktiga, hållbara värden för våra hyresgäster, oss själva och våra ägare.

## Vision:

Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer.



# 331

Antal fastigheter



# 25,3

Fastighetsvärde, mdr

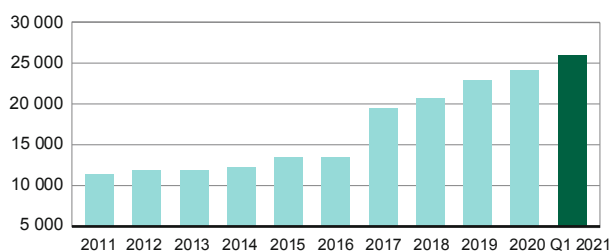


# 1 459

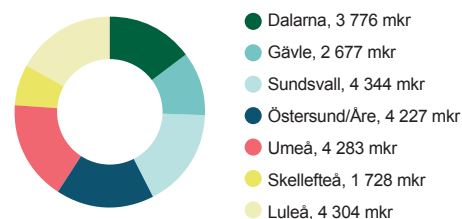
Uthyrningsbar area, tkvm



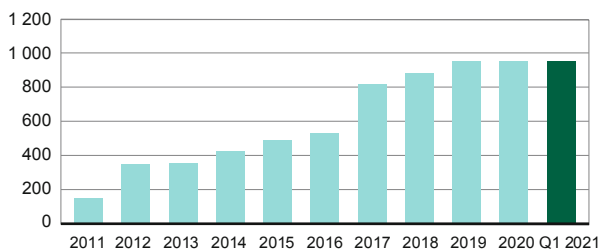
## Fastighetsvärde, mkr



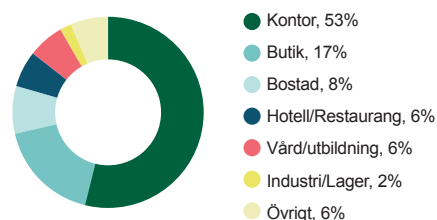
## Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



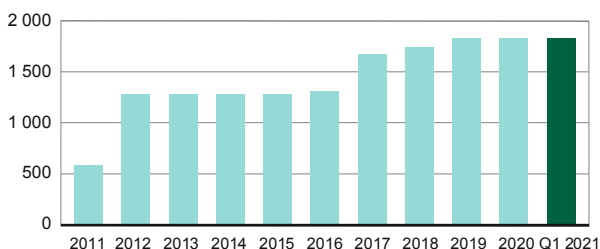
## Förvaltningsresultat, mkr



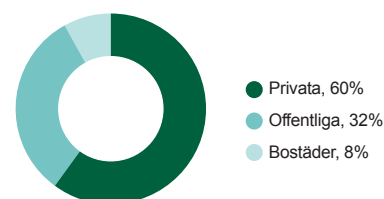
## Hyresvärde per lokalslag, %



## Hyresintäkter, mkr



## Kontraktvärde per kategori, %



Förvaltningsresultat och hyresintäkter avseende Q1 2021 är på rullande 12-månadersbasis.

# Vår marknad: 15-minutersstaden



Vi finns på en marknad med stark tillväxt, i städer som bäst kan beskrivas som 15-minutersstäder. I dessa städer kan du gå, cykla eller ta bilen till jobbet på 15 minuter – och dessutom handla mat, gå på café eller restaurang, ta barnen till skolan, njuta av naturen och göra allt annat du vill i din vardag inom samma tidsram. Det är en stad präglad av god tillgänglighet och ett aktivt livsstilsval.

Ökande befolkning och fortsatt urbanisering ger våra städer en väldigt bra position för fortsatt tillväxt. Även klimatförändringarnas utmaningar och förändringarna inom globalisering talar för att 15-minuterstädernas attraktivitet bara kommer att öka.

## Helt rätt plats för oss!

Befolkningen i våra städer ökar, entreprenörskapet är starkt och efterfrågan på basnäringar är hög. Dessutom utvecklas infrastrukturen konstant, kommunledningarna är drivna och det finns attraktiva högskolor och universitet. Allt detta talar för att Diös är på helt rätt plats – för att skapa ökad tillväxt, ökade förutsättningar för inflyttning och därmed ökade värden för våra hyresgäster, aktieägare och för oss själva.

## Vårt erbjudande i dessa städer

Vi vill skapa en inspirerande, hållbar och tillgänglig stad för alla. Det gör vi genom att skapa fler moderna kontor i attraktiva lägen, öka förutsättningarna för utvecklad urban service och bygga fler bostäder i centrum. Vi ser också till att de ytor vi utvecklar kan användas dygnets alla timmar, av flera olika aktörer, för att skapa trygghet, liv och rörelse. Genom att erbjuda rätt lokaler till rätt hyresgäst utvecklar vi vår affär.



# Den hållbara staden

**Vår vision att skapa Sveriges mest inspirerande städer är vår ledstjärna. Att göra staden bättre för alla inkluderar alla aspekter av hållbarhet. Diös verksamhet ska bidra till en hållbar utveckling.**

Genom utveckling och förvaltning av våra fastigheter, kvarter, stadsdelar och i förlängningen våra städer tar vi ansvar för vår omgivning. Stadsutveckling handlar om att se helheten där miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbarhetsaspekter är viktiga för att skapa städer för framtiden. Som marknadsledare i alla våra städer har vi möjlighet att vara med och driva den utvecklingen.

Med FN:s globala utvecklingsmål som karta i hållbarhetsarbetet gör vi vår hållbarhetsstrategi till en del av vår affärsidé. Att integrera hållbarhetsarbetet i den dagliga verksamheten är avgörande för att vi ska nå vårt tillväxtmål och vara lönsamma med ett långsiktigt värdeskapande. Vårt långsiktiga hållbarhetsmål är att nå nettonollutsläpp innan 2045.

Klimatet är det mest akuta av FN:s utvecklingsmål och det är därför vår högst prioriterade hållbarhetsfråga. Klimatkrisen innebär inte bara förändrade vädermässiga förutsättningar utan kommer att påverka såväl de ekonomiska som de sociala hållbarhetsaspekterna lokalt i våra städer, nationellt och globalt. Fastighetsverksamhet har generellt ett stort klimatavtryck och därmed har vi också stora möjligheter att påverka genom förändrade beteenden. Livscykelperspektivet tar plats i vår förvaltning och ger ökad resurs- och energieffektivitet, hälsosammare materialval, lägre koldioxidutsläpp och mindre risker.

## Fyra fokusområden

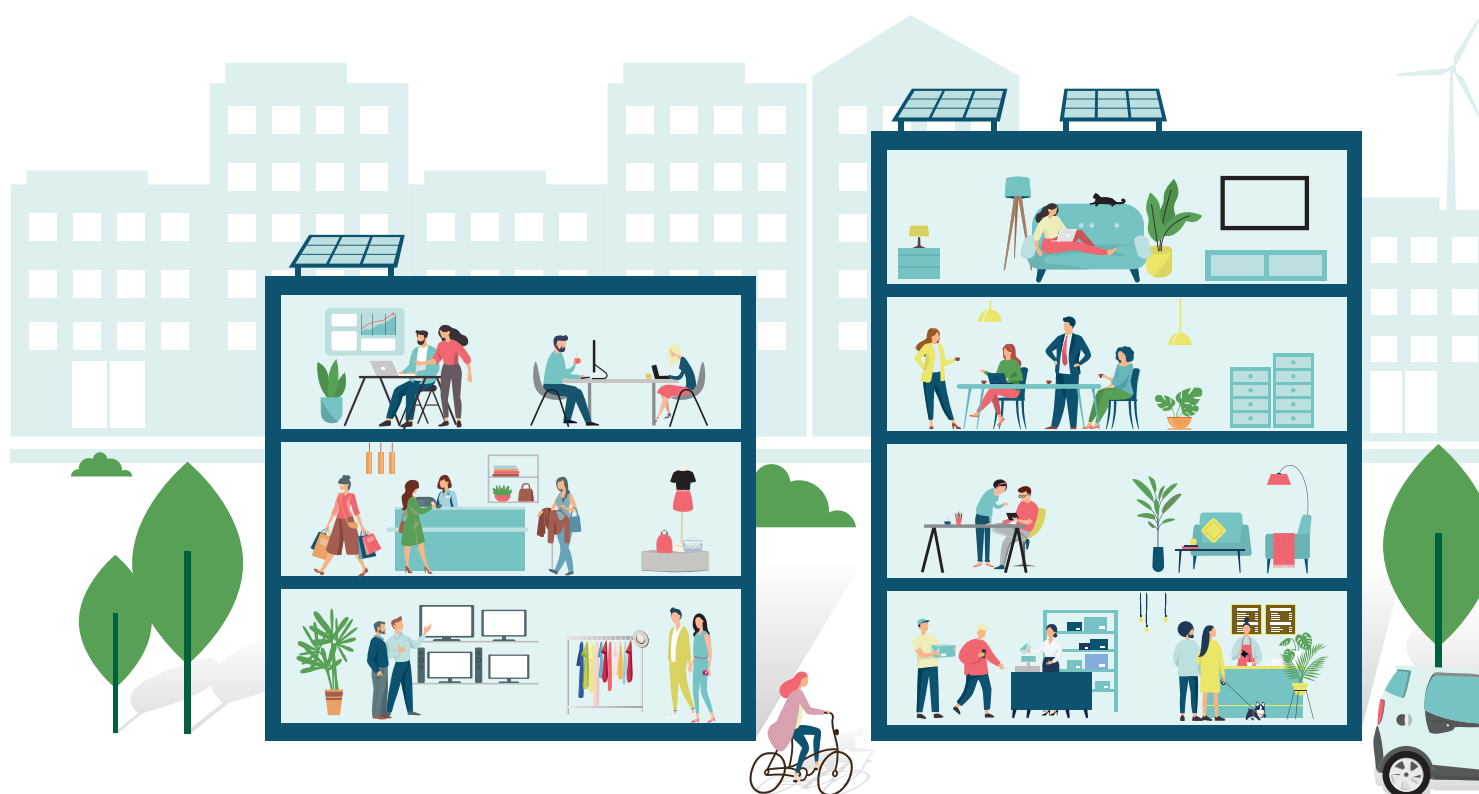
Vi har valt att dela upp vår väg mot mer hållbara städer i fyra fokusområden: Miljö och klimat, Välmående städer, Schyssta affärer och Engagerade medarbetare. Varje område har sina väsentliga hållbarhetsfrågor, utmaningar och mål.

98%

Fossilfri energi

Miljö  
& klimat

Välmående  
städer





## Certifieringar och energi

Vid periodens utgång hade vi 41 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, Svanen och BREEAM In-Use, vilket utgör 21 procent av fastighetsbeståndets yta. Vi har tre större projekt som kommer certifieras enligt BREEAM-SE.

Målsättningen för 2021 är att miljöcertifiera 14 fastigheter, enligt BREEAM In-Use, vilket innebär 1-2 fastigheter per affärsenhet.

För första kvartalet redovisar vi en minskad energianvändning om 6 procent. Det visar på en fortsatt positiv trend och att våra investeringar och vår energioptimering ger god effekt.

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	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	31,9	33,9
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	2,5	2,2
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	12,4	13,1
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO <sub>2</sub> /kWh	27,6	22,9
Vatten	m <sup>3</sup> /kvm	0,04	0,08

<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. Arean avser tempererad area. Jämförelsesiffrorna är uppdaterade till aktuellt fastighetsinnehav och visar därmed utvecklingen i jämförbart bestånd.



# Resultaträkning

## Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

RESULTATRÄKNING		2021 3 mån jan-mars	2020 3 mån jan-mars	2020 12 mån jan-dec
Hysesintäkter		360	370	1 513
Serviceintäkter		123	108	349
Övriga intäkter		-	-	16
<b>Totala intäkter</b>	2	<b>483</b>	<b>478</b>	<b>1 878</b>
Fastighetskostnader	3	-193	-188	-659
<b>Driftöverskott</b>	4	<b>290</b>	<b>290</b>	<b>1 219</b>
Central administration	5	-17	-17	-76
Finansnetto	6	-42	-44	-185
<b>Förvaltningsresultat</b>	1	<b>231</b>	<b>229</b>	<b>958</b>
Värdoförändring fastigheter	7	418	10	194
Värdoförändring räntederivat	8	9	1	0
<b>Resultat före skatt</b>	9	<b>658</b>	<b>240</b>	<b>1 152</b>
Aktuell skatt	10	-3	-18	-75
Uppskjuten skatt	10	-133	-33	-164
<b>Resultat efter skatt</b>		<b>522</b>	<b>189</b>	<b>913</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		517	190	914
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		5	-1	-1
<b>Summa</b>		<b>522</b>	<b>189</b>	<b>913</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>				
Resultat efter skatt		522	189	913
Periodens totalresultat		522	189	913
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		517	190	914
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		5	-1	-1
<b>Summa</b>		<b>522</b>	<b>189</b>	<b>913</b>
Resultat per aktie, kr		3,86	1,42	6,81
Antal utestående aktier vid periodens utgång		134 071 020	134 071 020	134 071 020
Genomsnittligt antal aktier		134 071 020	134 450 282	134 166 164
Antal egna aktier vid periodens utgång		441 418	441 418	441 418
Genomsnittligt antal egna aktier		441 418	62 156	347 901

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

Redovisningsprinciper återfinns på sid 26.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



# Resultatanalys januari–mars 2021

## Not 1 Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 231 mkr (229). Det är en ökning med 1 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd var förvaltningsresultatet oförändrat jämfört med föregående år.

## Not 2 Intäkter

Intäkterna för perioden uppgick till 483 mkr (478) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 1,5 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 8 mkr (7) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Utveckling intäkter	2021 jan-mars	2020 jan-mars	Förändring %
Jämförbart bestånd	450	443	1,5
Projektfastigheter	22	25	
Förvärvade fastigheter	3	0	
Sålda fastigheter	0	3	
<b>Kontrakterade hyresintäkter</b>	<b>475</b>	<b>471</b>	
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	
<b>Intäkter</b>	<b>483</b>	<b>478</b>	

## Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 193 mkr (188). Kostnader relaterade till snö och is ökade jämfört med föregående år. Av fastighetskostnaderna utgjorde 4 mkr (4) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

## Not 4 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 290 mkr (290) vilket motsvarar en överskottsgrad om 61 procent (62). I jämförbart bestånd var driftöverskottet oförändrat jämfört med föregående år.

## Not 5 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 17 mkr (17). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

## Not 6 Finansnetto

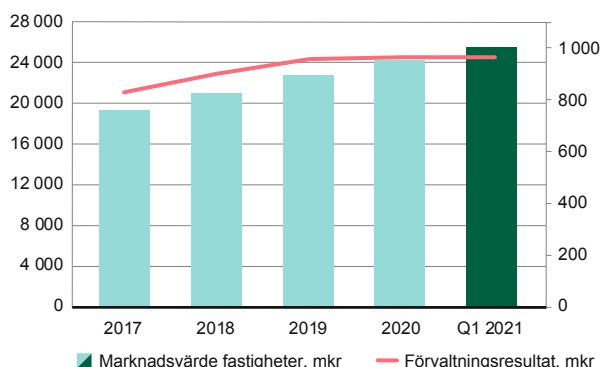
Periodens finansnetto uppgick till -42 mkr (-44). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,2 procent (1,3).

## Not 7 Värdeförändringar fastigheter

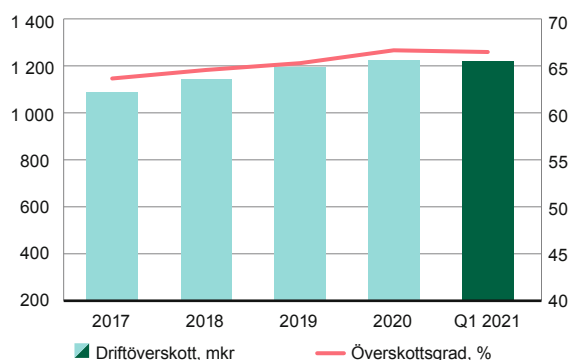
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,65 procent (5,86). Sedan årsskiftet var förändring -0,08 procentenheter. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 418 mkr (10) och förklaras framförallt av lägre avkastningskrav och förbättrade driftnetton inom kontor och bostäder. Värdeförändringen motsvarade 1,6 procent (0,04) av fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 25 340 mkr (23 229).

Under perioden har 2 fastigheter (0) förvärvats medan 0 fastigheter (0) avyttrats.

## Marknadsvärde och förvaltningsresultat



## Driftöverskott och överskottsgrad



Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q1 2021 är på rullande 12-månadersbasis.

## > forts. Resultatanalys januari–mars 2021

### Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Mkr	2021 3 mån jan-mars	2020 3 mån jan-mars
Förvaltningsfastigheter	316	19
- varav förändrade framtida driftsnetton	64	-69
- varav förändrade avkastningskrav	252	88
Projektfastigheter	33	-9
Byggrätter	69	0
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>418</b>	<b>10</b>

### Not 8 Värdeförändringar derivat

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

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 9 mkr (1), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till stigande marknadsräntor.

### Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 658 mkr (240). Resultatförändringen förklaras främst av högre orealiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

### Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 (21,4) procent. Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). I övrigt finns obeskattade reserver om 475 mkr (390). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 8 356 mkr (7 171), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 857 mkr (3 791). Skatteskulden har beräknats till skattesatsen 20,6 procent.

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

### Skatteberäkning

Mkr	jan-mars 2021
Resultat före skatt	658
Nominell skattesats 20,6%	-136
Skatteeffekt avseende	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0
Övriga skattemässiga justeringar	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-136</b>
Varav aktuell skatt	-3
Varav uppskjuten skatt	-133

Periodens låga skattekostnad förklaras främst av större skattemässiga avdrag hänförliga till större projekt. Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till den orealiserade värdeförändringen. Aktuell skatt uppgick till -3 mkr (-18) och uppskjuten skatt uppgick till -133 mkr (-33).



Hyresgästen Marie Andersson, Ingmar Inredning, med fastighetstekniker Isak Borgström i Skellefteå.

# Våra hyresgäster

## Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 878 (2 900) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 850 (1 724). De tio största hyresgästerna representerade 17 procent (16) av totala kontrakterade hyresintäkter. 31 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 mars kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen för perioden uppgick till -5 mkr (31). Större uppsägning under perioden är Luleå kommun i Luleå om -4 mkr med avflytt under 2025. Uthyrningar under perioden värda att nämna var till Tieto Sweden AB i Skellefteå, DoSpace Gävle AB i Gävle, Showify AB i Sundsvall samt Samhall AB i Östersund.

## Våra största hyresgäster

HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2021	Antal kontrakt	Arligt kontraktsvärde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid <sup>1</sup> , år
🚗 Trafikverket	25	72 939	8,5
👮 Polismyndigheten	34	36 130	8,4
🏘 Östersunds kommun	103	34 341	2,0
👤 Arbetsförmedlingen	33	30 515	2,5
🏙 Falu Kommun	10	27 402	8,4
🏠 Försäkringskassan	26	27 135	3,7
🏡 Ähléns AB	5	22 712	4,1
🏦 Swedbank AB	13	21 603	3,1
🇸🇪 Telia Sverige AB	32	21 486	8,1
🎓 Internationella Engelska Skolan	8	18 812	9,7
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>289</b>	<b>313 075</b>	<b>6,3</b>

👤 Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

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

## Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 mars till 3,9 år (3,8).

## Vakanser

Vakanserna uppgick per den 31 mars 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 perioden var 9 procent (9).

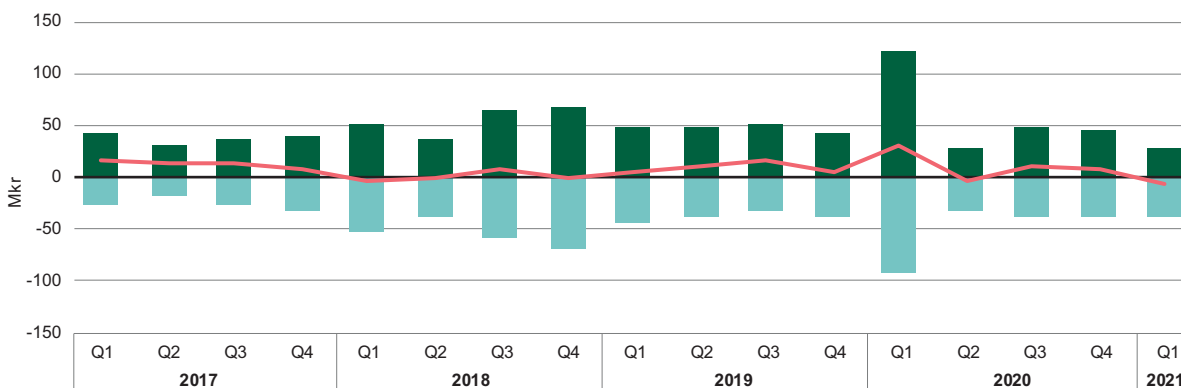
<sup>1</sup> Projekt- och ej uthyrningsbara vakanser består av tomställda ytor för nyproduktion och ombyggnad samt redan uthyrda men ej tillträdda ytor.

## Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2021	612	136	7
2022	839	377	20
2023	626	329	18
2024	545	367	20
2025+	256	445	24
<b>Summa</b>	<b>2 878</b>	<b>1 654</b>	<b>89</b>
Bostäder	1 850	153	8
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	3 180	59	3
<b>Totalt</b>	<b>7 908</b>	<b>1 866</b>	<b>100</b>

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

## Nettouthyrning



■ Nytecknade avtal ■ Uppsagda avtal — Nettouthyrning



Hyresgästen Mattias Forsberg, Humblebrag, tillsammans med Tobias Norestrand förvaltare i Borlänge.

# Balansräkning och eget kapital

## Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

TILLGÅNGAR	Not	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11	25 340	23 229	24 512
Övriga anläggningstillgångar		72	85	74
Kortfristiga fordringar		425	357	304
Likvida medel	14	-	40	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 837</b>	<b>23 711</b>	<b>24 890</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital	12	9 669	8 646	9 148
Uppskjuten skatteskuld		1 833	1 567	1 699
Räntebärande skulder	13	13 463	12 760	13 247
Checkräkningskredit	14	143	-	63
Långfristig skuld leasing		54	57	55
Kortfristiga skulder		675	681	678
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 837</b>	<b>23 711</b>	<b>24 890</b>

## Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>8 484</b>	<b>8 426</b>	<b>58</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	189	190	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>189</b>	<b>190</b>	<b>-1</b>
<i>Återköp av egna aktier</i>	-29	-29	-
<b>Eget kapital 2020-03-31</b>	<b>8 646</b>	<b>8 589</b>	<b>57</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	724	724	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>724</b>	<b>724</b>	<b>-</b>
<i>Utdelning</i>	-221	-221	-
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>9 148</b>	<b>9 091</b>	<b>57</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	522	517	5
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>522</b>	<b>517</b>	<b>5</b>
<b>Eget kapital 2021-03-31</b>	<b>9 669</b>	<b>9 607</b>	<b>62</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

# Kommentar till balansräkningen

## Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

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.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

	2021-03-31		2020-03-31	
	Mkr		Mkr	
Förvaltningsfastigheter	22 790		21 855	
Projektfastigheter	2 463		1 370	
Byggrätter	87		4	
	<b>25 340</b>		<b>23 229</b>	

### Fastighetsvärde

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 70 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 17 752 mkr och 129 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 23 440 –27 241 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 2020.

### VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2021-03-31					2020-03-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 455	1 579	1 279	554	1 125	1 421	1 586	1 269	517	1 089
Drift & underhåll, kr per kvm	341	444	415	210	346	337	454	412	207	340
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	5,6	5,9	4,6	7,3	6,1	5,8	6,0	4,9	7,8	6,3
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,2	7,8	6,3	9,2	7,9	7,8	8,1	6,9	10,0	8,4
Långsiktig vakans, %	4,8	3,9	1,9	13,6	5,1	4,8	3,8	2,0	14,9	5,2

Värderingsmodellen 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.

### DIREKTAVKASTNING FÖR BEDÖMNING AV RESTVÄRDE PER LOKALSLAG

	2021-03-31		2020-03-31	
	%		%	
Kontor	5,6		5,8	
Butik	6,3		6,3	
Bostäder	3,9		4,3	
Industri/ lager	6,7		6,9	
Övrigt	6,0		6,1	

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2021-03-31		2020-03-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	24 512	329	22 885	333
Förvärv	112	2	-	-
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	298		334	
Försäljningar	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	418		10	
Fastighetsbeståndets värde 31 mars	<b>25 340</b>	<b>331</b>	<b>23 229</b>	<b>333</b>

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI-MARS 2021

#### Förvärvade och tillträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Spaken 2 och 4	1	Umeå	6 304	112
<b>Summa</b>			<b>6 304</b>	<b>112</b>

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

Under perioden har inga fastigheter frånträtts.

## > forts. Kommentarer till balansräkningen

### KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI

Tkr	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	515 602	-514 378	257 701	-257 580	120 260	-120 114	36 814	-36 834	92 969	-92 932	1 023 346	-1 021 838
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-314 881	314 859	-156 043	156 043	-64 198	64 193	-24 496	24 489	-59 502	559 494	-619 120	618 808
Direktavkastning, +/- 0,5%	-1 041 146	1 261 068	-493 320	590 724	-199 931	250 962	-21 024	24 567	-127 221	151 922	-1 882 642	2 279 243
Kalkylränta, +/- 0,5 %	-317 645	328 739	-166 874	172 927	-43 298	44 498	-7 009	7 222	-42 379	43 861	-577 205	597 247
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-140 088	136 841	-73 997	70 672	-25830	16 500	-4 199	4 199	-18 973	18 543	-263 087	246 755

### 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 298 mkr (334) 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 året har 298 mkr (334) investerats i sammanlagt 428 projekt (646). Vid periodens slut pågick 33 större<sup>1</sup> projekt, med en återstående investeringsvolym på 1 113 mkr och en total investeringsvolym på 2 773 mkr. Under första kvartalet togs beslut om 98 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 9,0 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,5 procent.

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




INVESTERINGAR	2021-03-31	2020-03-31
Investeringar i nyproduktion	67	105
Investeringar i förädlingsfastigheter	52	40
Investeringar i hyresgästanpassningar	179	189
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>334</b>

### Pågående projekt och byggrätter

Pågående projekt på omfattar ca 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat ca 200 000 kvm BTA som kan användas till produktion för både bostäder och kommersiella lokaler.

### PROJEKTUTVECKLING

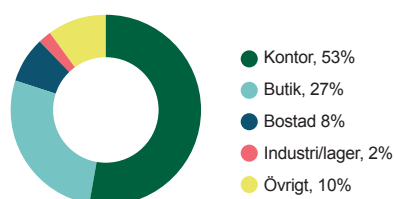
Projekt innebär nyskapande av ytor, fastighetsförädling innebär investeringar i befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnad samt energibesparande åtgärder.

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Planerad investering, mkr	Hyresvärde, tkr	Byggstart	Beräknat färdigställande	Miljöklass
Nyproduktion	Sundsvall	Noten 9	Hotell	14 350	100	444	27 084	Q1 2019	Q3 2021	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Umeå	Magne 4	Hotell	14 500	100	410	26 195	Q1 2019	Q3 2022	BREEAM SE Very good
 Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	500	47 481	Q1 2020	Q3 2022	BREEAM In-use Very good
 Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 646	100	350	20 854	Q2 2020	Q3 2022	BREEAM SE Very good
 Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	11 175	100	344	22 685	Q3 2020	Q3 2022	BREEAM In-use Very good
Förädling	Sundsvall	Lyckan 6	Kontor	3 883	100	107	8 931	Q4 2020	Q4 2021	

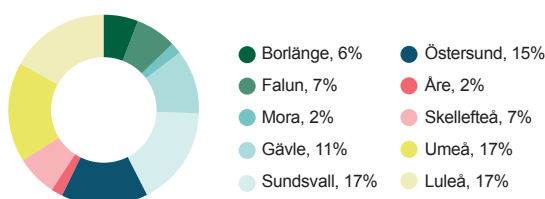
 Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

Projekt med en initial investeringsvolym >100 mkr.

### FASTIGHETSVRDE PER KATEGORI



### FASTIGHETSVRDE PER STAD







Kontor, Stigbygeln 2, Umeå. Hyresgäst: Polismyndigheten



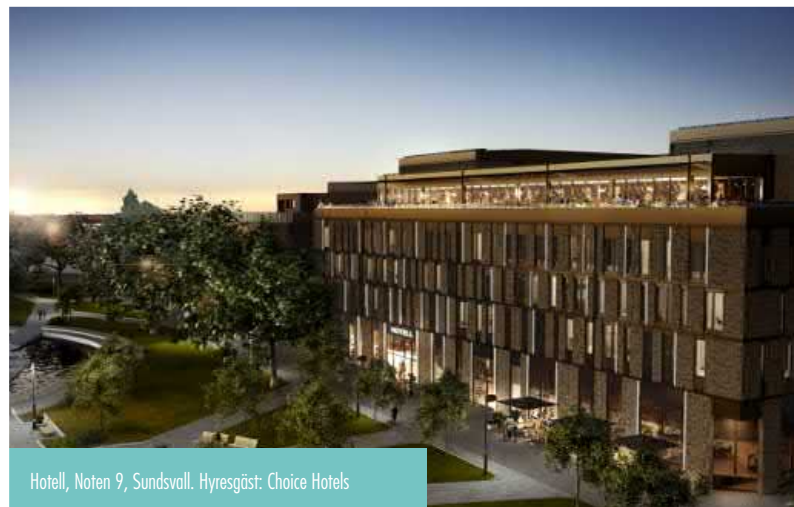
Hotell, Magne 4, Umeå. Hyresgäst: Choice Hotels



Utbildning, Mimer 1, Borlänge. Hyresgäst: Högskolan Dalarna



Kontor, Intagan 1, Borlänge. Hyresgäst: Trafikverket



Hotell, Noten 9, Sundsvall. Hyresgäst: Choice Hotels



Kontor, Lyckan 6, Sundsvall. Hyresgäst: Tele2

## > forts. Kommentarer till balansräkningen

### Kapitalstruktur

Per den 31 mars 2021 finansierades 37 procent (37) av den totala balansomslutningen på 25 837 mkr av eget kapital, 52 procent (54) genom räntebärande skulder och 11 procent (9) av övriga poster.

### Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 9 669 mkr (8 646). Soliditeten uppgick till 37,4 procent (36,5) och översteg därmed målet om 35 procent.

### Not 13 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 13 463 mkr (12 760). Av de räntebärande skulderna består 10 212 mkr (9 539) av bankfinansiering, 1 029 mkr (1 248) av säkerställda obligationer samt 2 225 mkr av certifikat (1 975). Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 2 222 mkr (1 973). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,7 procent (54,8) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 1,1 procent (1,3) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 6,3 ggr (6,1).

### Derivat

Av koncernens totala räntebärande skulder har 5 750 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars 2021 till 11,6 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 23 i Årsredovisning 2020). 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.

## Ränte- och låneförfallostruktur per 31 mars 2021

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2021	6 700	0,9	2 159	1 871
2022	4 106	1,2	6 980	5 096
2023	1 049	1,0	3 171	3 171
2024	1 608	1,2	1 862	1 562
>2025	-	-	1 764	1 764
<b>Totalt</b>	<b>13 463</b>	<b>1,1</b>	<b>15 935</b>	<b>13 463</b>
Utnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	2 469	0,1		
Finansiella instrument	5 750	0,0		
<b>Totalt</b>		<b>1,1</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2021-03-31.

<sup>2</sup> Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,07 procentenheter.

### KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

PER DEN 31 MARS 2021	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,8	+109	
Derivatportfölj	-0,3	-45	+141
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,5</b>	<b>+64</b>	<b>+141</b>

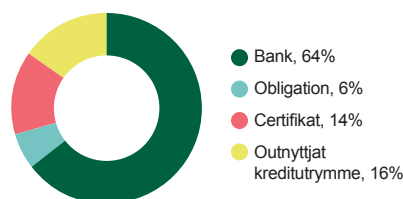
### Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,3 år (0,4) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (3,2). Av koncernens utestående lån löper 2 525 mkr (2 804) med fast ränta varav 2 225 mkr (1 975) avser certifikat.

### Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (40) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 143 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).

### FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



## Derivatavtal per 31 mars 2021

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Takränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 000	3,7	0,05	-	4,4
Ränteswap	1 000	2,2	-0,09	-	1,2
Ränteswap	1 000	2,7	-0,05	-	1,4
Ränteswap	500	3,2	-0,02	-	1,4
Ränteswap	500	3,8	0,04	-	2,1
Ränteswap	500	3,3	0,00	-	1,1
Räntetak	1 250	0,2	-	3,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>5 750</b>	<b>2,5</b>	<b>-0,02</b>	<b>3,0</b>	<b>11,6</b>

# Kassaflöde

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2021 3 mån jan-mars	2020 3 mån jan-mars	2020 12 mån jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftöverskott	290	290	1 219
Central administration	-16	-16	-71
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	1
Erhållen ränta	0	1	6
Erlagd ränta	-40	-42	-196
Betald skatt	-3	-18	-75
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>231</b>	<b>216</b>	<b>884</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-112	-136	-80
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-6	-182	-91
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-118</b>	<b>-318</b>	<b>-171</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>113</b>	<b>-102</b>	<b>713</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-298	-238	-1 518
Förvärv av fastigheter	-112	-	-38
Avyttring av fastigheter	-	-	141
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-410</b>	<b>-238</b>	<b>-1 415</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utbetald utdelning	-	-	-221
Återköp av egna aktier	-	-29	-29
Nyupplåning räntebärande skulder	236	622	1 202
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-19	-7	-107
Förändring av checkräkningskredit	80	-206	-143
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>297</b>	<b>380</b>	<b>702</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

## Rapportering per Affärsenhet per den 31 mars Uppgifter i mkr om inget annat anges.

### 2021

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	59	42	55	63	52	26	63	360
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	14	7	12	16	9	6	12	76
Fastighetsskötsel	6	4	6	11	8	3	9	47
Övriga intäkter								
Reparation och underhåll	-2	-1	-1	-3	-1	0	-2	-10
Taxebundna kostnader	-14	-6	-12	-16	-9	-6	-10	-72
Fastighetsskatt	-3	-3	-4	-4	-4	-2	-5	-26
Övriga fastighetskostnader	-9	-6	-10	-13	-11	-3	-14	-67
Fastighetsadministration	-3	-2	-2	-4	-2	-1	-3	-18
<b>Driftöverskott</b>	<b>47</b>	<b>35</b>	<b>44</b>	<b>50</b>	<b>41</b>	<b>23</b>	<b>50</b>	<b>290</b>
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-59
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>231</b>
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	117	32	117	97	8	32	15	418
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>658</b>
Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	202 945	291 478	203 888	116 016	206 687	1 459 400
Hyresvärde	87	58	82	99	75	38	87	526
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	89	91	92	92	97	90
Överskottsgrad, %	60	66	60	55	59	65	60	61
Fastighetsbeståndet 1 januari	3 581	2 617	4 165	4 111	4 076	1 687	4 275	24 512
Förvärv	-	-	-	-	112	-	-	112
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	78	28	62	19	88	9	14	298
Försäljningar	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	117	32	117	97	8	32	15	418
<b>Fastighetsbeståndet 31 mars</b>	<b>3 776</b>	<b>2 677</b>	<b>4 344</b>	<b>4 227</b>	<b>4 283</b>	<b>1 728</b>	<b>4 304</b>	<b>25 340</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



## 2020

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	63	40	56	66	52	28	66	370
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	13	6	11	14	9	5	11	69
Fastighetsskötsel	5	4	7	9	5	2	7	39
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparation och underhåll	-3	-1	-3	-2	-1	-2	-3	-15
Taxebundna kostnader	-13	-6	-11	-14	-9	-5	-10	-70
Fastighetsskatt	-3	-3	-4	-4	-4	-2	-5	-25
Övriga fastighetskostnader	-9	-6	-9	-11	-9	-3	-10	-57
Fastighetsadministration	-3	-2	-4	-4	-3	-1	-3	-21
<b>Driftöverskott</b>	<b>48</b>	<b>31</b>	<b>43</b>	<b>53</b>	<b>40</b>	<b>22</b>	<b>52</b>	<b>290</b>
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-61
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>229</b>
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	10	2	-4	20	-19	9	-8	10
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240</b>
Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	233 490	291 478	200 829	113 157	205 440	1 482 780
Hyresvärde	87	57	85	96	72	37	87	520
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	86	87	91	89	95	94	91
Överskottsgrad, %	63	66	60	61	65	64	66	62
Fastighetsbeståndet 1 januari	3 197	2 468	3 803	3 828	3 789	1 590	4 210	22 885
Förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	37	46	97	49	65	8	32	334
Försäljningar	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	10	2	-4	20	-19	9	-8	10
<b>Fastighetsbeståndet 31 mars</b>	<b>3 244</b>	<b>2 516</b>	<b>3 896</b>	<b>3 897</b>	<b>3 835</b>	<b>1 607</b>	<b>4 234</b>	<b>23 229</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



Hyresgästen Jonas Svedin, Gullers Grupp, tillsammans med förvaltare Maryanne Karlsson, Sundsvall.

# 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 31 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2020. Finansiella mål för 2021 fastslagna av styrelsen återfinns på sid 27 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Aktien	2021 3 mån jan-mars	2020 3 mån jan-mars	2020 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	134 071	134 071	134 071
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 450	134 166

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

Förvaltningsresultat	2021 3 mån jan-mars	2020 3 mån jan-mars	2020 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	658	240	1 152
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-418	-10	-194
Värdeförändring derivat	-9	-1	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>231</b>	<b>229</b>	<b>958</b>

## EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	231	229	958
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-3	-20	-29
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-5	-1	1
<b>EPRA Earnings</b>	<b>223</b>	<b>208</b>	<b>930</b>
<b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>	<b>1,66</b>	<b>1,55</b>	<b>6,93</b>

## Belåningsgrad

Räntebärande skulder	13 463	12 760	13 247
Återläggning			
Likvida medel	0	-40	0
Utnyttjad checkräkningskredit	143	0	63
<b>Nettoskuld</b>	<b>13 606</b>	<b>12 720</b>	<b>13 310</b>
Förvaltningsfastigheter	25 340	23 229	24 512
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>53,7</b>	<b>54,8</b>	<b>54,3</b>

## Soliditet

Eget kapital	9 669	8 646	9 148
Totala tillgångar	25 837	23 711	24 890
<b>Soliditet, %</b>	<b>37,4</b>	<b>36,5</b>	<b>36,8</b>

## Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	231	229	958
Återläggning			
Finansiella kostnader	43	45	191
<b>Summa</b>	<b>274</b>	<b>274</b>	<b>1 149</b>
Finansiella kostnader	43	45	191
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,3</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>



	2021 3 mån jan-mars	2020 3 mån jan-mars	2020 12 mån jan-dec
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>			
Räntebärande skulder	13 463	12 760	13 247
Likvida medel	0	-40	0
Checkräkningskredit	143	-	63
<b>Nettoskuld</b>	<b>13 606</b>	<b>12 720</b>	<b>13 310</b>
Driftöverskott rullande 12 månader	1 219	1 209	1 219
Central administration rullande 12 månader	-76	-73	-76
Återläggning			
Avskrivningar rullande 12 månader	5	5	5
<b>EBITDA</b>	<b>1 148</b>	<b>1 141</b>	<b>1 148</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>	<b>11,9</b>	<b>11,1</b>	<b>11,6</b>
<b>EPRA NRV/NTA</b>			
Eget kapital	9 669	8 646	9 148
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-62	-57	-57
Återläggning			
Verkligt värde av finansiella instrument	-12	-1	-3
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 721	1 477	1 592
<b>EPRA NRV</b>	<b>11 317</b>	<b>10 065</b>	<b>10 680</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>	<b>84,4</b>	<b>75,1</b>	<b>79,7</b>
<b>Avdrag:</b>			
Verkligt värde av finansiella instrument	12	1	3
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-321	-276	-297
<b>EPRA NTA</b>	<b>11 008</b>	<b>9 790</b>	<b>10 386</b>
<b>EPRA NTA per aktie</b>	<b>82,1</b>	<b>73,0</b>	<b>77,5</b>
<b>EPRA NDV</b>			
Eget kapital	9 669	8 646	9 148
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-62	-57	-57
<b>EPRA NDV</b>	<b>9 607</b>	<b>8 589</b>	<b>9 091</b>
<b>EPRA NDV per aktie</b>	<b>71,7</b>	<b>64,1</b>	<b>67,8</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 realiseras 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.

	2021 3 mån jan-mars	2020 3 mån jan-mars	2020 12 mån jan-dec
<b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>			
Avkastning på eget kapital, %	5,5	2,2	10,4
Eget kapital per aktie, kr	72,1	64,5	68,2
Resultat per aktie, kr	3,86	1,42	6,81
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>			
Resultat före skatt	658	240	1 152
Återläggning			
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-418	-10	-198
Derivat, orealiserad värdeförändring	-9	-1	0
Avskrivningar	1	1	5
Aktuell skatt	-3	-18	-75
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>212</b>	<b>884</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 450	134 166
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,70</b>	<b>1,58</b>	<b>6,58</b>
<b>Nettouthyrning, mkr</b>			
Nytecknade kontrakt	30	121	244
Uppsagda kontrakt	-35	-90	-193
<b>Nettouthyrning</b>	<b>-5</b>	<b>31</b>	<b>51</b>
<b>ÖVRIG INFORMATION</b>			
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	475	471	1 834
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	89
Överskottsgrad, %	61	62	66
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,4
<b>EPRA Vakansgrad</b>			
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor	189	183	177
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 042	2 018	2 070
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>	<b>9,3</b>	<b>9,0</b>	<b>8,6</b>



Hyresgästen Anders Nilsson, Nestorville, tillsammans med förvaltare Emma Widegren, Östersund.



# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 43 mkr (48) och resultatet efter skatt till 13 mkr (15). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2021 till 0 mkr (13) och utnyttjad checkkredit uppgick till 160 mkr (0). Ränte-

bärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 794 mkr (2 791) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 222 mkr (1 973). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 31 mars 2021 uppgick till 1,2 procent (1,3). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

## Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

RESULTATRÄKNING	2021 3 mån jan-mars	2020 3 mån jan-mars	2020 12 mån jan-dec
Intäkter	43	48	181
<b>Bruttoresultat</b>	<b>43</b>	<b>48</b>	<b>181</b>
Central administration	-49	-53	-217
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>	<b>-36</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	154
Finansiella intäkter	95	88	367
Finansiella kostnader	-76	-68	-296
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>189</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-7
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>182</b>
Aktuell skatt	-	-	-5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>177</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	13	15	177
<b>Årets totalresultat</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>177</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

TILLGÅNGAR	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Andelar koncernföretag	2 265	2 263	2 265
Fordringar koncernföretag	15 167	13 962	14 983
Övriga tillgångar	24	23	17
Likvida medel	-	13	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 456</b>	<b>16 261</b>	<b>17 265</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 954	3 000	2 941
Obeskattade reserver	16	8	16
Avsättningar	1	-	1
Räntebärande skulder	3 794	2 791	3 401
Skulder koncernföretag	10 490	10 421	10 777
Checkräkningskredit	160	-	83
Övriga skulder	41	41	46
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 456</b>	<b>16 261</b>	<b>17 265</b>



# Övrig information

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars till 151 personer (159), varav 65 kvinnor (67). Merparten av de anställda, 100 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 (2), varav 4 kvinnor (2).

## 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 leda till ökade långsiktiga vakanser och få negativ inverkan på finansieringscovenanter. Ny- och refinansiering kan försvåras 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.
- Riksdagen har beslutat kring fortsatta hyresstöd för perioden januari till mars 2021. Några hyresstöd har ej lämnats då hyresstöd för perioden kan sökas först från den 3 maj 2021. Bedömningen är att detta hyresstöd får marginell effekt på resultatet.

### Generella risker

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

Global och svensk konjunktur samt 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
Fastighetsvärde, mkr	23 440	25 340	27 241
Soliditet, %	32,5	37,4	41,7
Belåningsgrad, %	58,0	53,7	49,9

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	+/-141

<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 2020. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2020, 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. Samtliga fastighetstransaktioner under kvartal ett redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under andra kvartalet 2021. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2020<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 2020 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se).

## Kvartalsresultat i korthet

	2021-03-31	2020-12-31	2020-09-30	2020-06-30	2020-03-31	2019-12-31	2019-09-30	2019-06-30
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Intäkter, mkr	483	472	478	450	478	468	464	464
Driftöverskott, mkr	290	295	335	299	290	292	312	315
Förvaltningsresultat, mkr	231	229	271	229	229	231	252	257
Periodens resultat, mkr	522	438	229	57	189	258	299	263
Överskottsgrad, %	61	63	72	69	62	64	68	69
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	84	91	90	90	90
Avkastning på eget kapital, %	5,5	4,8	2,6	0,7	2,2	3,1	3,6	3,3
Soliditet, %	37,4	36,8	36,0	35,5	36,5	36,6	36,4	35,8
Belåningsgrad fastigheter, %	53,7	54,3	55,2	54,9	54,8	54,0	53,6	54,5
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	6,3	6,1	6,7	5,3	6,1	6,5	6,6	7,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,72	1,70	2,02	1,71	1,70	1,72	1,87	1,91
Resultat per aktie efter skatt, kr	3,86	3,26	1,72	0,42	1,42	1,92	2,19	1,93
Eget kapital per aktie, kr	72,1	68,2	65,0	63,3	64,5	63,1	61,1	58,9
Börskurs per aktie, kr	71,8	76,8	63,5	62,3	66,3	85,8	85,9	68,7

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

## Mål

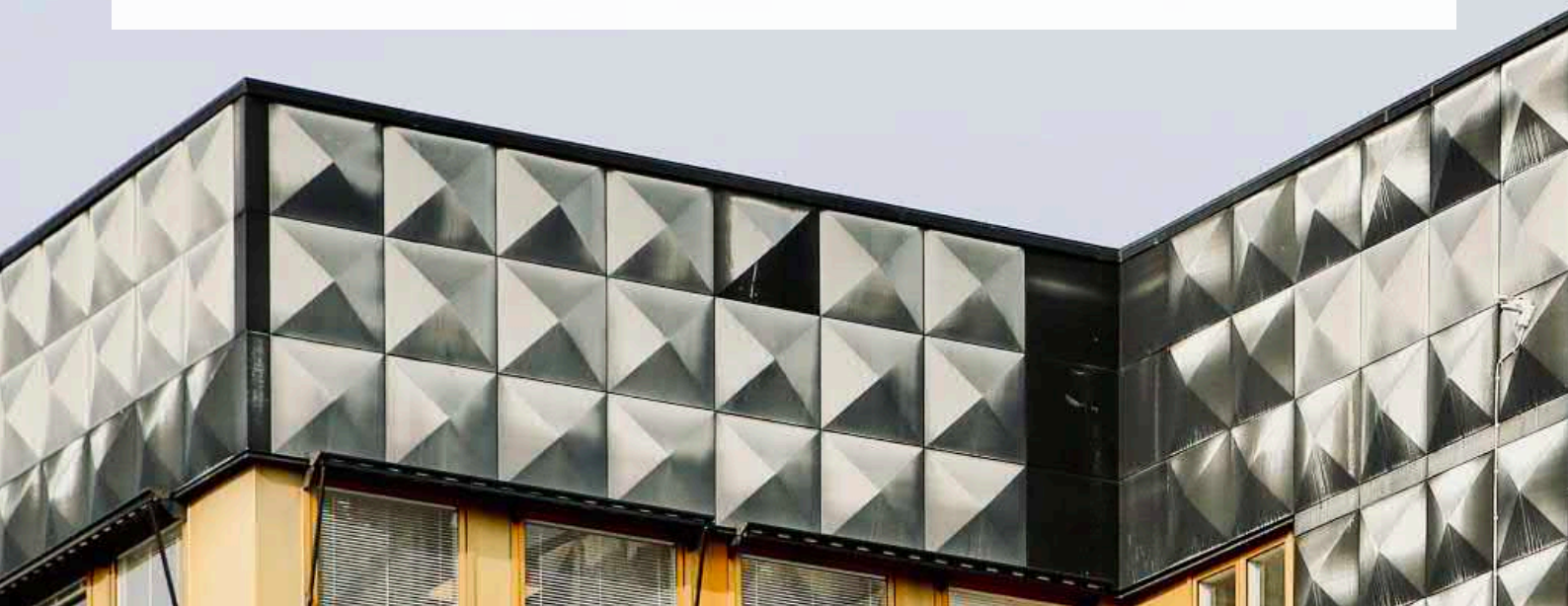
### VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

	Utfall Q1 2021	Mål 2021
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-1 <sup>1</sup>	10 <sup>2</sup>
Energianvändning, %	-6	-3
Avkastning på eget kapital, årsbasis, %	13,9 <sup>1</sup>	>12
Utdelning av årets resultat <sup>3</sup> , %	50,3	~50
Belåningsgrad, %	53,7	<55
Soliditet, %	37,4	>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 realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.



# Tre skäl till att investera i Diös



## Unik position

Vi är marknadsledande fastighetsägare i våra städer. Vår position ger oss en unik möjlighet att påverka stadens utveckling. Tillsammans med kommunen och andra aktörer driver vi tillväxt som ökar uthyrningsgraden, ger högre hyresintäkter och ökar värdet på våra fastigheter.



## Starka stabila kassaflöden

Vårt väldiversifierade bestånd, med en bra mix av hyresgäster, ger stabila intäcksströmmar. 31 procent av intäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet och 8 procent från bostäder. Det ger trygga och stabila intäkter med en sammanlagd direktavkastning på cirka 6 procent.



## Värdeskapande projektportfölj

Vi utvecklar nya och befintliga lokaler samt bostäder. Därigenom skapar vi högre fastighetsvärden, stigande kassaflöden och ökade flöden av människor i staden. Det skapar attraktiva platser som positivt påverkar kringliggande verksamheter. Vi har 100 000 kvm under produktion och ytterligare 200 000 kvm i tidiga skeden.



# Aktien

## Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 71,8 kr per aktie (66,3) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 658 mkr (8 918) samt en avkastning om -16,3 procent (-13,1) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -14,1 procent (-9,8) för perioden. 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 23,8 procent (-4,6) och OMX Stockholm Real Estate PI -6,7 procent (3,8).

Per den 31 mars hade Diös 17 597 aktieägare (15 987). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 22,5 procent (24,1) 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 53,1 procent (54,4) av innehav och röster.

Årsstämman 2021 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Under mars 2020 återköptes 441 418 aktier till en snittkurs om 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.

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 uppgick till 13,9 procent (12,1). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 9 669 mkr (8 646) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 11 317 mkr (10 065). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 84,4 kr (75,1) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 85 procent (88) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 82,1 kr (73,0) per aktie.

## Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 3,86 kr (1,42) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,66 kr (1,55). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 20,6 procentas bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

## Största aktieägare

i Diös Fastigheter AB per den 31 mars 2021

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Nordstjeman AB	13 574 748	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Avanza Pension	3 129 928	2,3
BlackRock	2 501 105	1,9
Swedbank Robur Fonder	2 422 700	1,8
Karl Hedin	2 358 274	1,8
PriorNilsson Fonder	2 310 795	1,7
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 165 997	1,6
<b>Summa största ägare</b>	<b>71 355 171</b>	<b>53,1</b>
Innehav av egna aktier	441 418	0,3
Övriga ägare	62 715 849	46,6
<b>TOTALT</b>	<b>134 512 438</b>	<b>100,0</b>

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.



## 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. Denna delårsrapport 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 23 april 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

Q2, Delårsrapport januari-juni 2021	5 juli 2021
Q3, Delårsrapport januari-september 2021	22 oktober 2021

---

## Händelser efter rapportperioden

Vid årsstämman 2021 den 13 april beslutades om utdelning enligt styrelsens förslag vid följande datum:

1:a utbetalningstillfälle, 20 april 2021	1,65 kr per aktie
2:a utbetalningstillfälle, 4 nov 2021	1,65 kr per aktie

---

## 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 april 2021 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, på rullande 12-månaders basis, 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.

## Beläningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

## Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat 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 dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

## Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

## EPRA Earnings

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

## EPRA NRV/Net reinstatement value per share

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

## EPRA NTA/Net tangible assets per share

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

## EPRA NDV/Net Disposal value per share

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

## EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat 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 hyresförluster 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 dividerat 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 **NY DEFINITION**

Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av initiala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader.

## Nyproduktion

Mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

## Förädlingsfastighet

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, dividerat 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 dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

## Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

## Presentation av delårsrapporten

Diös presenterar delårsrapporten för januari–mars för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 23 april 2021 kl. 09.00**

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/Delrsrapport-Q1-2021/default.aspx>

Presentationen kan ses i efterhand.