

# Q2 2023

Diös Fastigheter delårsrapport januari–juni 2023

”Det är en spännande tid  
i norra Sverige och jag ser  
våldigt ljus på framtiden.

Knut Rost, vd



Diös



Omslagsbilden: Diösmedarbetarna Jesper Gabrielli, Jessica Frölin och Joel Sjöneby hos hyresgästen Linda Angman på Ateljé Liva i Borlänge.

## Kvartalet i korthet

- Intäkterna ökade med 14 procent och uppgick till 620 mkr (543).
- Nettouthyrningen uppgick till 16 mkr (17).
- Driftöverskottet ökade med 14 procent och uppgick till 433 mkr (380).
- Förvaltningsresultatet minskade med 30 procent och uppgick till 219 mkr (313).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -117 mkr (106) och på derivaten till 6 mkr (27).
- Resultat efter skatt uppgick till 83 mkr (356).
- Resultat per aktie uppgick till 0,58 kr (2,52).

## Viktiga händelser under kvartalet

- Obligationsfinansiering om 900 mkr genomfördes med löptider på två och tre år.
- En hotellfastighet i Borlänge avyttrades till ett försäljningspris om 200 mkr, vilket översteg det senaste bokförda värdet. Frånträdde 1 juni 2023.
- Nyproduktionsprojektet av fastigheten Porsön 1:446. 5 452 kvm med Pensionsmyndigheten som största hyresgäst färdigställdes.

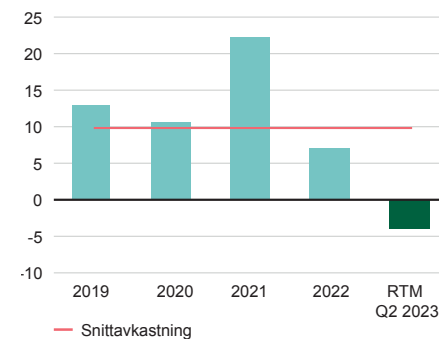
## Perioden i korthet

- Intäkterna ökade med 14 procent och uppgick till 1 237 mkr (1 082).
- Nettouthyrningen uppgick till 19 mkr (39).
- Driftöverskottet ökade med 15 procent och uppgick till 822 mkr (716).
- Förvaltningsresultatet minskade med 25 procent och uppgick till 439 mkr (584).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -680 mkr (638) och på derivaten till -73 mkr (115).
- Resultat efter skatt uppgick till -251 mkr (1 064).
- Resultat per aktie uppgick till -1,78 kr (7,52).

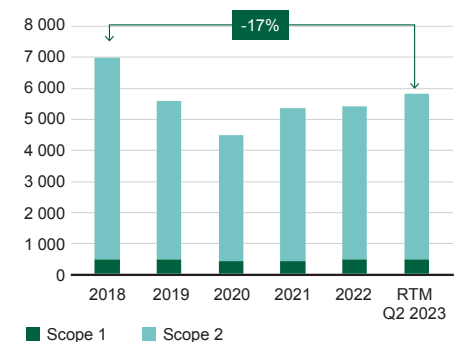
## Måluppföljning

Våra två huvudmål är att nå minst 12 procents avkastning på eget kapital i snitt över en femårsperiod, samt att minska våra koldioxidutsläpp med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018.

### Avkastning på eget kapital, %



### Växthusgasutsläpp, ton CO<sub>2</sub>e



### Resultatsammanställning, mkr

|                                                 | 2023<br>3 mån<br>apr-jun | 2022<br>3 mån<br>apr-jun | 2023<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>12 mån<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Intäkter                                        | 620                      | 543                      | 1 237                    | 1 082                    | 2 209                     |
| Driftöverskott                                  | 433                      | 380                      | 822                      | 716                      | 1 469                     |
| Förvaltningsresultat                            | 219                      | 313                      | 439                      | 584                      | 1 081                     |
| Resultat före skatt                             | 116                      | 446                      | -307                     | 1 338                    | 1 045                     |
| Resultat efter skatt                            | 83                       | 356                      | -251                     | 1 064                    | 830                       |
| Överskottsgrad, %                               | 71                       | 71                       | 67                       | 68                       | 68                        |
| Uthyrningsgrad, %                               | 92                       | 91                       | 92                       | 91                       | 91                        |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>      |                          |                          | -4,1                     | 22,1                     | 7,0                       |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1</sup> |                          |                          | 6,6                      | 7,9                      | 7,6                       |
| Soliditet, %                                    |                          |                          | 36,4                     | 39,1                     | 38,1                      |
| Belåningsgrad fastigheter, %                    |                          |                          | 53,3                     | 50,4                     | 51,9                      |
| Räntetäckningsgrad, ggr                         |                          |                          | 2,3                      | 6,9                      | 4,6                       |
| Eget kapital per aktie, kr                      |                          |                          | 83,2                     | 88,2                     | 85,6                      |
| EPRA NRV per aktie, kr                          |                          |                          | 96,8                     | 102,2                    | 100,5                     |

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

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

## VD-ord

# Starkt operativt resultat och minskade vakanser på en växande marknad

**Vi levererar ett fortsatt starkt resultat inom fastighetsverksamheten för kvartal två med en positiv nettouthyrning om 16 mkr, ett ökat driftöverskott om 14 procent, en fortsatt stark uthyrningsgrad om 92 procent samt 14 procent högre intäkter jämfört med samma kvartal 2022. Vi fortsätter säkerställa våra finansiella nyckeltal och har under kvartalet hantlat årets resterande skuldförfall.**

Norra Sverige uppmärksammas för de stora investeringar som görs inom framför allt produktion av fossilfritt stål, batteritillverkning främst till bilindustrin samt underleverantörer till dessa. På senare tid har också cirkulära industrier dykt upp som till exempel datacenter där både energiförbrukning och överskottsvärme hanteras på ett hållbart sätt. Miljötillstånd och bygglov beviljas i en allt högre takt, vilket pekar på en ännu högre aktivitet i den gröna omställningen. Det är en spännande tid i norra Sverige och jag ser väldigt ljus på framtiden.

Vår framgångsresa med energieffektiviseringar leder till ett effektivare fastighetsbestånd, högre lönsamhet och ger förutsättningar för att nå vårt mål om 50 procent minskade CO<sub>2</sub>-utsläpp till 2030. För mig har det alltid varit en självklarhet att sträva efter ett jämställt företag och jag kan stolt konstatera att vi återigen ligger på Stiftelsen Allbrights nyligen publicerade ”gröna lista”.

Vi har under kvartalet framgångsrikt refinansierat obligationer om 900 mkr med förfall i juni respektive september samt efter periodens utgång ytterligare 1 700 mkr bankfinansiering med förfall i september. Det betyder att vi har hanterat refinansieringsrisken för 2023 samtidigt som det visar på ett fortsatt starkt

förtroende från såväl kapitalmarknad som våra banker. Våra goda bankrelationer samt tillgänglig likviditet gör att vi känner oss trygga inför kommande skuldförfall. Under början av juli har vi adderat ytterligare räntesäkringar som skydd mot stigande marknadsräntor. Vi balanserar noga både skuldsättning och räntetäckningsgrad för att trygga våra finansiella nyckeltal.

Under kvartalet har vi avyttrat en hotellfastighet i Borlänge, Ingeborg 1, där försäljningspriset översteg bokfört värde. Det är ännu ett tecken på att vi verkar på en attraktiv marknad. Generellt fortsätter transaktionsmarknaden vara avvaktande med få genomförda affärer och marknadsräntorna har fortsatt stiga, vilket påverkat avkastningskraven negativt. Vi har justerat avkastningskravet 6 punkter under kvartalet vilket påverkar värdeutvecklingen på våra fastigheter med -117 mkr. Det motsvarar cirka 0,4 procent av det totala fastighetsvärdet.

## ” Den starka trenden i nettouthyrningen fortsätter.

Den starka och positiva nettouthyrningen fortsätter och det ger självförtroende för våra medarbetare att generera högre hyresintäkter. Våra fastigheter ligger på rätt plats i rätt städer där flertalet nytecknade kontorsavtal nu ligger över 3 000 kr/kvm i hyra vilket ger oss goda utsikter i våra omförhandlingar av befintliga hyreskontrakt på högre nivåer än tidigare. Några exempel på större uthyrningar och omförhandlingar under det gångna kvartalet är; Skatteverket i Sundsvall om 2 600 kvm, Lyko som tredubblar sina ytor i Borlänge till 500 kvm och Basta som intar ett klassiskt restaurangläge i centrala Umeå. Till detta har vi även under kvartalet färdigställt vårt nyproduktionsprojekt av fastigheten Porsön 1:446 i Luleå med

Pensionsmyndigheten som hyresgäst. Vi har också färdigställt konverteringsprojektet av handelsytor i plan 2 till moderna kontorsytor i fastigheten Glädjen 4 i centrala Sundsvall med Länsförsäkringar som hyresgäst. Det moderna kontoret är navet i den fortsatta utvecklingen av attraktiva städer, där ökade flöden av människor ger förutsättningar för såväl trygghet som all annan service.

Då det löpande annonseras nya etableringar med stora investeringsbelopp i norra Sverige är jag övertygad om att vi bara är i början av en mycket spännande tid. Vi kan konstatera att befolkningen växer i våra städer och den underliggande tillväxten är god, vilket medför en ökad efterfrågan av moderna och flexibla kontor, lokaler för urban service samt bostäder. Det ger oss förutsättningar att ytterligare stärka vår lönsamhet. Med våra handlingskraftiga medarbetare och team samt en mycket intressant marknad fortsätter vi leverera aktieägarvärde.



Knut Rost, vd

# Det här är Diös

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med en unik position i våra 10 tillväxtstäder i norra Sverige. Grunden i vår affär är uthyrning & förvaltning, projekt & affärsutveckling och transaktioner.

Vårt erbjudande handlar om kommersiella lokaler – i första hand kontor – i rätt läge, för rätt hyresgäst samt i rätt fastighet, kvarter och stadsdel.



## Vision

**Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.**



## Mission

Vi skapar Sveriges mest attraktiva platser med rätt innehåll där människor vill vara, bo, arbeta och mötas.



## Värdegrund

**Enkla.** Vi är tydliga, öppna och ärliga.

**Nära.** Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga.

**Aktiva.** Vi går från ord till handling, tar ansvar och vågar fatta beslut.



## Hyresgästlöfte

**Allt är möjligt!**

Vi vill att det ska gå bra för våra hyresgäster och allt är möjligt! Hyresgästerna är vårt primära fokus – går det bra för dem så går det bra för oss.



## Affärsidé

Genom att bygga goda relationer, ta tillvara kunskap och ta ansvar utvecklar vi fastigheter i utvalda tillväxtstäder och skapar långsiktiga, hållbara värden för våra hyresgäster och våra ägare.



## Vårt DNA

Vi har genomförande-förmåga, stark lokal förankring och sätter samarbete i fokus. Vi agerar på trender och påverkans-faktorer där vi fångar upp möjligheter och förändrade behov. Idéer ligger till grund för vår utveckling.



# 359

Antal fastigheter



# 31,1

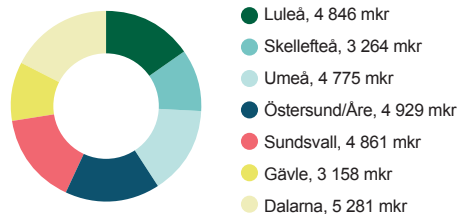
Fastighetsvärde, mdr



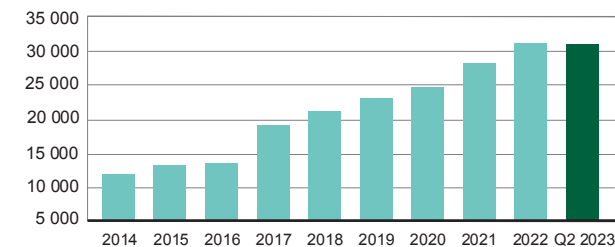
# 1 614

Uthyrningsbar area, tkvm

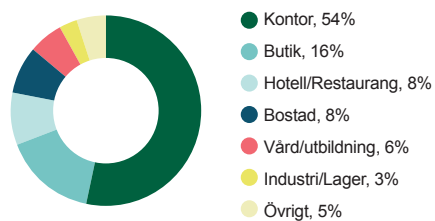
## Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



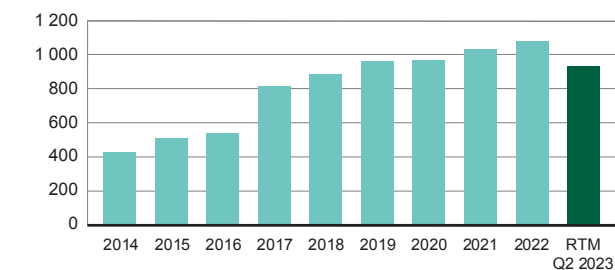
## Fastighetsvärde, mkr



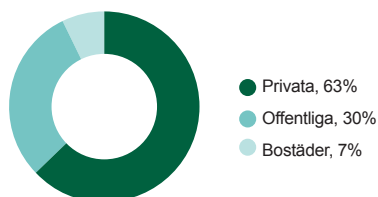
## Hyresvärde per lokalslag, %



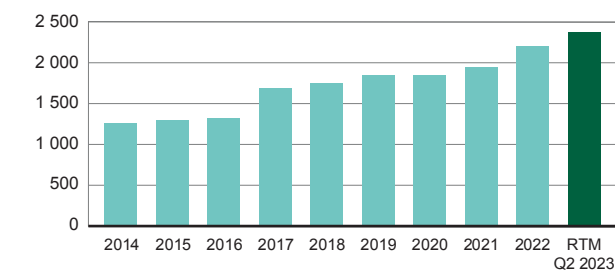
## Förvaltningsresultat, mkr



## Kontraktsvärde per kategori, %



## Hyresintäkter, mkr



## Aktuella projekt



**Stad:** Luleå

**Fastighet:** Biet 4, Kv Västra Stranden

**Typ av projekt:** Kontor

**Uthyrningsbar area:** 4 920 kvm

**Färdigställt:** Q2 2024

**Hyresgäst:** Försäkringskassan

**Investering:**

**206  
mkr**

” Det moderna kontoret  
är navet i utvecklingen av  
en attraktiv stad.



**Stad:** Luleå

**Fastighet:** Porsön 1:446

**Typ av projekt:** Kontor

**Uthyrningsbar area:** 5 452 kvm

**Färdigställt:** Q2 2023

**Hyresgäst:** Pensionsmyndigheten

**Investering:**

**170  
mkr**



**Stad:** Borlänge

**Fastighet:** Mimer 1

**Typ av projekt:** Utbildning

**Uthyrningsbar area:** 13 332 kvm

**Färdigställt:** Q2 2024

**Hyresgäst:** Högskolan Dalarna

**Investering:**

**484  
mkr**



**Stad:** Umeå

**Fastighet:** Vale 17, Kvarteret Vale

**Typ av projekt:** Kontor, bostäder och  
lokaler för urban service

**Uthyrningsbar area:** 7 830 kvm

**Färdigställt:** Q1 2025

**Investering:**

**338  
mkr**



# Hållbarhet

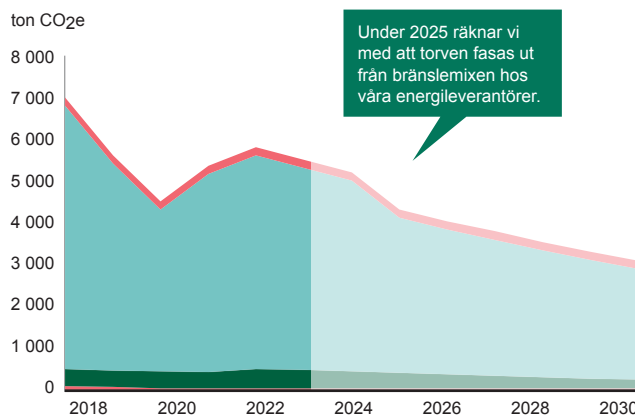
**Vi investerar i vår fastighetsportfölj för att göra den attraktivare, resurseffektivare och mer klimat-anpassad. Vi vill därigenom ta ansvar genom hela affärsmodellen för att möta efterfrågan och krav från våra hyresgäster, medarbetare och aktieägare.**

## Klimatmål

Diös klimatmål innebär att vi ska minska våra direkta koldioxidutsläpp samt utsläpp från inköpt energi med minst 50 procent till år 2030 jämfört med 2018, för att senast år 2045 nå nettonoll, samt ta ansvar för bolagets påverkan i värdekedjan. Våra utsläpp från inköpt energi presenteras enligt GHG-protokollets marknadsmetod (market based method). Målet är granskat och godkänt av Science Based Target initiative, SBTi.

En fullständig utsläppsredovisning presenterades i årsredovisningen för 2022.

## Klimatmålsuppföljning, SBTi



**55% gröna fastigheter till 2026** är ett av Diös bolagsmål. Målet syftar till att driva utvecklingen av vårt fastighetsbestånd och mäts i procent av totalt marknadsvärde. Under perioden har vi genomfört klimatriskkartering i Sundsvall och lyfter andelen gröna fastigheter till 16 procent. För att klara klassificeringen ska våra kriterier gällande miljöcertifiering, klimatriskanalys samt primärenergital uppnås.

**24%** av fastighetsvärdet är certifierat till lägst betyg "very good" (BREEAM) eller motsvarande.<sup>1</sup>

**34%** av fastighetsvärdet har genomgått en klimatriskanalys.

**38%** av fastighetsvärdet har ett primärenergital under 85 kWh/kvm, Atemp.

<sup>1</sup> Första kvartalet baserades på prognossiffror för helåret 2023

## Direkta utsläpp och utsläpp från köpt energi, scope 1 och 2

Inom scopet kommer våra utsläpp främst från fjärrvärme. Genom energi- och effektoptimering av fastighetsbeståndet kan vi bidra till våra hyresgästers välmående samtidigt som vi sänker våra utsläpp och driftkostnader. För att ta ytterligare ett steg kommer vi stärka samarbetet med våra energileverantörer för att hitta effektiva lösningar framåt.

## Indirekta utsläpp, scope 3

Vår klimatkartläggning visar att byggproduktion är den största utsläppspost som vi har rådighet över. Vi arbetar för att utveckla, säkerställa och samla in statistik från dessa utsläpp. Utsläpp från tjänsteresor och privata bilar är en liten del av våra utsläpp och följs därför bara upp på årsbasis.

Nedan presenteras åtgärder vi planerat under året för att minska våra utsläpp från byggproduktion.

## Växthusgaser, ton CO<sub>2e</sub>

|                          | jan-jun 2023 | 2022         | 2021         | 2018 <sup>1</sup> |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| <b>Scope 1</b>           |              |              |              |                   |
| Drivmedel                | 26           | 51           | 8            | 92                |
| Köldmedier <sup>2</sup>  | 225          | 450          | 450          | 450               |
| <b>Summa scope 1</b>     | <b>251</b>   | <b>501</b>   | <b>458</b>   | <b>542</b>        |
| <b>Scope 2</b>           |              |              |              |                   |
| El                       | 0,13         | 0,26         | 0,25         | 0,26              |
| Fjärrvärme och fjärrkyla | 2 753        | 4 926        | 4 919        | 6 480             |
| <b>Summa scope 2</b>     | <b>2 753</b> | <b>4 926</b> | <b>4 919</b> | <b>6 480</b>      |

Per 31 dec 2022 har historiken räknats om med mer utförlig statistik.

<sup>1</sup> Referensår.

<sup>2</sup> Utsläpp från kylmedieläckaget justerades under 2022 och utgår nu ifrån historisk data från våra kylanläggningar och ersätter den tidigare uppskattade siffran.

## Planerade aktiviteter 2023

- Ateranvändning av stommen i projektet Nya Campus Borlänge
- Utbilda byggtreprenörer för att höja kompetensen i våra projekt
- Genomföra återbruksinventeringar i samtliga renoveringsprojekt
- Sänka utsläppsintensiteten i nyproduktion genom att utföra tidiga klimatberäkningar
- Ställa om våra krav till taxonomilinjerade miljöcertifieringar

# Energi

Energi är en viktig fråga för vår affär, vårt erbjudande och vårt klimatarbete. Vi köper ursprungsmärkt el från förnyelsebara energikällor för hela vårt bestånd. Diös energisparmål om -3 procent per år skapar förutsättningar för oss att nå bolagsmålet att halvera utsläppen till 2030.

## Energianvändning i jämförbart bestånd

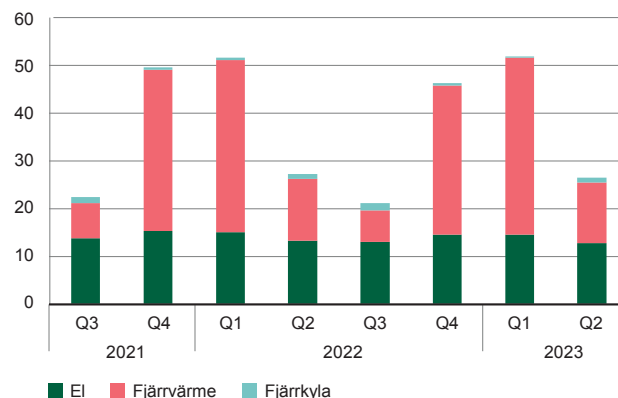
|            |               | 2023<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>12 mån<br>jan-dec |
|------------|---------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| El         | kWh/kvm Atemp | 22,6                     | 23,1                     | 42,8                      |
| Fjärrvärme | kWh/kvm Atemp | 43,6                     | 44,5                     | 70,8                      |
| Fjärrkyla  | kWh/kvm Atemp | 5,5                      | 6,6                      | 14,3                      |

### Kommentar och analys

För andra kvartalet 2023 når vi en energieffektivisering om -2,0 procent för el och fjärrvärme i jämförbart bestånd. Affärsenheterna Dalarna samt Östersund/Åre redovisar sänkningar på omkring 4 procent. Utfallet visar att vårt systematiska energieffektiviserings- och optimeringsarbete ger utslag på periodens resultat. Resultatet för kvartalet ligger i linje med planeringen för att nå energimålet på helår.

*Vi inkluderar inte fjärrkyla i energieffektiviseringsmålet då datakvalitet och -täckning för statistiken är av lägre kvalitet vilket medför att data i större utsträckning prognostiseras. Därutöver står fjärrkyla för en liten del av vår totala energianvändning och har således en marginell påverkan.*

## Faktisk energianvändning per kvartal, kWh/kvm uthyrningsbar yta



### Kommentar och analys

Energikostnader och klimatpåverkan från inköpt energi är direkt kopplade till den faktiska energianvändningen. Diagrammet visar faktisk energianvändning (ej normalårskorrigerad fjärrvärme) fördelat på total uthyrningsbar yta. Den faktiska energianvändningen beror till stor del av utomhustemperatur, soltimmar och vind. Effektkostnaderna är en stor del av den totala energikostnaden vilket ytterligare förstärker sambandet mellan kostnad och utomhustemperatur.

Genom att teckna gröna hyresavtal involverar vi hyresgästerna för att hitta gemensamma lösningar samt skapa engagemang för energieffektivisering som gynnar båda parter.



## Solcellsproduktion i fjällmiljö

### Årevägen 55, Åre

**På adressen Årevägen 55 pågår en förvandling av gamla Produkthuset med hållbarhet i fokus. Installationen av solceller sänker byggnadens koldioxidavtryck med 3,6 ton koldioxidekvivalenter per år.**

Med sitt centrala läge i Åre by har Produkthuset länge varit ett känt kontorslandmärke. I huset återfinns flera engagerade och medvetna hyresgäster såsom Klättermusen, Åre Destination, Iterio samt One Group. Under projektperioden kommer byggnaden utvecklas med fokus på hållbarhet där naturliga materialval och återbruk står i centrum.

På taket av fastigheten har bygget av en 230 kvm stor solcellsanläggning påbörjats. Med en installerad effekt om 46 kW beräknas vi producera 40 000 kWh per år samt spara 3,6 ton koldioxidekvivalenter.

Byggnaden på Årevägen 55 kommer efter färdigställande erhålla en uppdaterad miljöcertifiering från BREEAM In-Use. De nya hyresgästerna har även tecknat gröna hyresavtal vilket är ett gott bevis på ett delat engagemang för grönare fastigheter bland våra hyresgäster.



# Taxonomirapportering

EU:s taxonomiförordning syftar till att definiera ekonomiska aktiviteter som är hållbara och lever upp till unionens tillväxtstrategi. Diös träffas ännu inte av rapporteringskraven men väljer att rapportera för ökad transparens och jämförbarhet inom branschen.

Hela Diös verksamhet bedöms omfattas av EU:s taxonomi genom vår primära ekonomiska verksamhet förvärv och ägande av fastigheter, aktivitet 7.7. Förvaltningen inbegriper aktiviteter som kan klassas in under aktivitet 7.2–7.6. Om dessa inte genomförs separat redovisas de under aktivitet 7.7.

Vår ekonomiska verksamhet är exponerad mot miljömål 1 om att begränsa vår klimatpåverkan. Som fastighetsägare kan vi bidra till klimatomställningen i samhället genom att energioptimera våra fastigheter, ställa krav på våra leverantörer om förnybar energi samt verka för ett lågt klimatavtryck i samband med nyproduktion samt om- och tillbyggnation.

Fastigheter som uppfyller kriterierna för att väsentligt bidra

till mål 1 är förenliga med taxonomins tekniska granskningskriterier. Fastigheterna klassas därefter utifrån hur de möter upp mot kriterier avseende att inte orsaka skada mot övriga fem miljö- och klimatmål. Fastigheter med en klassificerad låg eller medelhög risk, alternativt att klimatrisk som sådan bedöms som låg vid lokal kartering, bedöms vara förenlig med taxonomins mål 2 och orsakar ingen skada för övriga miljö- och klimatmål.

Under perioden har skyfallskarteringar genomförts i Sundsvall vilket påverkar utfallet av taxonomilinjerade fastigheter positivt.

## Minimiskyddsåtgärder

Fastighetsbranschen påverkar inte enbart miljö och klimat, taxonomin betonar även sociala frågor genom krav på sociala minimiskyddsåtgärder. Inga anmärkningar, rapporter eller anmälningar om överträdelse har inkommit under kvartalet. Diös bedöms således uppfylla EU-taxonomin krav på minimiskydd-

såtgärder i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

## Tolkning av nyckeltal

**Intäkter:** Hyresintäkter exklusive vidaredebiterad fastighetsskatt samt serviceintäkter som avser fastighetsskötsel.

**Kapitalutgifter:** Avser aktiverade utgifter som höjer värdet på fastigheten inklusive ombyggnation, nybyggnation och förvärv samt tillkommande nyttjanderätter under 2023.

**Driftutgifter:** Alla löpande kostnader som rör intern- och extern fastighetsskötsel samt reparation och underhåll i syfte att bibehålla värdet på våra fastigheter.

## Rapportering EU-taxonomi

| Ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin                             | Andel av totalen, % | Belopp, tkr | Väsentligt bidragande till mål:      | Innebär ingen väsentlig skada (DNSH) på mål: |                               |                     |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|
|                                                                              |                     |             | 1. Begränsning av klimatförändringar | 2. Anpassning till klimatförändringar        | 3. Vatten och marina resurser | 4. Cirkulär ekonomi | 5. Föroreningar |
| AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN                                        |                     |             |                                      |                                              |                               |                     |                 |
| 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter                                        |                     |             |                                      |                                              |                               |                     |                 |
| Intäkter                                                                     | 100                 | 1 121 017   |                                      | -                                            | -                             | -                   | -               |
| Kapitalutgifter                                                              | 100                 | 818 480     |                                      | -                                            | -                             | -                   | -               |
| Driftutgifter                                                                | 100                 | 407 839     |                                      | -                                            | -                             | -                   | -               |
| MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA AKTIVITETER FÖRENLIGA MED TAXONOMIN (TAXONOMY ALIGNED) |                     |             |                                      |                                              |                               |                     |                 |
| 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter                                        |                     |             |                                      |                                              |                               |                     |                 |
| Intäkter                                                                     | 13,4                | 150 321     |                                      | J                                            | J                             | J                   | J               |
| Kapitalutgifter                                                              | 8,1                 | 66 382      |                                      | J                                            | J                             | J                   | J               |
| Driftutgifter                                                                | 2,6                 | 10 582      |                                      | J                                            | J                             | J                   | J               |
| AKTIVITETER SOM OMFATTAS MEN EJ ÄR TAXONOMIFÖRENLIGA                         |                     |             |                                      |                                              |                               |                     |                 |
| 7.7 Förvärv och ägande av fastigheter                                        |                     |             |                                      |                                              |                               |                     |                 |
| Intäkter                                                                     | 86,6                | 970 696     |                                      | -                                            | -                             | -                   | -               |
| Kapitalutgifter                                                              | 91,9                | 752 098     |                                      | -                                            | -                             | -                   | -               |
| Driftutgifter                                                                | 97,4                | 399 257     |                                      | -                                            | -                             | -                   | -               |

Nyckeltal finns på sidan 22.

# Resultaträkning

## Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

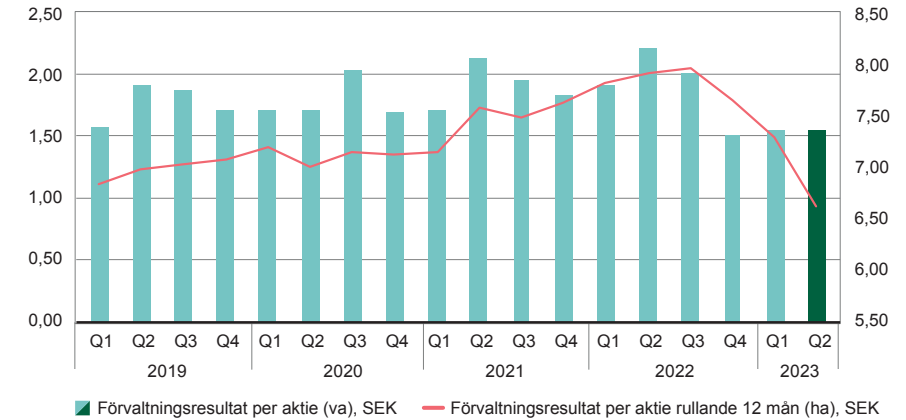
| RESULTATRÄKNING                                        | Not      | 2023<br>3 mån<br>apr-jun | 2022<br>3 mån<br>apr-jun | 2023<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>12 mån<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Hyresintäkter                                          |          | 573                      | 512                      | 1 141                    | 996                      | 2 029                     |
| Serviceintäkter                                        |          | 47                       | 31                       | 96                       | 86                       | 178                       |
| <b>Totala intäkter</b>                                 | <b>1</b> | <b>620</b>               | <b>543</b>               | <b>1 237</b>             | <b>1 082</b>             | <b>2 209</b>              |
| Fastighetskostnader                                    | 2        | -187                     | -163                     | -415                     | -366                     | -740                      |
| <b>Driftöverskott</b>                                  | <b>3</b> | <b>433</b>               | <b>380</b>               | <b>822</b>               | <b>716</b>               | <b>1 469</b>              |
| Central administration                                 | 4        | -20                      | -18                      | -40                      | -36                      | -90                       |
| Finansnetto                                            | 5        | -193                     | -49                      | -342                     | -96                      | -298                      |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                            | <b>6</b> | <b>219</b>               | <b>313</b>               | <b>439</b>               | <b>584</b>               | <b>1 081</b>              |
| Värdeförändring fastigheter                            | 7        | -109                     | 106                      | -673                     | 639                      | -140                      |
| Värdeförändring räntederivat                           | 8        | 6                        | 27                       | -73                      | 115                      | 104                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                             | <b>9</b> | <b>116</b>               | <b>446</b>               | <b>-307</b>              | <b>1 338</b>             | <b>1 045</b>              |
| Aktuell skatt                                          | 10       | -11                      | -26                      | -19                      | -46                      | -16                       |
| Uppskjuten skatt                                       | 10       | -23                      | -64                      | 75                       | -228                     | -199                      |
| <b>Resultat efter skatt</b>                            |          | <b>83</b>                | <b>356</b>               | <b>-251</b>              | <b>1 064</b>             | <b>830</b>                |
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare      |          | 83                       | 356                      | -251                     | 1 064                    | 830                       |
| <b>Summa</b>                                           |          | <b>83</b>                | <b>356</b>               | <b>-251</b>              | <b>1 064</b>             | <b>830</b>                |
| <b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>                            |          |                          |                          |                          |                          |                           |
| Resultat efter skatt                                   |          | 83                       | 356                      | -251                     | 1 064                    | 830                       |
| Periodens totalresultat                                |          | 83                       | 356                      | -251                     | 1 064                    | 830                       |
| Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare |          | 83                       | 356                      | -251                     | 1 064                    | 830                       |
| <b>Summa</b>                                           |          | <b>83</b>                | <b>356</b>               | <b>-251</b>              | <b>1 064</b>             | <b>830</b>                |
| Resultat per aktie, kr                                 |          | 0,58                     | 2,52                     | -1,78                    | 7,52                     | 5,87                      |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång           |          | 141 430 947              | 141 430 947              | 141 430 947              | 141 430 947              | 141 430 947               |
| Genomsnittligt antal aktier                            |          | 141 430 947              | 141 430 947              | 141 430 947              | 141 424 202              | 141 427 602               |
| Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång        |          | 354 218                  | 354 218                  | 354 218                  | 354 218                  | 354 218                   |
| Genomsnittligt antal aktier i eget förvar              |          | 354 218                  | 354 218                  | 354 218                  | 360 963                  | 357 563                   |

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

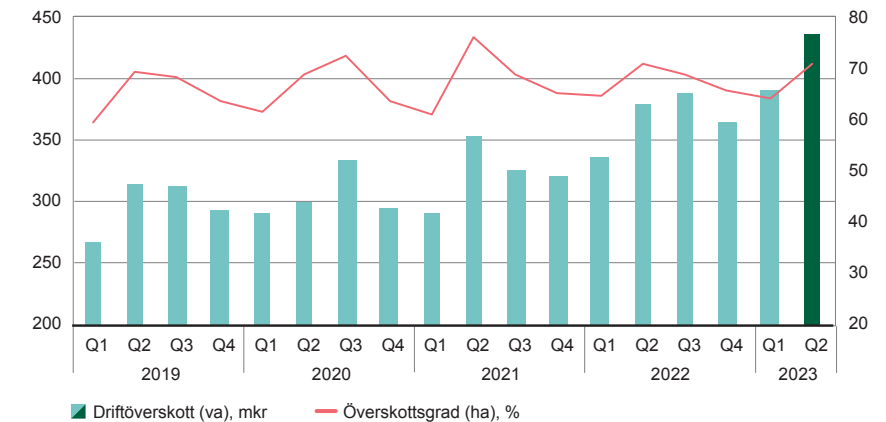
Redovisningsprinciper återfinns på sid 28.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

## Förvaltningsresultat per aktie



## Driftöverskott och överskottsgrad



# Resultatanalys april-juni 2023

## Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 620 mkr (543) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 10,6 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 5 mkr (6) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler. Av våra kommersiella hyresavtal har 96 procent indexuppräknig, där 93 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknig.

| UTVECKLING INTÄKTER                | 2023<br>apr-jun | 2022<br>apr-jun | Förändring<br>% |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Jämförbart bestånd                 | 568             | 514             | 10,6            |
| Pågående projekt                   | 10              | 9               |                 |
| Färdigställda projekt              | 27              | 11              |                 |
| Förvärvade fastigheter             | 2               | 0               |                 |
| Sålda fastigheter                  | 6               | 3               |                 |
| <b>Kontrakterade hyresintäkter</b> | <b>615</b>      | <b>537</b>      |                 |
| Övriga förvaltningsintäkter        | 5               | 6               |                 |
| <b>Intäkter</b>                    | <b>620</b>      | <b>543</b>      |                 |

## Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 187 mkr (163). Kostnadsökningen är relaterad till ett större fastighetsbestånd, ökade priser för fastighetsskötsel och något högre taxebundna kostnader. Av fastighetskostnaderna utgjorde 4 mkr (6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

## Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 433 mkr (380) och överskottsgraden till 71 procent (71). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 10,5 procent jämfört med andra kvartalet föregående år.

## Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 20 mkr (18). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

## Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -193 mkr (-49). Den högre kostnaden är främst relaterad till högre marknadsräntor och större nettoskuld. Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,5 procent (1,2).

## Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 219 mkr (313). Det är en minskning med 30 procent jämfört med föregående år. Förändringen är hänförlig till ökade finansiella kostnader. I jämförbart bestånd minskade förvaltningsresultatet med 31,6 procent jämfört med andra kvartalet föregående år.



Kontorshyresgästen Andreas Johansson, Cygni, i Luleå.



Området Magasinen, Gävle.



## forts. Resultatanalys april-juni 2023

### Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 5,91 procent (5,41), en ökning om 0,06 procent sedan föregående kvartal. Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -117 mkr (106), den realiserade värdeförändringen uppgick till 7 mkr (0). Den orealiserade värdeförändringen förklaras av ett högre direktavkastningskrav som främst drivs av generellt högre marknadsräntor. För mer information, se not 11. Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 31 114 mkr (30 956).

Under kvartalet har 0 fastigheter (15) förvärvats medan 2 fastigheter (1) har avyttrats.

| OREALISERADE VÄRDE-<br>FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, MKR | 2023<br>3 mån<br>apr-jun | 2022<br>3 mån<br>apr-jun |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsfastigheter                              | -140                     | 80                       |
| Projektfastigheter                                   | 23                       | 26                       |
| Byggrätter                                           | 0                        | 0                        |
| <b>Orealiserad värdeförändring</b>                   | <b>-117</b>              | <b>106</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 kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 6 mkr (27), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till stigande marknadsräntor.

### Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 116 mkr (446). Resultatförändringen förklaras främst av negativa orealiserade värdeförändringar i fastigheter samt högre räntekostnader jämfört med föregående år.

### Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 procent. Det finns inga skattemässiga underskott i koncernen. Det finns obeskatade reserver om 488 mkr (469). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 15 755 mkr (16 195). Uppskjuten skatt har beräknats på 10 643 (10 956). Skillnaden är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

| SKATTEBERÄKNING, MKR             | 2023<br>3 mån<br>apr-jun |
|----------------------------------|--------------------------|
| Resultat före skatt              | 116                      |
| Nominell skattesats 20,6%        | -24                      |
| Övriga skattemässiga justeringar | -9                       |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>   | <b>-33</b>               |
| <i>Varav aktuell skatt</i>       | <i>-11</i>               |
| <i>Varav uppskjuten skatt</i>    | <i>-23</i>               |

Aktuell skatt uppgick till -11 mkr (-26) och uppskjuten skatt uppgick till -23 mkr (-64). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till de orealiserade värdeförändringarna.

# Våra hyresgäster

## Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 470 (3 123) och antalet bostadskontrakt uppgick till 2 304 (2 176). De tio största hyresgästerna representerade 18 procent (15) av totala kontrakterade hyresintäkter. 30 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 juni kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller verksamhet som är finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 16 procent av det årliga kontraktsvärdet.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 16 mkr (17) och summerar till 19 mkr (39) för perioden. Större uthyrningar under kvartalet var till Pensionsmyndigheten i Porsön 1:446, Luleå, Skatteverket i Borgmästaren 10, Sundsvall, och Region Västerbotten i Polaris 8, Skellefteå.

## Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 juni till 4,0 år (4,1).

## Vakanser

Vakanserna uppgick per 30 juni till 7 procent (8) för ekonomisk vakansgrad och till 12 procent (12) för vakant area. Justerat för projekt och ej uthyrbara vakanser<sup>1</sup> uppgick vakansgraden till 11 procent för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri.

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

## Våra största hyresgäster per 30 juni 2023

|                      | Antal kontrakt | Årligt kontraktsvärde <sup>1</sup> , tkr | Genomsnittlig kontraktstid <sup>1</sup> , år |
|----------------------|----------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|
| ☉ Trafikverket       | 22             | 99 936                                   | 6,6                                          |
| ☉ Polismyndigheten   | 41             | 66 910                                   | 6,2                                          |
| Nordic Choice Hotels | 4              | 59 582                                   | 14,8                                         |
| ☉ Arbetsförmedlingen | 24             | 39 235                                   | 1,8                                          |
| ☉ Falu kommun        | 12             | 35 084                                   | 6,9                                          |
| ☉ Östersunds kommun  | 75             | 34 666                                   | 1,8                                          |
| ☉ Försäkringskassan  | 23             | 29 895                                   | 2,0                                          |
| Swedbank AB          | 12             | 25 581                                   | 2,2                                          |
| ☉ Migrationsverket   | 8              | 25 014                                   | 2,6                                          |
| Telia Sverige AB     | 31             | 24 469                                   | 6,8                                          |
| <b>Summa</b>         | <b>252</b>     | <b>440 372</b>                           | <b>6,1</b>                                   |

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

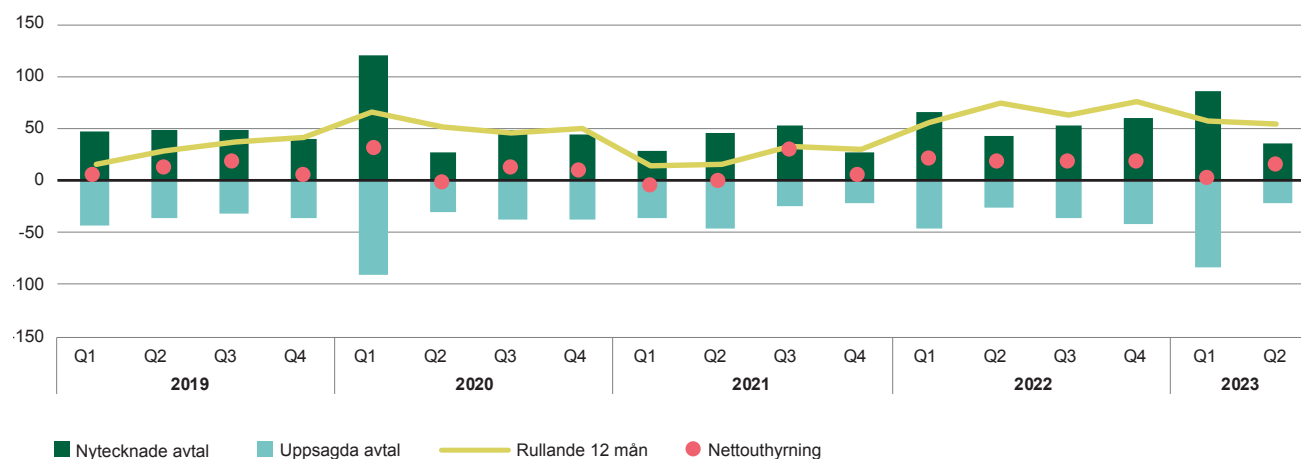
<sup>1</sup> Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

## Hyreskontrakt och löptider

|                                    | Antal kontrakt | Kontraktsvärde, mkr | Andel av värdet, % |
|------------------------------------|----------------|---------------------|--------------------|
| <b>Lokalhyresavtal, förfalloår</b> |                |                     |                    |
| 2023                               | 837            | 99                  | 4                  |
| 2024                               | 959            | 517                 | 21                 |
| 2025                               | 673            | 418                 | 17                 |
| 2026                               | 622            | 398                 | 16                 |
| 2027+                              | 379            | 751                 | 31                 |
| <b>Summa</b>                       | <b>3 470</b>   | <b>2 183</b>        | <b>89</b>          |
| Bostäder                           | 2 304          | 195                 | 8                  |
| Övriga hyresavtal <sup>1</sup>     | 2 087          | 62                  | 3                  |
| <b>Totalt</b>                      | <b>7 861</b>   | <b>2 441</b>        | <b>100</b>         |

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

## Nettouthyrning, mkr



# Balansräkning och eget kapital

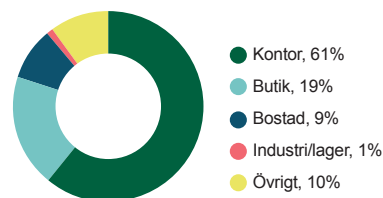
## Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

| TILLGÅNGAR                                                     | Not | 2023<br>30 jun | 2022<br>30 jun | 2022<br>31 dec |
|----------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|
| <b>Materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                                        | 11  | 31 114         | 30 956         | 31 136         |
| Övriga anläggningstillgångar                                   |     | 84             | 59             | 65             |
| <b>Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> |     | <b>31 198</b>  | <b>31 015</b>  | <b>31 201</b>  |
| Finansiella anläggningstillgångar                              |     | 11             | 12             | 12             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                             |     | <b>31 209</b>  | <b>31 027</b>  | <b>31 213</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                   |     |                |                |                |
| Kortfristiga fordringar                                        |     | 290            | 233            | 290            |
| Derivat                                                        |     | 70             | 154            | 143            |
| Likvida medel                                                  | 14  | 193            | 159            | 88             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                             |     | <b>553</b>     | <b>545</b>     | <b>520</b>     |
| <b>Summa tillgångar</b>                                        |     | <b>31 762</b>  | <b>31 572</b>  | <b>31 733</b>  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                |     |                |                |                |
| Eget kapital                                                   | 12  | 11 568         | 12 330         | 12 102         |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                    |     |                |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                                         |     | 2 307          | 2 399          | 2 383          |
| Övriga avsättningar                                            |     | 10             | 10             | 10             |
| Skulder till kreditinstitut                                    | 13  | 8 897          | 12 086         | 10 781         |
| Långfristig skuld leasing                                      |     | 69             | 53             | 52             |
| Övrig långfristig skuld                                        |     | 17             | -              | 17             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                              |     | <b>11 300</b>  | <b>14 549</b>  | <b>13 243</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                    |     |                |                |                |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut                 | 13  | 7 886          | 3 676          | 5 478          |
| Kortfristig del av skuld leasing                               |     | 10             | 4              | 7              |
| Checkräkningskredit                                            | 14  | -              | -              | -              |
| Kortfristiga skulder                                           |     | 999            | 1 013          | 903            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                              |     | <b>8 895</b>   | <b>4 693</b>   | <b>6 388</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                          |     | <b>31 762</b>  | <b>31 572</b>  | <b>31 733</b>  |

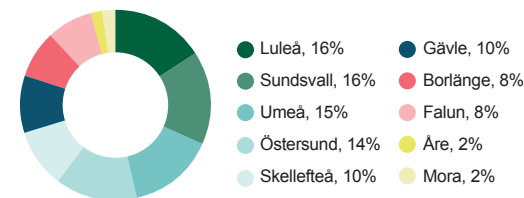
## Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

|                                | Eget kapital  | Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare | Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande |
|--------------------------------|---------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Eget kapital 2021-12-31</b> | <b>11 823</b> | <b>11 749</b>                                  | <b>74</b>                                                 |
| Periodens resultat efter skatt | 830           | 830                                            | 0                                                         |
| <b>Periodens totalresultat</b> | <b>830</b>    | <b>830</b>                                     | <b>0</b>                                                  |
| Avyttring egna aktier          | 9             | 9                                              | -                                                         |
| Förvärv av minoritetsandel     | -65           | 8                                              | -74                                                       |
| Utdelning                      | -496          | -496                                           | -                                                         |
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | <b>12 102</b> | <b>12 102</b>                                  | <b>0</b>                                                  |
| Periodens resultat efter skatt | -251          | -251                                           | 0                                                         |
| <b>Periodens totalresultat</b> | <b>-251</b>   | <b>-251</b>                                    | <b>0</b>                                                  |
| Utdelning                      | -283          | -283                                           | -                                                         |
| <b>Eget kapital 2023-06-30</b> | <b>11 568</b> | <b>11 568</b>                                  | <b>0</b>                                                  |

## Fastighetsvärde per kategori



## Fastighetsvärde per stad





# Kommentarer 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 kontorsfastigheter, lokaler för urban service och bostäder.

|                                | 2023-06-30    | 2022-06-30    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| FASTIGHETSBESTÅNDET            | Mkr           | Mkr           | Mkr           |
| Förvaltningsbestånd            | 27 943        | 27 927        | 28 246        |
| Projektfastigheter             | 3 030         | 2 907         | 2 757         |
| Byggrätter                     | 141           | 122           | 133           |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b> | <b>31 114</b> | <b>30 956</b> | <b>31 136</b> |

## Fastighetsvärde

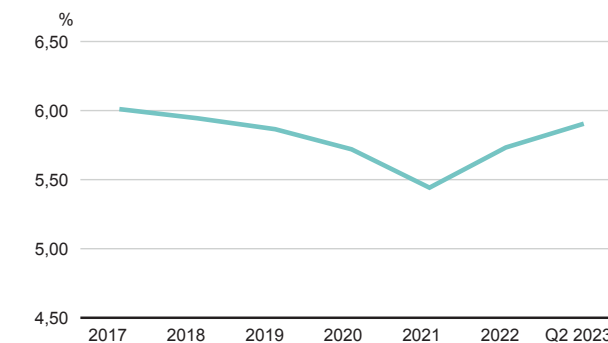
Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Vid värderingstillfället 30 juni har 85 procent av fastighetsvärdet externvärderats av CBRE. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 6 procent för 2023 och 2 procent långsiktigt, hänsyn tagits till bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. Projekt och projektfastigheter har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/kvm BTA för fastställda byggrätter. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är cirka 1 300 kr/kvm BTA. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

## Förändring av fastighetsvärdet

|                                                        | 2023-06-30    |            | 2022-06-30    |                        | 2022-12-31    |                        |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
|                                                        | Mkr           | Antal      | Mkr           | Antal                  | Mkr           | Antal                  |
| <b>Fastighetsbeståndets värde 1 jan</b>                | <b>31 136</b> | <b>363</b> | <b>27 993</b> | <b>340</b>             | <b>27 993</b> | <b>340</b>             |
| Förvärv                                                | -             | -          | 1 678         | 23                     | 2 004         | 28                     |
| Investeringar i ny-, till-, ombyggnad                  | 818           | -          | 648           | -                      | 1 307         | -                      |
| Försäljningar                                          | -160          | -4         | -1            | -9                     | -18           | -10                    |
| Orealiserade värdeförändringar                         | -680          | -          | 638           | -                      | -150          | -                      |
| <b>Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång</b> | <b>31 114</b> | <b>359</b> | <b>30 956</b> | <b>352<sup>1</sup></b> | <b>31 136</b> | <b>363<sup>1</sup></b> |

<sup>1</sup> Fastighetsreglering har påverkat antalet fastigheter.

## Direktavkastning för bedömning av restvärde



## Värderingsantaganden per fastighetskategori

|                                                | 2023-06-30 |       |          |                |        | 2022-12-31 |       |          |                |        |
|------------------------------------------------|------------|-------|----------|----------------|--------|------------|-------|----------|----------------|--------|
|                                                | Kontor     | Butik | Bostäder | Industri/lager | Övriga | Kontor     | Butik | Bostäder | Industri/lager | Övriga |
| Hyresvärde, kr per kvm                         | 1 765      | 1 869 | 1 418    | 792            | 1 519  | 1 745      | 1 868 | 1 422    | 789            | 1 502  |
| Drift & underhåll, kr per kvm                  | 374        | 489   | 462      | 235            | 352    | 368        | 477   | 459      | 237            | 345    |
| Direktavkastning för bedömning av restvärde, % | 5,9        | 6,3   | 4,5      | 6,0            | 5,9    | 5,8        | 6,1   | 4,4      | 5,8            | 5,8    |
| Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %   | 8,4        | 8,8   | 7,0      | 8,5            | 8,4    | 8,2        | 8,6   | 6,9      | 8,3            | 8,2    |
| Långsiktigt vakans, %                          | 6,4        | 6,6   | 3,3      | 9,8            | 5,6    | 6,3        | 6,6   | 3,5      | 10,1           | 5,6    |

Värderingsmodellen utgår i regel från en kalkylperiod om 10 år eller längre om faktiska avtal som löper längre än 10 år finns. Siffrorna är inte i jämförbart bestånd.

## Känslighetsanalys per fastighetskategori, tkr

|                                      | Kontor   |          | Butik    |          | Bostäder |          | Industri |         | Övrigt   |          | Total      |            |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|------------|------------|
| Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm        | 698 741  | -698 741 | 305 109  | -305 109 | 146 838  | -146 838 | 60 233   | -60 233 | 160 781  | -160 781 | 1 371 702  | -1 371 702 |
| Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm | -341 544 | 341 544  | -152 554 | 152 554  | -73 419  | 73 419   | -30 116  | 30 116  | -80 391  | 80 391   | -678 025   | 678 025    |
| Direktavkastning, +/- 0,5%           | -786 385 | 935 083  | -301 041 | 353 319  | -168 817 | 212 832  | -32 486  | 39 508  | -143 064 | 169 678  | -1 431 793 | 1 710 419  |
| Kalkylränta, +/- 0,5%                | -599 366 | 628 698  | -248 249 | 259 771  | -95 027  | 99 695   | -30 460  | 32 240  | -137 771 | 145 711  | -1 110 872 | 1 166 114  |
| Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%       | -213 910 | 213 910  | -96 851  | 96 851   | -32 186  | 32 179   | -8 647   | 8 647   | -37 576  | 33 581   | -389 170   | 385 168    |

## forts. Kommentarer till balansräkningen

### Investeringar

Under kvartalet har 458 mkr (1 322<sup>1</sup>) investerats varav 0 mkr (1 015) avsåg fastighetsförvärv.

Pågående projekt och investeringar fortgår enligt plan. Efterfrågan på hyresgäst Anpassningar är fortsatt god medan rådande marknadsförutsättningar har medfört att vi skjuter fram vissa projektstarter, framförallt gällande bostadsproduktion.

<sup>1</sup> Jämförelsetalen i kommentarer till balansräkningen motsvarar föregående räkenskapsår.

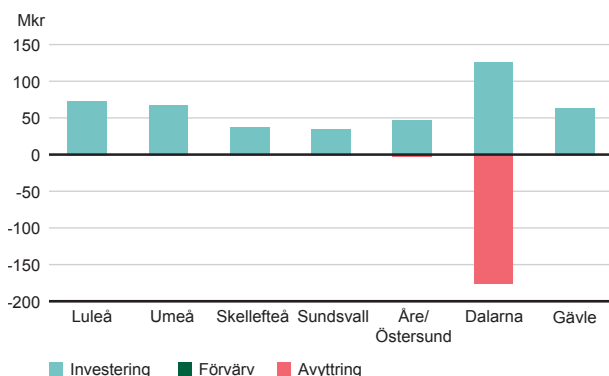
| INVESTERINGAR                          | 2023-06-30 | 2022-06-30 | 2022-12-31   |
|----------------------------------------|------------|------------|--------------|
| Investeringar i nyproduktion           | 96         | 179        | 275          |
| Investeringar i förädlingsfastigheter  | 203        | 177        | 339          |
| Investeringar i hyresgäst Anpassningar | 519        | 291        | 693          |
| <b>Summa</b>                           | <b>818</b> | <b>648</b> | <b>1 307</b> |

### Förvärv

Inga fastighetsförvärv har genomförts under kvartalet.

### Avyttringar

Under kvartalet har 1 fastighet och 1 tomt avyttrats.



### Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 4 197 mkr varav 2 717 mkr är upparbetat per 30 juni. Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar, exklusive projektvinster, bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 818 mkr för perioden. Investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 8,4 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,7 procent.

### Projektfastigheter

Antalet projektfastigheter uppgår till 9 stycken med ett marknadsvärde om 3 030 mkr. Inga nya projektfastigheter har tillskapats under kvartalet. Uthyrningsgraden för projektfastigheterna uppgår per 30 juni till 100 procent. Total bedömd investering uppgår till 2 521 mkr där upparbetad investering per 30 juni uppgick till 1 922 mkr.

### Avslutade större projekt

Under kvartalet har nyproduktionen i fastigheten Porsön 1:446 i Luleå färdigställts. Projektet avsåg nya kontorslokaler till Pensionsmyndigheten. Investeringen uppgick till 170 mkr och avsåg 5 452 kvm. Vidare har konverteringsprojektet i Glädjen 4 i Sundsvall färdigställts där tidigare handelsytor byggts om till centrala kontor till en investering om 51 mkr.

### Byggrätter

Vi har en identifierad byggrättsvolym om cirka 200 000 kvm BTA. I volymen ingår både fastställda och potentiella byggrätter för både bostäder och kommersiella lokaler. Cirka 50 procent av byggrättsvolymen är hänförlig till kommersiella lokaler. Vår ambition är att löpande tillskapa nya byggrätter för antingen egen produktion eller försäljning.

### Fastighetstransaktioner januari-juni 2023

#### AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA

| Fastighet       | Kvartal | Stad     | Yta, kvm      | Pris <sup>2</sup> , mkr |
|-----------------|---------|----------|---------------|-------------------------|
| Tomter Arvesund | 1       | Äre      | -             | 0,4                     |
| Tomt Arvesund   | 2       | Äre      | -             | 0,2                     |
| Ingeborg 1      | 2       | Borlänge | 14 117        | 200                     |
| <b>Summa</b>    |         |          | <b>14 117</b> | <b>200,6</b>            |

<sup>2</sup> Underliggande fastighetsvärde.

” Ett aktivt arbete med att ta fram byggrätter är en viktig del i att stärka vår affär.



Rebecca Andersson, innehållsansvarig, och Susanna Johansson, uthyrare, på besök hos kontorshyresgästen Voyd i Sundsvall.

Projektfastigheter

| Typ                                           | Stad      | Fastighet    | Fastighetstyp  | Uthyrningsbar area, kvm | Uthyrningsgrad, % | Investering, mkr | Upparbetad investering, mkr | Hyresvärde, mkr | Färdigställt | Miljöklass                   |
|-----------------------------------------------|-----------|--------------|----------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|------------------------------|
| Pågående projekt                              |           |              |                |                         |                   |                  |                             |                 |              |                              |
| Förädling                                     | Borlänge  | Mimer 1      | Utbildning     | 13 332                  | 100               | 484              | 319                         | 27,7            | Q2 2024      | BREEAM-SE, planerad 2023     |
| Nyproduktion                                  | Luleå     | Biet 4       | Kontor         | 4 920                   | 100               | 206              | 124                         | 14,1            | Q2 2024      | BREEAM-SE, planerad 2024     |
| Nyproduktion                                  | Umeå      | Vale 17      | Bostäder (brf) | 2 800                   | -                 | 132              | 25                          | -               | Q1 2026      | Svanen                       |
| Förädling                                     | Umeå      | Vale 17      | Kontor         | 5 030                   | 100               | 206              | 43                          | 14,6            | Q1 2025      | BREEAM-SE, very good         |
| Färdigställda eller delvis inflyttade projekt |           |              |                |                         |                   |                  |                             |                 |              |                              |
| Nyproduktion                                  | Umeå      | Magne 5      | Hotell         | 14 500                  | 100               | 400              | 385 <sup>1</sup>            | 26,2            | Q3 2022      | BREEAM-SE, very good         |
| Förädling                                     | Borlänge  | Intagan 1    | Kontor         | 31 000                  | 100               | 555              | 547                         | 52,9            | Q4 2022      | BREEAM In-Use, very good     |
| Nyproduktion                                  | Umeå      | Stigbygeln 2 | Kontor         | 9 646                   | 100               | 262              | 243                         | 19,8            | Q4 2022      | BREEAM-SE, very good         |
| Förädling                                     | Sundsvall | Aeolus 5     | Bostäder       | 2 597                   | -                 | 55               | 53                          | 3,8             | Q1 2023      | -                            |
| Förädling                                     | Sundsvall | Glädjen 4    | Kontor         | 1 870                   | 100               | 51               | 48                          | 5,2             | Q2 2023      | BREEAM In-Use, planerad 2023 |
| Nyproduktion                                  | Luleå     | Porsön 1:446 | Kontor         | 5 452                   | 100               | 170              | 136                         | 7,5             | Q2 2023      | BREEAM-SE, planerad 2023     |
| Summa                                         |           |              |                | 91 147                  |                   | 2 521            | 1 922                       |                 |              |                              |

<sup>1</sup> Lyft av vilande moms vid färdigställande.

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



## forts. Kommentarer till balansräkningen

### Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 11 568 mkr (12 102). Soliditeten uppgick till 36,4 procent (38,1) och översteg därmed målet om minst 35 procent.

### Not 13 Räntebärande skulder

Under kvartalet har vi emitterat nya icke säkerställda obligationer om 900 mkr för att refinansiera obligationsförfall i juni och september. I samband med emissionen återköptes delar av obligationsförfallen. Vidare har ett förfall av en SFF-obligation om 284 mkr refinansierats. Certifikatmarknaden har varit relativt stabil med bibehållna utestående volymer.

Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 16 797 mkr (15 776). Förändringen beror på ett större fastighetsbestånd till följd av genomförda förvärv och projektinvesteringar. Av de räntebärande skulderna består 13 599 mkr (13 010) av bankfinansiering, 556 mkr (790) av säkerställda obligationer, 562 mkr (570) av certifikat samt 2 080 mkr (1 900) av icke säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 559 mkr (568). Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3-9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,3 procent (51,9) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 44,8 procent (44,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick vid periodens utgång till 4,6 procent (3,2) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,3 (4,6).

### Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,8 år (0,8) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,0 år (2,4). Av koncernens utestående lån löper 1 522 mkr (570) med fast ränta varav 562 mkr (570) avser certifikat.

### Ränte- och låneförfallostruktur per 30 juni 2023

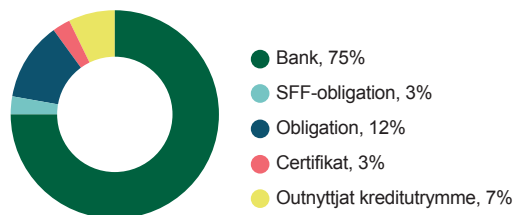
| Förfalloår                            | Ränte- och marginalförfall   |                                    | Låneförfall      |                |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------|----------------|
|                                       | Lånebelopp, mkr <sup>1</sup> | Årlig snitt-ränta <sup>2</sup> , % | Kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr |
| 2023                                  | 4 047                        | 4,9                                | 2 690            | 2 590          |
| 2024                                  | 8 646                        | 5,1                                | 6 369            | 6 319          |
| 2025                                  | 1 160                        | 5,8                                | 760              | 760            |
| 2026                                  | 2 944                        | 5,7                                | 4 266            | 3 225          |
| 2027+                                 | -                            | -                                  | 3 903            | 3 903          |
| <b>Utnyttjat kreditutrymme</b>        | <b>16 797</b>                | <b>5,2</b>                         | <b>17 989</b>    | <b>16 797</b>  |
| Outnyttjat kreditutrymme <sup>3</sup> | 1 191                        | 0,0                                |                  |                |
| Finansiella instrument                | 6 250                        | -0,6                               |                  |                |
| <b>Totalt</b>                         |                              | <b>4,6</b>                         |                  |                |

<sup>1</sup> Nominella belopp.

<sup>2</sup> Årlig snitt-ränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2023-06-30.

<sup>3</sup> Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitt-räntan med 0,03 procentenheter.

### Fördelning av räntebärande finansiering



## forts. Kommentarer till balansräkningen

### Derivat

Under kvartalet har ett derivat omstrukturerats och förlängts. Detta har påverkat att återstående löptid ökat till 3,9 år jämfört med 2,4 år vid årsskiftet. Förändringarna har genomförts för att begränsa effekten av ytterligare stigande marknadsräntor.

Av koncernens totala räntebärande skulder har nu 6 250 mkr (4 500) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni 2023 till 70 mkr (143). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. 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 2022). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

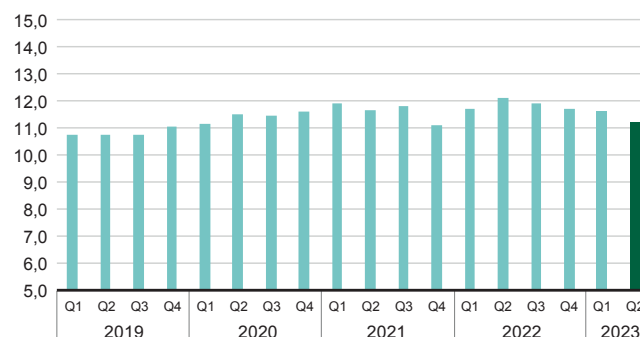
### Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 193 mkr (88) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 1 422 mkr (1 218).

### Derivatavtal per 30 juni 2023

| Typ           | Nominellt belopp, mkr | Återstående löptid, år | Swappränta, % | Marknadsvärde, mkr |
|---------------|-----------------------|------------------------|---------------|--------------------|
| Ränteswap     | 1 500                 | 4,7                    | 1,99          | 10,7               |
| Ränteswap     | 1 000                 | 2,7                    | 2,77          | -5,4               |
| Ränteswap     | 1 000                 | 4,9                    | 1,94          | 27,6               |
| Ränteswap     | 1 250                 | 4,7                    | 2,65          | -15,1              |
| Ränteswap     | 500                   | 1,6                    | 0,05          | 30,8               |
| Ränteswap     | 500                   | 1,1                    | 0,00          | 23,2               |
| Ränteswap     | 500                   | 4,7                    | 2,45          | -2,3               |
| <b>Totalt</b> | <b>6 250</b>          | <b>3,9</b>             | <b>1,96</b>   | <b>69,5</b>        |

### Nettoskuld / EBITDA, mkr

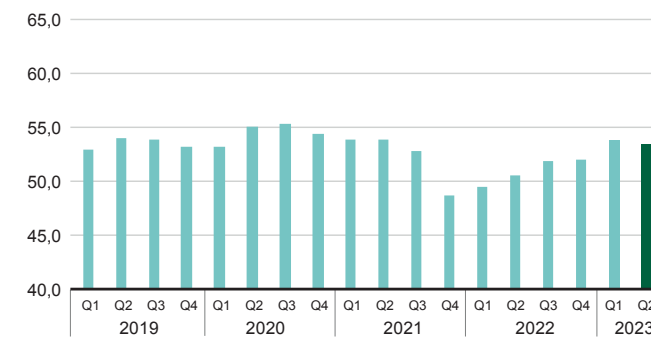


### Känslighetsanalys per 30 juni 2023<sup>1</sup>

|                                   | Förändring årlig snittränta, % | Förändring årlig snitträntekostnad, mkr | Förändring marknadsvärde, mkr |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Låneportfölj exkl. derivat        | 0,7                            | +112                                    |                               |
| Derivatportfölj                   | 0,2                            | +38                                     | +327                          |
| <b>Låneportfölj inkl. derivat</b> | <b>0,9</b>                     | <b>+150</b>                             | <b>+327</b>                   |

<sup>1</sup>Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

### Belåningsgrad, %



# Kassaflöde

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

|                                                                                   | 2023<br>3 mån<br>apr-jun | 2022<br>3 mån<br>apr-jun | 2023<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>12 mån<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                   |                          |                          |                          |                          |                           |
| Driftöverskott                                                                    | 433                      | 380                      | 822                      | 716                      | 1 469                     |
| Central administration                                                            | -18                      | -18                      | -36                      | -36                      | -90                       |
| Återläggning avskrivningar och nedskrivningar                                     | 0                        | 1                        | 0                        | 0                        | 0                         |
| Erhållen ränta                                                                    | 2                        | 0                        | 3                        | 1                        | 4                         |
| Erlagd ränta                                                                      | -195                     | -50                      | -345                     | -97                      | -302                      |
| Betald skatt                                                                      | -11                      | -26                      | -19                      | -46                      | -16                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>211</b>               | <b>286</b>               | <b>425</b>               | <b>538</b>               | <b>1 065</b>              |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                              |                          |                          |                          |                          |                           |
| Minskning (+)/ökning (-) av fordringar                                            | 37                       | 49                       | -13                      | -37                      | -106                      |
| Minskning (-)/ökning (+) av skulder                                               | 124                      | -68                      | 9                        | 13                       | 178                       |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>                                         | <b>161</b>               | <b>-19</b>               | <b>-4</b>                | <b>-24</b>               | <b>72</b>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>372</b>               | <b>267</b>               | <b>421</b>               | <b>514</b>               | <b>1 137</b>              |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                   |                          |                          |                          |                          |                           |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer                                     | -458                     | -341                     | -818                     | -648                     | -1 307                    |
| Förvärv av fastigheter                                                            | -                        | -663                     | -                        | -1 678                   | -2 004                    |
| Avyttring av fastigheter                                                          | 178                      | 0                        | 178                      | 2                        | 28                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-280</b>              | <b>-1 004</b>            | <b>-640</b>              | <b>-2 324</b>            | <b>-3 283</b>             |

|                                                  | 2023<br>3 mån<br>apr-jun | 2022<br>3 mån<br>apr-jun | 2023<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>12 mån<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                 |                          |                          |                          |                          |                           |
| Utbetald utdelning                               | -71                      | -124                     | -195                     | -124                     | -371                      |
| Avyttring egna aktier                            | -                        | -                        | -                        | 9                        | 9                         |
| Förvärv av minoritetsandel                       | -                        | -                        | -                        | -68                      | -65                       |
| Nyupplåning räntebärande skulder                 | 119                      | 798                      | 552                      | 1 050                    | 1 599                     |
| Amortering och lösen av räntebärande skulder     | -5                       | -25                      | -33                      | -48                      | -88                       |
| Förändring av checkräkningskredit                | -                        | -                        | -                        | -                        | -                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>43</b>                | <b>649</b>               | <b>324</b>               | <b>819</b>               | <b>1 084</b>              |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                      | <b>135</b>               | <b>-88</b>               | <b>105</b>               | <b>-991</b>              | <b>-1 062</b>             |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>        | <b>58</b>                | <b>247</b>               | <b>88</b>                | <b>1 150</b>             | <b>1 150</b>              |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>          | <b>193</b>               | <b>159</b>               | <b>193</b>               | <b>159</b>               | <b>88</b>                 |

# Rapportering per affärsenhet per den 30 juni

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

|                                    | Dalarna         |                 | Gävle           |                 | Sundsvall       |                 | Äre/Östersund   |                 | Umeå            |                 | Skellefteå      |                 | Luleå           |                 | Koncernen       |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Indelat per affärsenhet            | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun |
| Hyresintäkter                      | 203             | 166             | 115             | 103             | 169             | 151             | 196             | 188             | 166             | 131             | 113             | 95              | 178             | 162             | 1 141           | 996             |
| Serviceintäkter                    | 18              | 16              | 11              | 10              | 12              | 12              | 16              | 15              | 13              | 10              | 9               | 9               | 17              | 15              | 96              | 86              |
| Övriga intäkter                    | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               |
| Reparation och underhåll           | -8              | -7              | -4              | -3              | -5              | -5              | -6              | -6              | -5              | -3              | -3              | -4              | -7              | -4              | -37             | -33             |
| Taxebundna kostnader               | -28             | -24             | -12             | -11             | -16             | -19             | -26             | -26             | -16             | -14             | -18             | -15             | -17             | -17             | -133            | -125            |
| Fastighetsskatt                    | -8              | -7              | -7              | -6              | -10             | -9              | -10             | -9              | -10             | -9              | -6              | -5              | -12             | -11             | -63             | -55             |
| Övriga fastighetskostnader         | -21             | -16             | -14             | -11             | -19             | -16             | -28             | -26             | -23             | -15             | -12             | -9              | -21             | -18             | -138            | -112            |
| Fastighetsadministration           | -8              | -7              | -5              | -4              | -6              | -5              | -9              | -8              | -6              | -5              | -4              | -4              | -7              | -7              | -44             | -41             |
| <b>Driftöverskott</b>              | <b>147</b>      | <b>119</b>      | <b>85</b>       | <b>78</b>       | <b>126</b>      | <b>109</b>      | <b>134</b>      | <b>128</b>      | <b>119</b>      | <b>94</b>       | <b>79</b>       | <b>67</b>       | <b>132</b>      | <b>120</b>      | <b>822</b>      | <b>716</b>      |
| Central administration/finansnetto | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -382            | -132            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>439</b>      | <b>584</b>      |
| Fastighet, realiserad              | 7               | -               | -               | -               | -               | -               | 0               | 1               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | 7               | 1               |
| Fastighet, orealiserad             | -99             | 135             | -89             | 120             | -90             | 69              | -138            | 118             | -86             | 50              | -71             | 98              | -107            | 48              | -680            | 638             |
| Räntederivat                       | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -73             | 115             |
| <b>Resultat före skatt</b>         | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-307</b>     | <b>1 338</b>    |

|                             |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |           |           |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| Uthyrbar area, kvm          | 310 423 | 318 939 | 161 353 | 158 569 | 217 396 | 212 630 | 314 929 | 315 099 | 220 799 | 207 306 | 179 017 | 175 217 | 210 453 | 211 009 | 1 614 370 | 1 598 769 |
| Hyresvärde                  | 235     | 197     | 134     | 122     | 200     | 179     | 232     | 213     | 187     | 154     | 138     | 115     | 201     | 182     | 1 328     | 1 162     |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 93      | 92      | 93      | 91      | 90      | 88      | 90      | 90      | 94      | 91      | 88      | 89      | 96      | 95      | 92        | 91        |
| Överskottsgrad, %           | 67      | 66      | 68      | 71      | 70      | 69      | 64      | 67      | 68      | 68      | 65      | 66      | 68      | 69      | 67        | 68        |

|                                                 | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-dec | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-dec | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-dec | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-dec | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-dec | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-dec | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-dec | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsbeståndet 1 januari                   | 5 316           | 4 301           | 3 148           | 2 916           | 4 873           | 4 545           | 4 976           | 4 690           | 4 747           | 4 721           | 3 271           | 2 256           | 4 804           | 4 563           | 31 136          | 27 993          |
| Förvärv                                         | -               | 545             | -               | 68              | -               | 172             | -               | 154             | -               | -               | -               | 948             | -               | 118             | -               | 2 004           |
| Investeringar i ny-, till-, ombyggnad           | 223             | 385             | 98              | 102             | 79              | 147             | 92              | 192             | 114             | 128             | 64              | 108             | 149             | 244             | 818             | 1 307           |
| Försäljningar                                   | -160            | -               | -               | -               | -               | -               | -1              | -1              | -               | -               | -               | -17             | -               | -               | -160            | -18             |
| Orealiserade värdeförändringar                  | -99             | 86              | -89             | 62              | -90             | 9               | -138            | -60             | -86             | -102            | -71             | -25             | -107            | -121            | -680            | -150            |
| <b>Fastighetsbeståndet vid periodens utgång</b> | <b>5 281</b>    | <b>5 158</b>    | <b>3 158</b>    | <b>3 148</b>    | <b>4 861</b>    | <b>4 873</b>    | <b>4 929</b>    | <b>4 976</b>    | <b>4 775</b>    | <b>4 747</b>    | <b>3 264</b>    | <b>3 271</b>    | <b>4 846</b>    | <b>4 804</b>    | <b>31 114</b>   | <b>31 136</b>   |

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Klassificeringen av hyresintäkter respektive serviceintäkter är förändrad jämfört med föregående år, se sidan 28, redovisningsprinciper.



# 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 2022. Finansiella mål för 2023 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 2 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

|                                                     | 2023<br>3 mån<br>apr-jun | 2022<br>3 mån<br>apr-jun | 2023<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>12 mån<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>AKTIEN</b>                                       |                          |                          |                          |                          |                           |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen | 141 431                  | 141 431                  | 141 431                  | 141 431                  | 141 431                   |
| Genomsnittligt antal aktier, tusen                  | 141 431                  | 141 431                  | 141 431                  | 141 424                  | 141 428                   |

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

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

|                             |            |            |            |            |              |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Resultat före skatt         | 116        | 446        | -307       | 1 338      | 1 045        |
| Återläggning                |            |            |            |            |              |
| Värdeförändring fastighet   | 109        | -106       | 673        | -639       | 140          |
| Värdeförändring derivat     | -6         | -27        | 73         | -115       | -104         |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>219</b> | <b>313</b> | <b>439</b> | <b>584</b> | <b>1 081</b> |

## EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)

|                                                    |             |             |             |             |              |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Förvaltningsresultat                               | 219         | 313         | 439         | 584         | 1 081        |
| Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat | -11         | -26         | -19         | -46         | -16          |
| <b>EPRA Earnings</b>                               | <b>209</b>  | <b>287</b>  | <b>421</b>  | <b>538</b>  | <b>1 064</b> |
| <b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>                 | <b>1,48</b> | <b>2,03</b> | <b>2,97</b> | <b>3,81</b> | <b>7,52</b>  |

|                                | 2023<br>3 mån<br>apr-jun | 2022<br>3 mån<br>apr-jun | 2023<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>12 mån<br>jan-dec |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>BELÄNINGSGRAD</b>           |                          |                          |                          |                          |                           |
| Räntebärande skulder           |                          |                          | 16 783                   | 15 762                   | 16 259                    |
| Återläggning                   |                          |                          |                          |                          |                           |
| Likvida medel                  |                          |                          | -193                     | -159                     | -88                       |
| Utnyttjad checkräkningskredit  |                          |                          | -                        | -                        | -                         |
| <b>Nettoskuld</b>              |                          |                          | <b>16 590</b>            | <b>15 603</b>            | <b>16 171</b>             |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b> |                          |                          | <b>31 114</b>            | <b>30 956</b>            | <b>31 136</b>             |
| <b>Belåningsgrad, %</b>        |                          |                          | <b>53,3</b>              | <b>50,4</b>              | <b>51,9</b>               |

## SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD

|                                     |  |  |               |               |               |
|-------------------------------------|--|--|---------------|---------------|---------------|
| Nettoskuld                          |  |  | 16 590        | 15 603        | 16 171        |
| Ej säkerställd skuld                |  |  | -2 642        | -3 165        | -2 470        |
| <b>Säkerställd skuld</b>            |  |  | <b>13 948</b> | <b>12 438</b> | <b>13 701</b> |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>      |  |  | <b>31 114</b> | <b>30 956</b> | <b>31 136</b> |
| <b>Säkerställd belåningsgrad, %</b> |  |  | <b>44,8</b>   | <b>40,2</b>   | <b>44,0</b>   |

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

|                                |            |            |            |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Förvaltningsresultat           | 219        | 313        | 439        | 584        | 1 081      |
| Återläggning                   |            |            |            |            |            |
| Finansiella kostnader          | 195        | 51         | 345        | 99         | 302        |
| Summa                          | 414        | 364        | 784        | 683        | 1 382      |
| Finansiella kostnader          | 195        | 51         | 345        | 99         | 302        |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b> | <b>2,1</b> | <b>7,1</b> | <b>2,3</b> | <b>6,9</b> | <b>4,6</b> |

## NETTOSKULD GENOM EBITDA

|                                         |  |  |               |               |               |
|-----------------------------------------|--|--|---------------|---------------|---------------|
| Räntebärande skulder                    |  |  | 16 783        | 15 762        | 16 259        |
| Likvida medel                           |  |  | -193          | -159          | -88           |
| Checkräkningskredit                     |  |  | -             | -             | -             |
| <b>Nettoskuld</b>                       |  |  | <b>16 590</b> | <b>15 603</b> | <b>16 171</b> |
| Driftöverskott, rullande 12 mån         |  |  | 1 575         | 1 362         | 1 469         |
| Central administration, rullande 12 mån |  |  | -95           | -76           | -90           |
| Återläggning                            |  |  |               |               |               |
| Avskrivningar, rullande 12 mån          |  |  | 6             | 4             | 4             |
| <b>EBITDA</b>                           |  |  | <b>1 487</b>  | <b>1 294</b>  | <b>1 383</b>  |
| <b>Nettoskuld genom EBITDA</b>          |  |  | <b>11,2</b>   | <b>12,1</b>   | <b>11,7</b>   |

|                     | 2023<br>3 mån<br>apr-jun | 2022<br>3 mån<br>apr-jun | 2023<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>12 mån<br>jan-dec |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>SOLIDITET</b>    |                          |                          |                          |                          |                           |
| Eget kapital        |                          |                          | 11 568                   | 12 330                   | 12 102                    |
| Totala tillgångar   |                          |                          | 31 762                   | 31 572                   | 31 733                    |
| <b>Soliditet, %</b> |                          |                          | <b>36,4</b>              | <b>39,1</b>              | <b>38,1</b>               |

EPRA NRV/NTA

|                                          |  |  |               |               |               |
|------------------------------------------|--|--|---------------|---------------|---------------|
| Eget kapital                             |  |  | 11 568        | 12 330        | 12 102        |
| Återläggning                             |  |  |               |               |               |
| Verkligt värde av finansiella instrument |  |  | -70           | -154          | -143          |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader |  |  | 2 192         | 2 282         | 2 257         |
| <b>EPRA NRV</b>                          |  |  | <b>13 691</b> | <b>14 459</b> | <b>14 216</b> |
| <b>EPRA NRV per aktie</b>                |  |  | <b>96,8</b>   | <b>102,2</b>  | <b>100,5</b>  |

AVDRAG

|                                                                             |  |  |               |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|--|---------------|---------------|---------------|
| Verkligt värde av finansiella instrument                                    |  |  | 70            | 154           | 143           |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup> |  |  | -409          | -428          | -421          |
| <b>EPRA NTA</b>                                                             |  |  | <b>13 352</b> | <b>14 185</b> | <b>13 938</b> |
| <b>EPRA NTA per aktie</b>                                                   |  |  | <b>94,4</b>   | <b>100,3</b>  | <b>98,6</b>   |

EPRA NDV

|                           |  |  |               |               |               |
|---------------------------|--|--|---------------|---------------|---------------|
| Eget kapital              |  |  | 11 568        | 12 330        | 12 102        |
| <b>EPRA NDV</b>           |  |  | <b>11 568</b> | <b>12 330</b> | <b>12 102</b> |
| <b>EPRA NDV per aktie</b> |  |  | <b>81,8</b>   | <b>87,2</b>   | <b>85,6</b>   |

<sup>1</sup> Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet 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.

|                               | 2023<br>3 mån<br>apr-jun | 2022<br>3 mån<br>apr-jun | 2023<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>12 mån<br>jan-dec |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>       |                          |                          |                          |                          |                           |
| Avkastning på eget kapital, % |                          |                          | -4,1                     | 22,1                     | 7,0                       |
| Eget kapital per aktie, kr    |                          |                          | 81,8                     | 87,2                     | 85,6                      |
| Resultat per aktie, kr        | 0,58                     | 2,52                     | -1,78                    | 7,52                     | 5,87                      |

KASSAFLÖDE PER AKTIE, KR

|                                           |                |                |                |                |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Resultat före skatt                       | 116            | 446            | -307           | 1 338          | 1 045          |
| Återläggning                              |                |                |                |                |                |
| Fastigheter, orealiserad värdeförändring  | 117            | -106           | 680            | -639           | 150            |
| Derivat, orealiserad värdeförändring      | -6             | -27            | 73             | -115           | -104           |
| Avskrivningar                             | 2              | 1              | 4              | 2              | 4              |
| Aktuell skatt                             | -11            | -26            | -19            | -46            | -16            |
| <b>Summa</b>                              | <b>218</b>     | <b>288</b>     | <b>432</b>     | <b>541</b>     | <b>1 079</b>   |
| <b>Genomsnittligt antal aktier, tusen</b> | <b>141 431</b> | <b>141 431</b> | <b>141 431</b> | <b>141 424</b> | <b>141 428</b> |
| <b>Kassaflöde per aktie, kr</b>           | <b>1,54</b>    | <b>2,04</b>    | <b>3,05</b>    | <b>3,82</b>    | <b>7,63</b>    |

NETTOUTHYRNING, MKR

|                       |           |           |           |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nytecknade kontrakt   | 37        | 46        | 124       | 112       | 227       |
| Uppsagda kontrakt     | -21       | -29       | -105      | -73       | -150      |
| <b>Nettouthyrning</b> | <b>16</b> | <b>17</b> | <b>19</b> | <b>39</b> | <b>77</b> |

ÖVRIG INFORMATION

|                                  |     |     |       |       |       |
|----------------------------------|-----|-----|-------|-------|-------|
| Kontrakterade hyresintäkter, mkr | 614 | 537 | 1 221 | 1 057 | 2 164 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %      | 92  | 91  | 92    | 91    | 91    |
| Överskottsgrad, %                | 71  | 71  | 67    | 68    | 68    |
| Skuldsättningsgrad, ggr          |     |     | 1,5   | 1,3   | 1,3   |

EPRA VAKANSGRAD

|                                       |  |  |            |            |            |
|---------------------------------------|--|--|------------|------------|------------|
| Bedömd marknadshyra för vakanta ytor  |  |  | 187        | 194        | 204        |
| Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen |  |  | 2 607      | 2 295      | 2 391      |
| <b>EPRA Vakansgrad, %</b>             |  |  | <b>7,2</b> | <b>8,4</b> | <b>8,5</b> |

## forts. Finansiella nyckeltal

### Kvartalsresultat i korthet

|                                                        | 2023-06-30<br>Q2 | 2023-03-31<br>Q1 | 2022-12-31<br>Q4 | 2022-09-30<br>Q3 | 2022-06-30<br>Q2 | 2022-03-31<br>Q1 | 2021-12-31<br>Q4 | 2021-09-30<br>Q3 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Intäkter, mkr                                          | 620              | 617              | 568              | 559              | 543              | 539              | 500              | 480              |
| Driftöverskott, mkr                                    | 433              | 389              | 365              | 388              | 380              | 336              | 321              | 325              |
| Förvaltningsresultat, mkr                              | 219              | 220              | 213              | 283              | 313              | 271              | 250              | 261              |
| Periodens resultat, mkr                                | 83               | -333             | -113             | -120             | 356              | 708              | 965              | 402              |
| Överskottsgrad, %                                      | 71               | 64               | 66               | 70               | 71               | 65               | 65               | 68               |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                            | 92               | 92               | 91               | 92               | 91               | 90               | 89               | 89               |
| Soliditet, %                                           | 36,4             | 37,4             | 38,1             | 38,1             | 39,1             | 40,8             | 40,2             | 36,5             |
| Belåningsgrad fastigheter, %                           | 53,3             | 53,7             | 51,9             | 51,8             | 50,4             | 49,3             | 48,6             | 52,7             |
| Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup> | 4,6              | 4,1              | 3,2              | 2,5              | 1,8              | 1,1              | 1,1              | 1,1              |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                | 2,1              | 2,5              | 2,8              | 5,7              | 7,1              | 6,8              | 5,9              | 6,4              |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr                     | 1,55             | 1,56             | 1,51             | 2,00             | 2,21             | 1,92             | 1,83             | 1,95             |
| Resultat per aktie efter skatt, kr                     | 0,58             | -2,36            | -0,80            | -0,84            | 2,52             | 5,00             | 7,03             | 2,98             |
| Eget kapital per aktie, kr                             | 81,8             | 83,2             | 85,6             | 86,3             | 87,2             | 88,2             | 83,6             | 75,1             |
| Börskurs per aktie, kr                                 | 68,9             | 68,9             | 75,5             | 70,5             | 71,1             | 102,4            | 118,8            | 85,4             |

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



Markus Olsson, projektledare, hos kontorshyresgästen Yrkesakademin i Falun.

# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 114 mkr (103) och resultatet efter skatt till 139 mkr (149). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag.

## Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

|                                             | 2023<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>6 mån<br>jan-jun | 2022<br>12 mån<br>jan-dec |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                      |                          |                          |                           |
| Intäkter                                    | 114                      | 103                      | 189                       |
| <b>Bruttoresultat</b>                       | <b>114</b>               | <b>103</b>               | <b>189</b>                |
| Central administration                      | -129                     | -113                     | -232                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                      | <b>-15</b>               | <b>-10</b>               | <b>-43</b>                |
| Resultat från andelar i koncernföretag      | 100                      | 100                      | 124                       |
| Finansiella intäkter                        | 507                      | 234                      | 647                       |
| Finansiella kostnader                       | -453                     | -175                     | -501                      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>    | <b>139</b>               | <b>149</b>               | <b>227</b>                |
| Bokslutsdispositioner                       | -                        | -                        | 15                        |
| <b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b> | <b>139</b>               | <b>149</b>               | <b>242</b>                |
| Aktuell skatt                               | -                        | -                        | 0                         |
| <b>Resultat efter skatt</b>                 | <b>139</b>               | <b>149</b>               | <b>242</b>                |
| <b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>                 |                          |                          |                           |
| <b>Resultat efter skatt</b>                 | <b>139</b>               | <b>149</b>               | <b>242</b>                |
| <b>Årets totalresultat</b>                  | <b>139</b>               | <b>149</b>               | <b>242</b>                |

Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2023 till 141 mkr (36) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 5 883 mkr (5 813) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 558 mkr (568). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 30 juni 2023 uppgick till 5,4 procent (3,8).

Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

|                                       | 2023<br>30 jun | 2022<br>30 jun | 2022<br>31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |                |                |                |
| Andelar koncernföretag                | 2 362          | 2 332          | 2 362          |
| Fordringar koncernföretag             | 16 358         | 16 173         | 16 167         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>18 720</b>  | <b>18 505</b>  | <b>18 529</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |                |                |                |
| Fordringar koncernföretag             | 2 801          | 2 590          | 2 750          |
| Övriga tillgångar                     | 20             | 32             | 24             |
| Likvida medel                         | 141            | 141            | 36             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>2 962</b>   | <b>2 763</b>   | <b>2 810</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>21 682</b>  | <b>21 268</b>  | <b>21 339</b>  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                |                |                |
| Eget kapital                          | 3 084          | 3 134          | 3 228          |
| Obeskattade reserver                  | 1              | 16             | 1              |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |                |                |                |
| Räntebärande skulder                  | 5 883          | 5 718          | 5 813          |
| Skulder koncernföretag                | 7 305          | 6 938          | 7 139          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>13 188</b>  | <b>12 656</b>  | <b>12 952</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |                |                |                |
| Checkräkningskredit                   | -              | -              | -              |
| Skulder till koncernföretag           | 5 149          | 5 033          | 4 976          |
| Övriga skulder                        | 260            | 429            | 182            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>5 409</b>   | <b>5 462</b>   | <b>5 158</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>21 682</b>  | <b>21 268</b>  | <b>21 339</b>  |



## Fyra skäl till att investera i Diös



**Unik position på en attraktiv marknad**



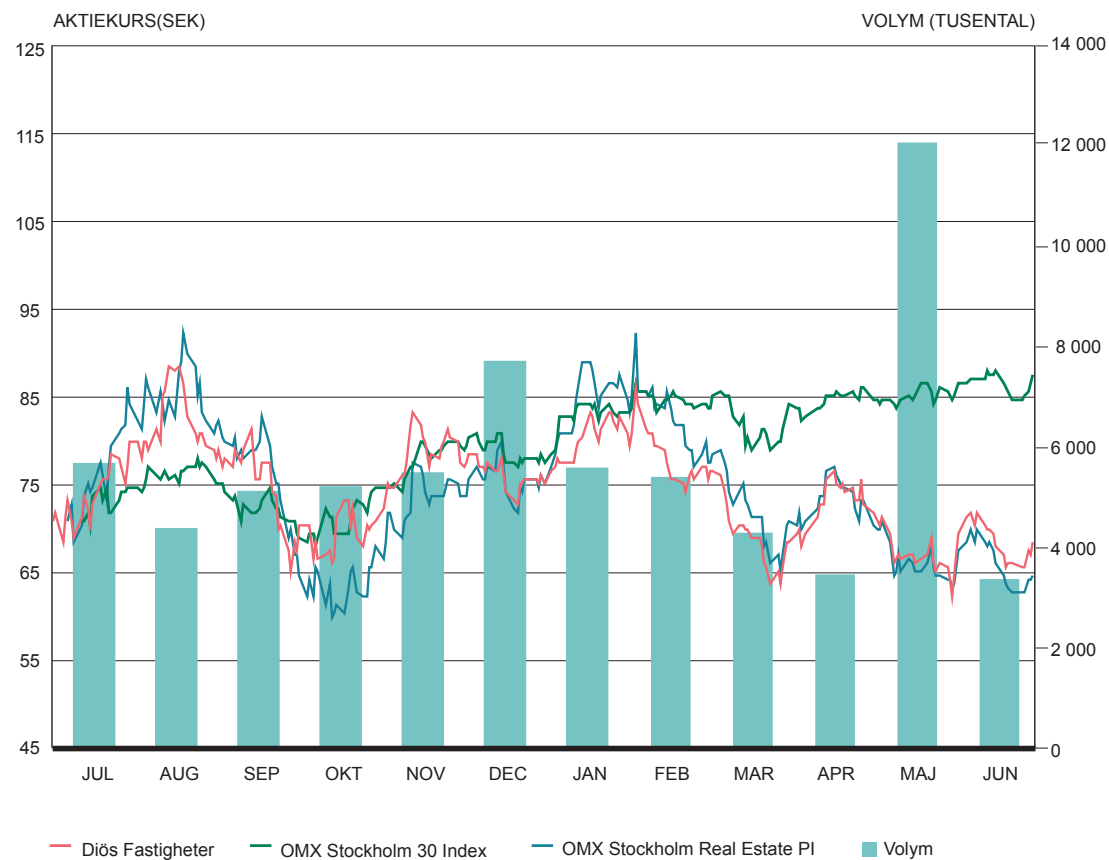
**Långsiktigt hållbar affärsmodell**



**Värdeskapande genom tre intäktsströmmar**



**Starka stabila kassaflöden**



# Aktien

## Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 68,9 kr per aktie (71,1) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 762 mkr (10 074) samt en avkastning om -3,1 procent (-19,9) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 1,1 procent (-17,8) för perioden. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 23,3 procent (-17,3) och OMX Stockholm Real Estate PI -8,7 procent (-36,3).

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 18 520 aktieägare (18 615). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 26,4 procent (23,9) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 141 785 165 (141 785 165). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 53,9 procent (53,3) av innehav och röster.

Årsstämman 2023 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget.

Under andra kvartalet 2023 har Nordstjernan AB via flaggningsmeddelande delgivit att dess ägande understiger 5 procent av ägandet i bolaget.

Diös Fastigheter AB är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, lista Large 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 -4,1 procent (7,0). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 11 568 mkr (12 102) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 13 691 mkr (14 216). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 96,8 kr (100,5) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde 71 procent (75) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 94,4 kr (98,6) per aktie.

## Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till -1,78 kr (7,52) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 2,97 kr (3,81). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 20,6 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

## Största aktieägare

i Diös Fastigheter AB per den 31 maj 2023

| ÄGARE                                  | Antal aktier       | Innehav och röster, % |
|----------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| AB Persson Invest                      | 22 074 488         | 15,6                  |
| Backahill Inter AB                     | 14 857 452         | 10,5                  |
| Länsförsäkringar Fonder                | 9 506 584          | 6,7                   |
| Pensionskassan SHB Försäkringsförening | 8 096 827          | 5,7                   |
| Nordea Fonder                          | 6 418 595          | 4,5                   |
| Karl Hedin                             | 3 562 547          | 2,5                   |
| Vanguard                               | 3 444 325          | 2,4                   |
| Avanza Pension                         | 3 172 968          | 2,2                   |
| BlackRock                              | 3 116 458          | 2,2                   |
| Tredje AP-fonden                       | 2 273 016          | 1,6                   |
| <b>Summa största ägare</b>             | <b>76 523 260</b>  | <b>53,9</b>           |
| Innehav av egna aktier                 | 354 218            | 0,2                   |
| Övriga ägare                           | 64 907 687         | 45,9                  |
| <b>Totalt</b>                          | <b>141 785 165</b> | <b>100,0</b>          |

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

# Övrig information

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2023 till 158 personer (145), varav 65 kvinnor (60). Merparten av de anställda, 104 personer (97), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt koncept Pick-Pack-Post är vi idag 3 anställda (6), varav 3 kvinnor (6).

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Effekter av den militära konflikten i Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina i mitten av februari 2022 och den resulterande humanitära katastrofen är ett stort bakslag för världen. Sanktioner mot Ryssland och en förändrad världshandel påverkar globala flöden av varor och kapital samt energipriser. Den mest uppenbara effekten är stigande inflation, högre räntor och ökade riskpremier på kapitalmarknaden, vilket ger högre finansieringskostnader.

Vidare finns tydliga risker för den ekonomiska tillväxten samt att tillgången till varor och produkter där konfliktländerna har haft stort produktionsbidrag begränsas. För vår del kan det leda till högre kostnader för produktionsmaterial, utbudsbrist samt längre ledtider inom framför allt projektverksamheten.

### Generella risker

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar marknad och omvärld, affärsmodell, fastigheter, kassaflöde, finansiering och hållbarhetsrelaterade risker.

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

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

| KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE | Förändring fastighetvärde, % |        |        |
|-----------------------------------|------------------------------|--------|--------|
|                                   | -7,5                         | 0,0    | +7,5   |
| Fastighetsvärde, mkr              | 28 720                       | 31 114 | 33 448 |
| Soliditet, %                      | 31,4                         | 36,4   | 40,8   |
| Belåningsgrad, %                  | 59,0                         | 53,3   | 50,8   |

Kassaflödet utgörs av intäkter och kostnader och är främst hänförliga till hyresnivåer, fastighetskostnader, uthyrningsgrad och räntenvå. 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%       | +/- 23                           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad           | +/- 1%-enhet | +/- 25                           |
| Fastighetskostnader                | -/+ 1%       | +/- 8                            |
| Räntenivå för räntebärande skulder | -/+ 1%-enhet | +/- 150                          |

<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, god diversifiering, tillgång till kapitalmarknaden och starka finanser och nyckeltal.

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

För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2022, sidorna 62-64, 78, 82 och 126-127.

## 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 taksrottning. Normalt är kostnaderna högre under det första och fjärde kvartalet.

## Redovisningsprinciper

Vi 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 två redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under tredje kvartalet 2023. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisningen för 2022, not 1.

För räkenskapsåret 2023 är klassificeringen av hyresintäkter respektive serviceintäkter förändrad jämfört med föregående år. Ändringen innebär att en högre andel av företagets totala intäkter bedöms utgöra hyresintäkter. Jämförelseåret i rapporten är omräknat enligt den nya klassificeringen.

Ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper kommer ha effekter på upplysningar och redovisningsprinciper i årsredovisningen för 2023. 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.

## Rapportens undertecknande

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 7 juli 2023

Bob Persson  
*Ordförande*

Peter Strand  
*Ledamot*

Erika Olsén  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Tobias Lönnevall  
*Ledamot*

P-G Persson  
*Ledamot*

Mathias Tallbom  
*Ledamot*  
*Personalrepresentant*

Knut Rost  
*Verkställande direktör*

### Kalendarium

Q3, Delårsrapport januari-september 2023 27 oktober 2023

### Väsentliga händelser efter rapportperioden

Refinansiering av 1 700 mkr bankskuld med förfall i september 2023 har genomförts med ny löptid om 5 år.

Nya räntederivat om 3 000 mkr har tecknats med en löptid om 5 och 7 år.

### Utdelning

Vid årsstämman 2023 den 18 april beslutades om utdelning enligt styrelsens förslag vid följande datum:

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| 1:a utbetalningstillfälle, 25 april 2023 | 0,50 kr per aktie |
| 2:a utbetalningstillfälle, 25 juli 2023  | 0,50 kr per aktie |
| 3:e utbetalningstillfälle, 25 okt 2023   | 0,50 kr per aktie |
| 4:e utbetalningstillfälle, 25 jan 2024   | 0,50 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 (EU nr 596/2014). Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 7 juli 2023 kl. 07:00 CEST.*



# Definitioner

## ■ Finansiella

### 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 dividerat med två.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

### Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokfördavärde vid periodens utgång.

### Säkerställd belåningsgrad

Nettoskuld minus upplupet anskaffningsvärde på certifikaten samt nominellt belopp för ej säkerställda obligationer dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

### Nettoskuld

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

### Räntetäckningsgrad

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

### Serivceintäkter

Intäkter avseende taxebunda delar och intäkter för fastighetskötsel.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

### Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

## ■ Aktierelaterade

### Eget kapital per aktie

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

### EBITDA

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

### 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 Net Reinstatement Value (NRV)

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.

### EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastighet er och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

### EPRA Net Disposal Value (NDV)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

### Genomsnittligt antal utestående 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.

### Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt, justerat för realiserade värdeförändringar, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### Nettoskuld genom EBITDA

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

### Resultat per aktie

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

### Utdelning per aktie

Beslutad eller föreslagen utdelning dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

## ■ Fastighetsrelaterade /övriga

### Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

### Driftkostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll.

### Driftöverskott

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

### Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

### EPRA vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

### Fastighetskategori

Fastigheternas huvudsakliga användning baserat på areans fördelning. Den typ av lokalarea som svarar för den största andelen av fastighetens totala area avgör hur fastigheten definieras.

### Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

### Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

### Grönt hyresavtal

En grön bilaga, framtagen av Fastighetsägarna, som läggs till det ordinarie hyresavtalet och som sätter ramarna för gemensamma insatser som bidrar till minskad miljöpåverkan och energianvändning.

### Koldioxidekvivalenter, CO<sub>2</sub>e

Anger hur stor växthuseffekt ett utsläpp av en gas har i jämförelse med utsläpp av motsvarande mängd koldioxid (CO<sub>2</sub>).

### Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

### Hyresvärde

Debiterad 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, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

### Nettouthyrning

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

### Projektfastighet

Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en beslutad investering uppgående till minst 20 procent av initiala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader. En projektfastighet återförs som förvaltningsfastighet tidigast 12 månader efter färdigställande.

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

**Förädlingsfastighet** - fastigheter med pågående eller planera om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighets driftöverskott, standard och eller ändrar användningen av fastigheten.

**Hyresgäst Anpassning** - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

### Yield-on-Cost (YoC)

Driftöverskott i förhållande till investering

### Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till total uthyrningsbar area.

### Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.



Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund  
Postadress: Box 188, 831 22 Östersund  
Telefon: 0770-33 22 00  
Organisationsnummer: 556501-1771  
Bolagets säte: Östersund

**www.dios.se**

## **Presentation av delårsrapporten**

Vi presenterar delårsrapporten januari-juni 2023 för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 7 juli 2023 kl. 08:15**. 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 vår webbsida](#).

Presentationen kan ses i efterhand.