



Diös

Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2019

PERIODEN I KORTHET

januari–juni 2019

- **INTÄKTERNA** ökade med 3 procent och uppgick till 922 mkr (896)
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET** ökade med 11 procent och uppgick till 469 mkr (421)
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** på fastigheter uppgick till 131 mkr (227) och på derivat till 1 mkr (12)
- **RESULTAT EFTER SKATT** uppgick till 493 mkr (587)
- **RESULTAT PER AKTIE** uppgick till 3,63 kr (4,34)



Soliditet

35,8%



Räntetäckningsgrad

6,7



Belåningsgrad

53,9%

PERIODENS RESULTAT, mkr	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni	2018 12 mån jan-dec
Intäkter	922	896	1 810
Driftöverskott	583	545	1 140
Förvaltningsresultat	469	421	894
Resultat före skatt	606	657	1 597
Resultat efter skatt	493	587	1 341
Överskottsgrad, %	64	62	64
Uthyrningsgrad, %	90	91	91
Soliditet, %	35,8	34,9	37,2
Belåningsgrad fastigheter, %	53,9	55,8	53,4
Eget kapital per aktie, kr	58,9	52,7	58,3
EPRA NAV per aktie, kr	68,7	61,1	67,6

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

➤ VIKTIGA HÄNDELSER Q2

- Diös tecknar avtal med El av Sol Nordic om en satsning på solcellsanläggningar. Första anläggningen blir i Gävle.
- Diös beviljas bygglov för 85 nya lägenheter på fastigheten Kräftan 8 i Östersund. Det nya kvarteret kommer att heta Söderbo.
- Falu kommun, Serviceförvaltningen, tecknar ett femårigt hyresavtal om 12 985 kvm i fastigheten Falan 23.

Knut Rost, vd

HÖGRE KVALITET OCH NYA PROJEKT

Förvaltningsresultatet fortsätter att stärkas och ökar med 11 procent jämfört med samma period föregående år. Överskottsgraden ökar tack vare både högre hyresnivåer och minskade kostnader.

Hyresvärdet uppgår för första gången till över 2 mdr på årsbasis vilket visar på stigande hyresnivåer och en högre kvalitet i fastighetsbeståndet. Vi fortsätter att investera för våra hyresgäster och ser stigande hyresnivåer. Efterfrågan är fortsatt väldigt god i centrala lägen. Vakanserna ökar något till följd av några större uppsägningar samt tomställande av yta för nyproduktion.

Vi skapar tillväxt. Hållbara städer är framtiden och därför krävs det utveckling. Vi vill och kommer att driva våra städers tillväxt i linje med vår strategi kring stadsutveckling och som marknadsledare har vi goda påverkansmöjligheter. Trenden är att man vill bo i inspirerande städer som har en framtidsanda och växer.

Under kvartalet har vi möjliggjort flertalet spännande uthyrningar som främjar upplevelsen och innehållet i våra städer. Två goda exempel är uthyrningarna till Johan Backéus restaurangkoncept i In:gallerian i Sundsvall och till gastropuben Pitcher's i centrala Gävle. Det visar på mod att våga testa nya koncept, finansiell styrka och hög aktivitet bland våra medarbetare.

Genom nyproduktion av lokaler och bostäder förtätar och utökar vi städernas centrum. Nu är våra stora hotellprojekt i Sundsvall och Umeå i full gång. Vi har färdigställt bostadsrättsprojektet i Falun och lämnar med varm hand över fastigheten till föreningen. I direkt närhet till tågstationen i Östersund kommer vi att påbörja byggnationen av 85 Svanenmärkta hyresrätter i det nya kvarteret Söderbo. Det blir främst en- och tvårumslägenheter med effektiva ytor och mycket modern standard som vi är övertygade om kommer att möta stor efterfrågan. Fler större projekt med tunga hyresgäster är i slutskedet av hyresförhandlingarna.



Vi har under kvartalet arbetat fram ytterligare 50 000 kvm byggrätter och de totala investeringsmöjligheterna uppgår till cirka 5 000 mkr för påbörjad nyproduktion samt byggrätter. Det viktigaste är att dessa möjligheter nyttjas snarast varför vi sannolikt inte kommer att utveckla allt själva.

Vi tar idag många beslut som leder till en mer hållbar omgivning och vi vill inspirera andra att göra hållbara val. Till exempel möjliggör vi för våra hyresgäster att ladda eldrivna fordon genom investeringar i laddinfrastruktur, vi förbättrar sopsorteringsmöjligheterna i våra fastigheter och vi fortsätter våra smarta energiinstallationer. Satsningen på solceller i våra fastigheter fortskrider och i Gävle påbörjas nu installationen av vår hittills största anläggning med en topp effekt om cirka 250 kW.

De långa marknadsräntorna har sjunkit kontinuerligt sedan slutet av 2018 vilket tyder på få eller inga ytterligare räntehöjningar från Riksbanken. Tillgången på kapital för investeringar och transaktioner är för oss fortsatt god.

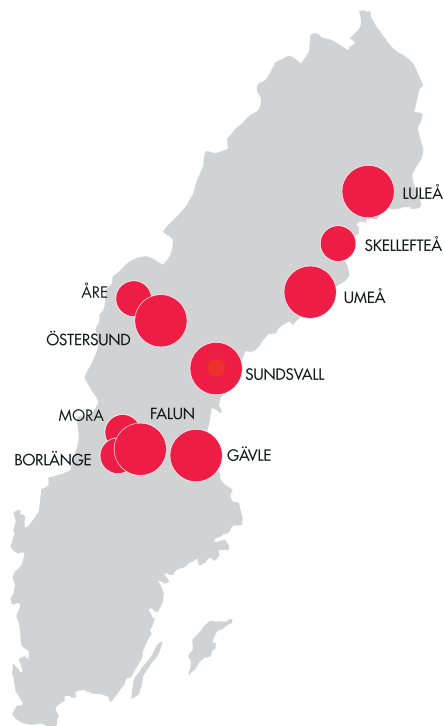
Första halvåret har varit bra. Vi är i full gång med flera nyproduktionsprojekt som adderar ytterligare en dimension i vår affär, vi minskar våra kostnader och höjer värdet och kvaliteten i beståndet. Jag ser nu fram emot ett stabilt andra halvår med hög aktivitet och många spännande affärer som kommer att öka vår lönsamhet. Diös har en unik position och en väldiversifierad fastighetsportfölj som fortsätter ge ett starkt och stabilt kassaflöde.


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 attraktiva platser och bygga långsiktiga värden för våra hyresgäster, våra ägare och för oss själva.



331

Antal
fastigheter



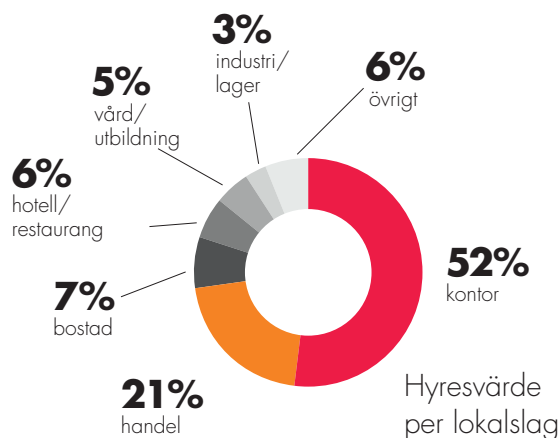
21,9

Fastighetsvärde,
mdr



1473

Uthyrningsbar
area, tkvm



> Elin Almqvist, förvaltare, med hyresgästen Markus Richtmann, ägare Stadskällaren, Lekatten 9, Skellefteå.

RELATIONER OCH AFFÄRER



Genom **GODA RELATIONER** gör vi långsiktigt lönsamma affärer. Med nöjda medarbetare skapar vi goda relationer. Vår framgång ligger i händerna på **VÅRA MEDARBETARE**. 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. Alla på Diös är olika, men lika inför vår värdegrund. Omvärlden förändras snabbare än någonsin, därför gäller det att vara dynamiska.

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 affärsetik 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	2019 3 mån april-juni	2018 3 mån april-juni	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni	2018 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	382	363	723	688	1 436
Serviceintäkter	82	82	198	207	347
Totala intäkter	464	446	922	896	1 810
Fastighetskostnader	-150	-151	-339	-351	-670
Driftöverskott	315	295	583	545	1 140
Central administration	-18	-18	-35	-35	-71
Finansnetto	-40	-43	-79	-89	-175
Förvaltningsresultat	257	234	469	421	894
Värdoförändring fastigheter	71	118	136	224	687
Värdoförändring räntederivat	0	6	1	12	16
Resultat före skatt	329	358	606	657	1 597
Aktuell skatt	-18	-22	-41	-39	-90
Uppskjuten skatt	-48	22	-72	-31	-166
Resultat efter skatt	263	358	493	587	1 341
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	260	355	489	584	1 338
Resultat hänförligt till minoriteten	3	3	4	3	3
Summa	263	358	493	587	1 341
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt	263	358	493	587	1 341
Periodens totalresultat	262	358	493	587	1 341
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	260	355	489	584	1 338
Totalresultat hänförligt till minoriteten	3	3	4	3	3
Summa	263	358	493	587	1 341
Resultat per aktie, kr	1,93	2,64	3,63	4,34	9,94
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0	0	0

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

Redovisningsprinciper återfinns på sid 21.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

RESULTAT

januari–juni 2019

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 469 mkr (421). Det är en ökning med 11 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultat med 11 procent jämfört med föregående år.

INTÄKTER

Intäkterna för perioden uppgick till 922 mkr (896) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 4,7 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 17 mkr (9) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

UTVECKLING INTÄKTER

	2019 jan-juni	2018 jan-juni	Förändring %
Jämförbart bestånd	880	840	4,7
Förvärvade fastigheter	25	44	
Sålda fastigheter	1	3	
Kontrakterade hyresintäkter	906	887	
Övriga förvaltningsintäkter	17	9	
Intäkter	922	896	

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 339 mkr (351). Kostnader relaterade till snö och is minskade jämfört med samma period förra året. Av fastighetskostnaderna utgjorde 7 mkr (6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 583 mkr (545) vilket motsvarar en över-skottsgrad om 64 procent (62). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 7 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 35 mkr (35). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

FINANSNETTO

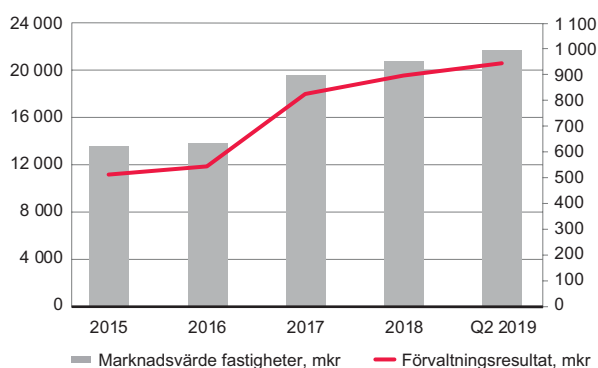
Periodens finansnetto uppgick till -79 mkr (-89). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,2 procent (1,5).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

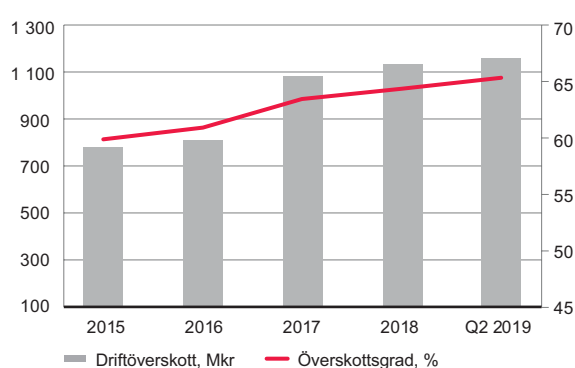
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,91 procent (6,03). På portföljnivå motsvarar det en förändring om -0,06 procentenheter sedan årsskiftet. Den positiva värdeförändringen om 131 mkr (227) förklaras framförallt av förbättrade driftnetton. Värdeförändringen motsvarade 0,6 procent (1,1) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 21 845 mkr (20 060).

Under perioden har 5 fastigheter (4) avyttrats, med en realiserad värdeförändring om 5 mkr (-3), och 6 fastigheter (3) har förvärvats.

MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q2 2019 är på rullande 12-månadersbasis.

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 av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 1 mkr (12), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 606 mkr (657). Resultatförändringen förklaras främst av lägre orealiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 493 mkr (587). Aktuell skatt uppgick till -41 mkr (-39), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag samt av skatt uppkommen i samband med fastighetstransaktioner i handels- och kommanditbolag. Uppskjuten skatt uppgick till -72 mkr (-31), inklusive en positiv effekt av omräkning av uppskjuten skatt hänförlig till ändrad skattesats från 22 procent till 20,6 procent. Läs mer under avsnittet skatt.

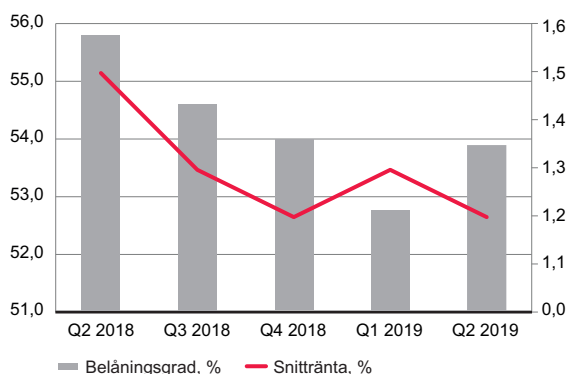
ANDRA KVARTALET 2019

Andra kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 257 mkr (234). Driftöverskottet uppgick till 315 mkr (295) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (67).

- Intäkterna för andra kvartalet uppgick till 464 mkr (446) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (91).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 150 mkr (151).

Andra kvartalets finansnetto uppgick till -40 mkr (-43). Resultat före skatt uppgick till 329 mkr (358) och påverkades positivt med 71 mkr (118) avseende värdeförändring på fastigheter och med 0 mkr (6) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 263 mkr (358) varav uppskjuten skatt uppgick till -48 mkr (22) och aktuell skatt uppgick till -18 mkr (-22).

SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



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 (10). I övrigt finns obeskattade reserver om 310 mkr (181). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 6 604 mkr (5 704), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 760 mkr (3 280). Skatteskulden har beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent då skatteskulden ej förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 eller 2020.

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

SKATTEBERÄKNING FÖR PERIODEN

Mkr	Effektiv skatt
Förvaltningsresultat	469
Skattemässiga justeringar	14
Skattepliktigt förvaltningsresultat	482
Försäljning fastigheter	-46
Värdeförändring fastigheter	131
Skattepliktigt resultat	567
Periodens skatt	121
Omräkning av uppskjuten skatt ¹	-8
Periodens skatt enligt resultaträkningen	113

¹ Den uppskjutna skatteskulden har omräknats enligt följande: Uppskjuten skatteskuld på obeskattade reserver har beräknats med en inkomstskatt på 20,6 procent.

NYA SKATTEREGLER

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om räntebegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär dels att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar, dels kommer inkomstskatten stegvis att sänkas. Med vårt starka kassaflöde i kombination med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske. Med stigande räntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).



VÅRA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER

Vår hyresgästsbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 981 (3 052). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 713 (1 632). De tio största hyresgästerna representerar 16 (16) procent av totala kontrakterade hyresintäkter. 24 procent av kontrakterade hyresintäkterna per 30 juni kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 13 mkr (-2). Uthyrningar under perioden värda att nämna var till Falu Kommun Serviceförvaltning, Falan 23, Falun, Borlänge kommun, Hammaren 6, Borlänge samt Lambertsson Sverige AB, Cisternen 4, Umeå.

VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER PER DEN 30 JUNI 2019	Antal kontrakt	Årligt kontrakts- värde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	27	66 907	1,8
Östersunds kommun	123	37 696	2,8
Arbetsförmedlingen	32	29 263	2,0
Polismyndigheten	31	23 942	4,7
Försäkringskassan	24	23 050	2,8
Åhléns AB	5	22 123	5,0
Folksam ömsesidig sakföräkring	43	21 881	5,0
Migrationsverket	12	21 858	2,8
Swedbank AB	12	21 170	4,4
Telia Sverige AB	23	21 017	9,5
Totalt största hyresgäster	332	288 907	3,6

KONTRAKTSTID

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 juni till 3,6 år (3,5).

VAKANSER

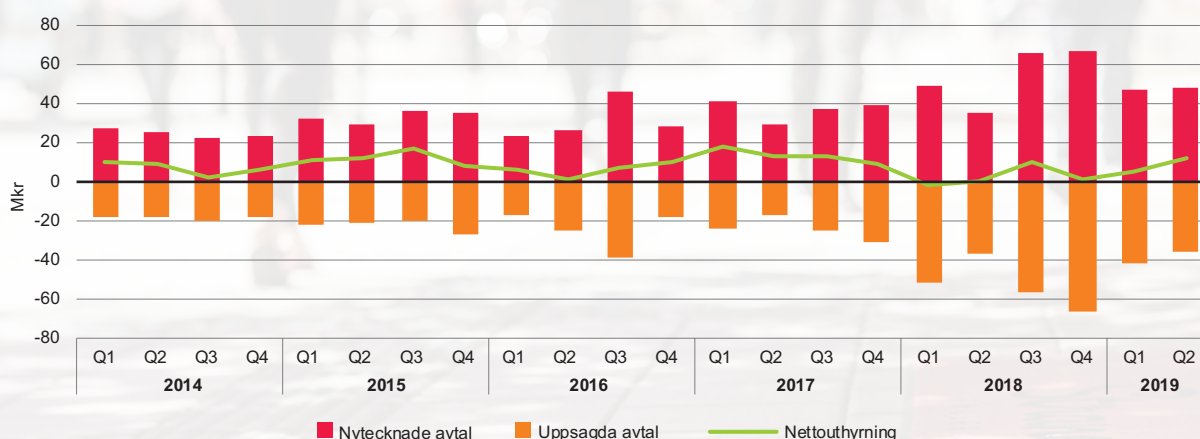
Vakanserna uppgick per den 30 juni till 9 procent (8) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent (13) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 10 procent (8).

HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2019	480	88	5
2020	851	308	17
2021	688	370	20
2022	549	283	16
2023+	413	563	31
Summa	2 981	1 612	89
Bostäder	1 713	135	8
Övriga hyresavtal ¹	4 179	63	3
TOTALT	8 873	1 810	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

NETTOUTHYRNING



BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

»»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 dec
Förvaltningsfastigheter	21 845	20 060	20 802
Övriga anläggningstillgångar	29	53	54
Nyttjanderättstillgång	44	-	-
Kortfristig del av nyttjanderättstillgång	5	-	-
Kortfristiga fordringar	246	212	201
Likvida medel	-	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	22 169	20 325	21 057
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 928	7 084	7 839
Uppskjuten skatteskuld	1 424	1 217	1 353
Avsättningar	9	9	9
Räntebärande skulder	11 781	11 190	11 099
Checkräkningskredit	125	46	198
Långfristig skuld leasing	44	-	-
Kortfristig skuld leasing	5	-	-
Kortfristiga skulder	853	779	559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 169	20 325	21 057

»»» FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2017-12-31	6 887	6 841	45
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	587	584	3
Periodens totalresultat	587	584	3
<i>Utdelning</i>	-390	-390	-
Eget kapital 2018-06-30	7 084	7 035	48
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	755	754	1
Periodens totalresultat	755	754	1
Eget kapital 2018-12-31	7 839	7 790	49
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	493	489	4
Periodens totalresultat	493	489	4
<i>Utdelning</i>	-404	-404	-
Eget kapital 2019-06-30	7 928	7 875	53

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



Hejsan! Vårt RAW-fika
från Cafe Frösö Torvet inne-
håller massor av Nitter & frön.

VÅRA FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av bostads-, kontors- och butiksfastigheter. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 93 procent (93) av kommersiella fastigheter och till 7 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 75 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 15 745 mkr och 115 fastigheter. Värderingsmetoden innefattar att en extern värdering av hela huvudportföljen ska genomföras varje år. Den externa värderingen görs av värderingskonsulten Savills där 25 procent av huvudportföljen omfattas varje kvartal, resterande del värderas internt. Alla fastigheterna i huvudportföljen genomgår inom en treårsperiod även en fysisk besiktning av Savills. Utöver den löpande besiktningen så sker även fysiska besök vid större förändringar. Fastigheterna i sidoportföljen internvärderas med bistånd av Savills. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent. För Diös innebär det ett värdeintervall på 20 207–23 483 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2019-06-30		2018-06-30	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndet värde 1 januari	20 802	330	19 457	339
Förvärv	450	6	138	3
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	583		298	
Försäljningar	-120	-5	-69	-4
Orealiserade värdeförändringar	131		227	
Omklassificeringar	-		10	
Fastighetsbeståndets värde 30 juni	21 845	331	20 060	338

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 131 mkr (227) och förklaras i huvudsak av förbättrade driftnetton.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2019-06-30	
	Mkr	%
Förändrade driftnetton m.m.	106	81
Förändrade avkastningskrav	25	19
Summa	131	100

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

En del i vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till centrala lägen i våra prioriterade städer.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-JUNI 2019

Avyttrade och frånträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris ¹ , mkr
Nedre Gruvriset 33:156	1	Falun	5 325	80
Portfölj om 4 fastigheter	1	Östersund	15 410	49
Summa			20 735	129

Förvärvade och tillträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris ¹ , mkr
Norr 37:4	1	Gävle	7 633	134
Tyr 23	1	Borlänge	9 194	109
Stranden 18:4	1	Mora	3 914	40
Staben 10	1	Östersund	2 375	28
Näringen 18:11	1	Gävle	6 448	114
Noten 3	2	Sundsvall	Mark	28
Summa			29 564	452

¹ Underliggande fastighetsvärde.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2019-06-30					2018-06-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	6,8-5,5	6,7-5,8	5,2-4,6	9,6-6,9	7,0-6,0	7,0-5,6	6,8-5,9	5,3-4,7	8,0-7,0	7,0-6,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,0	8,1	7,3	10,0	8,6	8,1	8,2	7,3	9,8	8,7
Långsiktig vakans, %	5,0	3,8	1,8	15,2	5,8	5,0	3,7	1,8	12,0	5,9

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

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

» Barbro Wärell, servicecenter Luleå Science Park, med hyresgästen Gunilla Enquist, Aulis konsult och utveckling, projektledare, Porsön 1:423, Luleå.

»»» 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 583 mkr (298) under perioden.

FÖRÄDLING OCH HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Våra investeringar i befintligt bestånd avser om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 583 mkr (298) investerats i sammanlagt 617 projekt (564). Vid periodens slut pågick 34 större¹ förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 241 mkr och en total investeringsvolym på 636 mkr. Under kvartalet togs beslut om 76 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 9,1 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,8 procent.

¹ Initial investeringsvolym > 4 mkr.

NYPRODUKTION

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

Hotellprojektet i Umeå på fastigheten Magne 4 har officiellt produktionsstartats under kvartalet. Vi påbörjade även ett bostadsprojekt på fastigheten Kräftan 8 i Östersund i kvarteret Söderbo i slutet av kvartalet. Det omfattar 85 hyreslägenheter i tre huskroppar med fyra kommersiella lokaler på bottenplan. Beräknat färdigställande är fjärde kvartalet 2020.

»»» ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni
Värme ¹	kWh/kvm	49,4	50,8
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	12,1	8,3
El ³	kWh/kvm	27,3	28,9
Koldioxid, totalt ⁴	g CO ₂ /kWh	29,1	29,4
Vatten	m ³ /kvm	0,2	0,2

¹ Värme är normalårskorrigerad.

² Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

³ El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

⁴ Koldioxid från el och värme.

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

Målet för 2019 är att minska energiförbrukningen med 3 procent. Resultatet av det optimeringsarbete som intensifierades under andra kvartalet 2018, med tydligare fokus och teknikstrategier, ger fortsatt god effekt. Totalt ser vi en minskning av energiförbrukningen med 3,8 procent under perioden.

För att minska miljöbelastningen köper vi enbart ursprungsmärkt el och vi kan idag se att 98 procent av vår energianvändning kommer från förnyelsebara källor.

»»» CERTIFIERINGAR

Under perioden har 8 BREEAM In-Use certifieringar slutförts och 4 nya har påbörjats. Under året är målet att miljöcertifiera 16 fastigheter enligt BREEAM In-Use. För 2019 är målet att 17 procent av fastighetsbeståndets yta ska var miljöcertifierat. Totalt har vi idag 29 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, BREEAM In-Use och Green-Building vilket utgör cirka 12 procent av fastighetsbeståndets yta.

»»» 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	Hotell	14 350	100	385	Q1 2019	Q2 2021	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Umeå	Magne 4	Hotell	14 500	100	400	Q1 2019	Q3 2022	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Östersund	Kräftan 8	Bostäder	4 184	-	147	Q2 2019	Q4 2020	BREEAM SE Very good

Projekt med en initial investeringsvolym >100 mkr.

FINANSIERING

KAPITALSTRUKTUR

Per den 30 juni 2019 finansierades 36 procent (35) av den totala balansomslutningen på 22 169 mkr via eget kapital, 53 procent (55) genom räntebärande skulder och 11 procent (10) av övrigt kapital.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per 30 juni till 7 928 mkr (7 084). Soliditeten uppgick till 35,8 procent (34,9) och översteg därmed målet om 35 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 782 mkr (11 190). Av de räntebärande skulderna bestod 8 982 mkr (9 150) av bankfinansiering, 1 240 mkr (1 240) av säkerställda obligationer samt 1 560 mkr (800) av certifikat. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 1 559 mkr (800). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,9 procent (55,8) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 1,2 procent (1,5), inklusive lånelöften, och räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 6,7 ggr (5,6).

FINANSIELLA INSTRUMENT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 000 mkr (4 600) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni 2019 till 0 mkr (-4). 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 21 i Årsredovisning 2018). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

KÄNSLIGHETSANALYS

Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

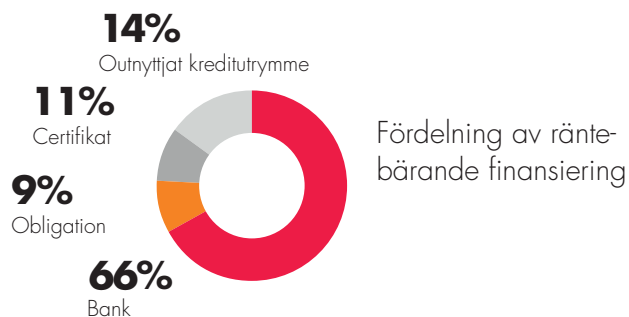
PER DEN 30 JUNI 2019	Förändring årlig snitt- ränta, %	Förändring årlig snittränte- kostnad, mkr	Förändring marknads- värde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,4	+50	
Derivatportfölj	0,0	0	+0,4
Låneportfölj inkl. derivat	0,4	+50	+0,4

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,9 år (1,9) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,0). Av koncernens utestående lån löper 6 814 mkr (8 410) med fast ränta.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 125 mkr (46). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2019

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2019	2 142	0,5	582	582
2020	7 722	1,3	6 157	5 657
2021	1 919	1,2	1 601	1 251
2022	-	-	3 530	2 478
2023	-	-	1 117	1 117
2027	-	-	697	697
Utnyttjat kreditutrymme	11 782	1,2	13 684	11 782
Utnyttjat kreditutrymme ²	1 902	0,1		
Finansiella instrument	4 000	0,0		
TOTALT		1,2		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2019-06-30.

² Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,06 procentenheter.

KASSAFLÖDE

»» KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2019 3 mån april-juni	2018 3 mån april-juni	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni	2018 12 mån jan-dec
Driftöverskott	315	295	583	545	1 140
Central administration	-18	-18	-35	-35	-71
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	2	1	2	1	2
Erhållen ränta	1	1	2	2	8
Erlagd ränta	-45	-51	-76	-80	-185
Betald skatt	-18	-22	-41	-39	-90
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	237	206	435	394	804
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	58	54	-47	-47	-35
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-9	-35	0	24	31
Summa förändring av rörelsekapital	49	19	-47	23	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286	225	388	371	800
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-306	-139	-515	-264	-557
Förvärv av fastigheter	-	-69	-312	-111	-371
Avyttring av fastigheter	-	-	146	55	443
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	5	-	5	-10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-306	-203	-681	-315	-495
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-202	-195	-202	-195	-390
Nyupplåning räntebärande skulder	452	37	674	212	312
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-19	-33	-106	-151	-457
Förändring av checkräkningskredit	-211	46	-73	46	198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20	-145	293	-88	-337
Periodens kassaflöde	0	-123	0	-32	-32
Likvida medel vid periodens början	0	123	0	32	32
Likvida medel vid periodens slut	0	0	0	0	0

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

»»» **RAPPORTERING PER AFFÄRSENHET PER DEN 30 JUNI** *Uppgifter i mkr om inget annat anges.*

2019

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	114	78	113	128	103	55	132	723
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	23	10	21	28	16	9	18	126
Fastighetsskötsel	11	6	13	15	10	4	13	73
Reparation och underhåll	-5	-2	-4	-6	-4	-3	-4	-28
Taxebundna kostnader	-21	-10	-19	-27	-15	-9	-17	-119
Fastighetsskatt	-6	-5	-7	-7	-7	-3	-9	-44
Övriga fastighetskostnader	-15	-9	-21	-20	-15	-5	-21	-107
Fastighetsadministration	-7	-4	-6	-10	-6	-3	-6	-41
Driftöverskott	93	63	91	101	82	46	107	583
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-114
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	469
Fastighet, realiserad	0	-	-	5	-	-	-	5
Fastighet, orealiserad	-12	9	0	76	6	21	31	131
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	1
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	606

Uthyrbar area, kvm	271 684	160 604	233 490	291 478	200 829	109 126	205 440	1 472 651
Hyresvärde	161	104	167	185	142	71	171	1 001
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	84	87	92	89	96	95	90
Överskottsgrad, %	64	73	62	59	65	67	66	64

Fastighetsbeståndet 1 januari	2 805	1 971	3 424	3 556	3 562	1 430	4 054	20 802
Förvärv	149	245	28	28	-	-	-	450
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	145	94	84	58	102	41	59	583
Försäljningar	-49	-	-	-71	-	-	-	-120
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-12	9	0	76	6	21	31	131
Fastighetsbeståndet 30 juni	3 038	2 319	3 536	3 647	3 670	1 492	4 144	21 845

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.





2018

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hysesintäkter	108	78	106	119	102	53	123	688
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	22	12	20	27	16	9	17	122
Fastighetsskötsel	11	9	17	18	10	4	17	86
Reparation och underhåll	-6	-3	-4	-5	-5	-3	-4	-30
Taxebundna kostnader	-21	-12	-19	-26	-15	-9	-15	-116
Fastighetsskatt	-6	-5	-7	-7	-7	-3	-9	-44
Övriga fastighetskostnader	-16	-14	-23	-23	-15	-5	-24	-120
Fastighetsadministration	-7	-5	-7	-8	-5	-3	-6	-40
Driftöverskott	87	60	82	94	81	43	99	545
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-124
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	421
Fastighet, realiserad	-	-3	-	-	-	-	-	-3
Fastighet, orealiserad	5	5	30	40	85	26	36	227
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	12
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	657
Uthyrbar area, kvm	266 682	216 692	233 490	304 511	201 214	109 126	205 440	1 537 155
Hysesvärde	153	109	161	177	138	67	164	969
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	88	91	91	97	95	91
Överskottsgrad, %	62	61	58	58	64	66	64	62
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 649	2 045	3 234	3 257	3 272	1 222	3 778	19 457
Förvärv	-	-	-	-	70	68	-	138
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	60	26	41	59	32	13	67	298
Försäljningar	-	-69	-	-	-	-	-	-69
Omklassificering	2	0	3	1	0	2	1	10
Orealiserade värdeförändringar	5	5	30	40	85	26	36	227
Fastighetsbeståndet 30 juni	2 715	2 007	3 309	3 356	3 459	1 331	3 882	20 060

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



> Hyresgästen Stadium, Micke Jonsson butikschef, med Emelie Kjellner, centrumledare, Katten 14, Luleå.

FINANSIELLA NYCKELTAL

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 27 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2018. Finansiella mål för 2019 fastslagna av styrelsen återfinns på sid 23 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2019 3 mån april-juni	2018 3 mån april-juni	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni	2018 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512

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

	2019 3 mån april-juni	2018 3 mån april-juni	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni	2018 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat					
Resultat före skatt	329	358	606	657	1 597
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	-71	-118	-136	-224	-687
Värdeförändring derivat	0	-6	-1	-12	-16
Förvaltningsresultat	257	234	469	421	894
EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)					
Förvaltningsresultat	257	234	469	421	894
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-18	-24	-41	-41	-77
Minoritetens andel av resultatet	-3	-3	-4	-3	-3
EPRA Earnings	236	207	424	377	814
EPRA Earnings per aktie, kr	1,75	1,54	3,15	2,80	6,05

	2019 3 mån april-juni	2018 3 mån april-juni	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni	2018 12 mån jan-dec
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder			11 781	11 190	11 099
Förvaltningsfastigheter			21 845	20 060	20 802
Belåningsgrad, %			53,9	55,8	53,4

Soliditet					
Eget kapital			7 928	7 084	7 839
Totala tillgångar			22 169	20 325	21 057
Soliditet, %			35,8	34,9	37,2

Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat	257	234	469	421	894
Återläggning					
Finansiella kostnader	42	44	82	92	183
Summa	299	278	551	513	1 077
Finansiella kostnader	42	44	82	92	183
Räntetäckningsgrad, ggr	7,1	6,3	6,7	5,6	5,9

Nettoskuld genom EBITDA					
Räntebärande skulder enligt balansräkning			11 781	11 190	11 099
Likvida medel			0	0	0
Checkräkningskredit			125	46	198
Nettoskuld			11 906	11 236	11 297
Driftöverskott rullande 12 månader			1 178	1 098	1 140
Central administration rullande 12 månader			-71	-72	-71
Återläggning					
Avskrivningar rullande 12 månader			2	2	2
EBITDA			1 109	1 028	1 071
Nettoskuld genom EBITDA			10,7	10,9	10,5



	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni	2018 12 mån jan-dec
Substansvärde			
Eget kapital enligt balansräkning	7 928	7 084	7 839
Eget kapital tillhörande minoriteten	-53	-48	-49
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	0	4	-1
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 360	1 179	1 299
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	9 236	8 219	9 088
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	68,7	61,6	67,6
Avdrag			
Verkligt värde av finansiella instrument	0	-4	1
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-247	-219	-242
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)	8 989	7 997	8 847
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr	66,8	59,9	65,8

¹ 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.

	2019 3 mån april-juni	2018 3 mån april-juni	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni	2018 12 mån jan-dec
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, %	3,3	5,0	6,2	8,4	18,2
Eget kapital per aktie, kr			58,9	52,7	58,3

Kassaflöde per aktie, kr

Resultat före skatt	329	358	606	657	1 597
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-71	-118	-131	-227	-678
Derivat, orealiserad värdeförändring	0	-6	-1	-12	-16
Avskrivningar	1	0	2	1	2
Aktuell skatt	-18	-22	-41	-39	-90
Summa	241	212	435	380	815
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Kassaflöde per aktie, kr	1,79	1,58	3,24	2,83	6,05

Resultat per aktie, kr	1,93	2,64	3,63	4,34	9,94
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	1,6	1,4

	2019 3 mån april-juni	2018 3 mån april-juni	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni	2018 12 mån jan-dec
ÖVRIG INFORMATION					
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	456	442	906	887	1 771
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	91	91
Överskottsgrad, %	69	67	64	62	64

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	178	153	154
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	1 982	1 921	1 904
EPRA Vakansgrad, %	9,0	8,0	8,1



MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 92 mkr (88) och resultatet efter skatt till 22 mkr (604). Nettoomsättningen bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2019 till 0 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick

till 130 mkr (49). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 512 mkr (3 306) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 560 mkr (800). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 30 juni 2019 uppgick till 0,9 procent (1,0). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

»» MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2019 6 mån jan-juni	2018 6 mån jan-juni	2018 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Intäkter	92	88	164
Bruttoresultat	92	88	164
Central administration	-109	-104	-204
Rörelseresultat	-17	-16	-40
Resultat från andelar i koncernföretag	-	599	611
Finansiella intäkter	154	115	253
Finansiella kostnader	-115	-93	-222
Resultat efter finansiella poster	22	605	602
Aktuell skatt	-	-1	-
Resultat efter skatt	22	604	602
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	22	604	602
Årets totalresultat	22	604	602

»» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Andelar koncernföretag	2 124	2 124	2 124
Fordringar koncernföretag	12 849	10 809	11 214
Övriga tillgångar	21	25	21
Likvida medel	-	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	14 994	12 958	13 359
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 925	3 309	3 307
Räntebärande skulder	2 512	3 306	2 238
Skulder koncernföretag	9 199	6 071	7 579
Checkräkningskredit	130	49	201
Övriga skulder	226	223	34
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 994	12 958	13 359



ÖVRIG INFORMATION

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2019 till 158 personer (155), varav 64 kvinnor (61). Merparten av de anställda, 105 personer (100), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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 fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	20 207	21 845	23 483
Soliditet, %	30,6	35,8	40,2
Belåningsgrad, %	58,3	53,9	50,2

Kassaflödet utgörs av intäkter och kostnader och är främst hänförliga till hyresnivåer, fastighetskostnader, uthyrningsgrad och räntenivå. En förändring av dessa poster påverkar kassaflödet och således resultatet. Effekten för större negativ påverkan hanteras med en diversifierad hyresgäststruktur, god kostnadskontroll och aktiv ränteriskhantering.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring Resultateffekt, mkr ¹	
	+/- 1%	+/- 18
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 20
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 7
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1%-enhet	+/- 50

¹ 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 har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2018. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2018, sid 60-64.

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. Upplýsingar enligt IAS 34 lämnas på annan plats i delårsrapporten än i not. Samtliga fastighetstransaktioner redovisas med utgångspunkt i preliminära köpskillingsberäkningar. De slutliga köpskillingsberäkningarna kommer att erhållas under tredje kvartalet 2019. Det ekonomiska utfallet gällande BRF Falan kommer att redovisas under tredje kvartalet. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2018¹, not 1, med undantag av införandet av IFRS 16 Leasing. I moderbolaget redovisas leasing av fordon fortfarande som operationella leasingavtal i enlighet med undantag i RFR 2.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar som ej ännu trätt i kraft:

IFRS 16 LEASING

IFRS 16 har tillämpats för räkenskapsåret som påbörjades den 1 januari 2019. Diös tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare innebär standarden att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För Diös del påverkas vi främst av redovisningen av tomträttsavtal och leasingkontrakt av fordon som från 1 januari 2019 redovisas i balansräkningen och därmed ökar balansomslutningen. Leasingkostnaden redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och ingår inte längre i driftsnettot. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingsskulden per den 1 januari 2019. Då Diös har begränsade antal kontrakt har påverkan på de finansiella rapporterna blivit begränsade. Inför förändringen genomförde Diös i egenskap av leasetagare en genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal samt leasing av fordon identifierades som mest väsentliga. Utöver dessa har endast mindre leasingavtal identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande. Leasingsskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgick till 35 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisades. Diös har därefter redovisat nyttjanderättstillgången till

REDOVISNINGSPRINCIPERNA FORTSÄTTER PÅ NÄSTA SIDA >>>



verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisats som finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 3 mkr. Leasingsskulden per den 1 januari 2019 avseende fordon uppgick till 14 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisats. Dessa redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskriv-

ningar samt en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna har redovisats som rörelsekostnad som belastat driftöverskottet. Den redovisade kostnaden för leasingfordon uppgick 2018 till 4 mkr. Då Diös har begränsade kontrakt har påverkan på de finansiella rapporterna blivit begränsade. Nedan återfinns en brygga över förändringen samt påverkan på nyckeltal per den 1 januari 2019.

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

¹ Årsredovisning 2018 finns tillgänglig på www.dios.se.

»»» BALANSRÄKNING DEN 1 JANUARI 2019 EFTER INFÖRANDE AV IFRS 16 LEASING

	Redovisade balansposter 1 januari 2019	Omräkning till IFRS 16	Omräknade balansposter 1 januari 2019
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 802		20 802
Nyttjanderättstillgång	-	44 ¹	44
Övriga anläggningstillgångar	54		54
Kortfristiga fordringar	201		201
Kortfristig del av nyttjanderättstillgång	-	5 ¹	5
Likvida medel	0		0
Summa tillgångar	21 057	49	21 106
Eget kapital	7 839		7 839
Balanserade vinstmedel	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 353		1 353
Avsättningar	9		9
Räntebärande skulder	11 099		11 099
Långfristig leasingsskuld	-	44 ²	44
Checkräkningskredit	198		198
Kortfristiga skulder	559		559
Kortfristig skuld leasing	-	5 ²	5
Summa eget kapital och skulder	21 057	49	21 106

¹ Avser uppbokning av tomträttsavgälder samt fordon uppgående till 35 mkr respektive 14 mkr.

² Avser uppbokning av tomträttsavgälder 35 mkr som i sin helhet klassificeras som lång skuld, samt skuld avseende fordon där kort del avser bedömd del som förfaller inom 1 år.

Effekt på nyckeltal		
Förvaltningsresultat, mkr	1 597	1 597
Belåningsgrad, %	53,4	53,5
Soliditet, %	37,2	37,1
Räntetäckningsgrad, %	5,9	5,8
Överskottsgrad, %	64,0	64,8

ÖVERGÅNG FRÅN OPERATIONELLA LEASINGAVTAL IAS 17 TILL IFRS 16 LEASING PER DEN 1 JANUARI 2019

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018	49
Finansiella leasingsskulder per 31 december 2018	0
Leasingavtal med kort löptid	0
Leasingavtal med mindre värde	0
<i>Effekt av omklassificering till finansiell leasing enligt IFRS 16:</i>	
Tomträttsavgälder	35
Leasingfordon	14
Redovisad leasingsskuld öppningsbalansräkning 1 januari 2019	49

Diös har använt en vägd genomsnittlig marginell låneränta om 5,9 procent vid fastställande av leasingsskulden avseende tomträttsavgälder samt om 7,9 procent vid fastställande av leasingsskulden av fordon i öppningsbalansräkningen per den 1 januari 2019.

» KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2019-06-30	2019-03-31	2018-12-31	2018-09-30	2018-06-30	2018-03-31	2017-12-31	2017-09-30
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Intäkter, mkr	464	457	447	467	446	450	443	436
Driftöverskott, mkr	315	268	283	312	295	250	266	287
Förvaltningsresultat, mkr	257	212	225	248	234	187	197	222
Periodens resultat, mkr	263	230	451	303	358	229	256	192
Överskottsgrad, %	69	60	64	70	67	56	61	67
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	91	91	91	92	91	91
Avkastning på eget kapital, %	3,3	2,9	5,9	4,2	5,0	3,3	3,8	2,9
Soliditet, %	35,8	36,9	37,2	36,1	34,8	35,3	34,9	33,9
Belåningsgrad fastigheter, %	53,9	52,8	53,4	54,6	55,8	56,7	57,1	57,8
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	1,2	1,3	1,2	1,3	1,5	1,5	1,5	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	7,1	6,2	6,3	6,0	6,3	4,9	4,8	5,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,91	1,57	1,67	1,84	1,74	1,38	1,46	1,65
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,93	1,71	3,35	2,25	2,64	1,70	1,91	1,43
Eget kapital per aktie, kr	58,9	60,0	58,3	54,9	52,7	52,9	51,2	49,3
Börskurs per aktie, kr	68,7	76,3	56,4	56,9	53,8	56,4	55,8	52,0

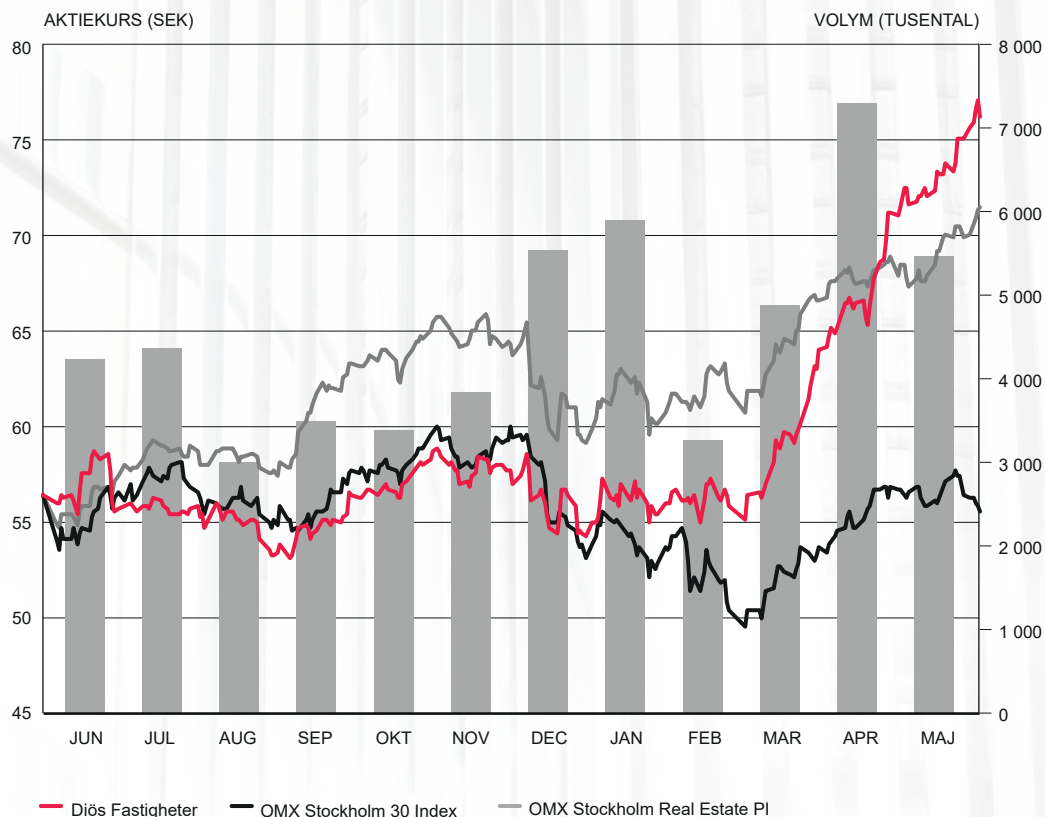
¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

» MÅL

VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL	Utfall jan-juni 2019	Mål 2019
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ¹ , %	7	>5
Överskottsgrad, %	64	65
Energianvändning, %	-3,8	-3
Miljöcertifierade fastigheter, % av total yta	12	17
Nöjd-medarbetar-index	-	76
Nöjd-kund-index	-	67
Avkastning på eget kapital ¹ , %	16	>12
Utdelning av årets resultat ² , %	-	~50
Belåningsgrad, %	53,9	<55
Soliditet, %	35,8	>35

¹ Rullande tolv månader

² Resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.



TRE SKÄL ATT INVESTERA I DIÖS



DIVERSIFIERAT FASTIGHETSBESTÅND

Ett omfattande och diversifierat fastighetsbestånd ger en riskspridning mellan olika marknader, hyresgäster och branscher. Det verkar resultatutjämnande över tid. Vårt breda bestånd ger oss även goda möjligheter att erbjuda våra hyresgäster nya lokaler när deras behov eller verksamhet förändras.



ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

Sedan 2013 har direktavkastningen i snitt uppgått till 4,8 procent vilket är bland de högsta i branschen. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdet förändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.



VÄRDETILLVÄXT GENOM ÖKAT KASSAFLÖDE

Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 82 procent. Det är resultatet av en effektiv förvaltning, energibesparande åtgärder, lönsamma investeringar och en hyresgästinriktad organisation.

AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 68,7 kr per aktie (53,8) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 241 mkr (7 230) samt en avkastning om 27,8 procent (15,3) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 34,0 procent (18,3) 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 3,0 procent (-2,7) och OMX Stockholm Real Estate PI 30,4 procent (3,0).

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 13 613 aktieägare (14 478). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 24,1 procent (20,7) 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 53,8 procent (57,4) av innehav och röster.

Årsstämman 2019 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under perioden.

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

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

AVKASTNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent. Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 12 procent (17). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 7 928 mkr (7 084) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 9 236 mkr (8 219). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 68,7 kr (61,1) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde xx procent (88) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNAV uppgick för perioden till 66,8 kr (59,5) per aktie.

INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 3,63 kr (4,34) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 3,15 kr (2,80). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 21,4 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

STÖRSTA AKTIEÄGARE

i Diös Fastigheter AB per den 31 maj 2019

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Nordstjärnan AB	6 787 374	5,0
Bengtssons Tidnings AB	6 787 374	5,0
Handelsbankens Fonder	5 150 000	3,8
SEB Fonder	3 600 707	2,7
Avanza Pension	3 119 515	2,3
Thompson, Siegel & Walmsley LLC	2 068 979	1,5
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	1 954 000	1,5
Summa största ägare	72 359 573	53,7
Övriga ägare	62 152 865	46,3
TOTALT	134 512 438	100,0



»»» 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.

Östersund den 5 juli 2019

Bob Persson
Ordförande

Ragnhild Backman
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Eva Nygren
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

»»» KALENDARIUM

Q3, Delårsrapport januari-september 2019

25 oktober 2019

»»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

> FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA GÄRNA

Knut Rost, VD, 0770-33 22 00, 070-555 89 33, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO, 0770-33 22 00, 070-666 14 83, rolf.larsson@dios.se

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning, och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 5 juli 2019 kl. 07:00 CEST.

DEFINITIONER

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.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande och andra skulder som avser fastigheter 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 plan- enliga 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 UTHYRINGSGRAD

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 NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och minoritetens del av kapitalet dividerat 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 minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

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.

GENOMSNIITTLIGT 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 GENOM EBITDA

Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus checkräkning. Nettoskulden delas sedan genom EBITDA.

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.

Förädlingsfastighet – fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott, standard och eller ändrar användningen av lokalen.

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.



Diös

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

PRÄSTGATAN 39, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770 - 33 22 00

ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND, WWW.DIOS.SE