

Q42023

Diös Fastigheter bokslutskommuniké 2023

” Vi fortsätter att navigera i en stökig tid och levererar vårt starkaste driftöverskott i Diös historia.

Knut Rost, vd



Diös

Kvartalet i korthet

- Intäkterna ökade med 14 procent och uppgick till 646 mkr (568).
- Nettouthyrningen uppgick till 1 mkr (18).
- Driftöverskottet ökade med 20 procent och uppgick till 439 mkr (365).
- Förvaltningsresultatet¹ ökade med 2 procent och uppgick till 229 mkr (224).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna¹ uppgick till -496 mkr (-367) och på derivaten till -505 mkr (-13).
- Resultat efter skatt uppgick till -687 mkr (-113).
- Resultat per aktie uppgick till -4,86 kr (-0,80).



Viktiga händelser under kvartalet

- Diös avyttrar fyra fastigheter i Skellefteå för 788 mkr. Frånträde sker i januari 2024.

Året i korthet

- Intäkterna ökade med 13 procent och uppgick till 2 504 mkr (2 209).
- Nettouthyrningen uppgick till 19 mkr (77).
- Driftöverskottet ökade med 16 procent och uppgick till 1 711 mkr (1 469).
- Förvaltningsresultatet¹ minskade med 18 procent och uppgick till 903 mkr (1 106).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna¹ uppgick till -1 393 mkr (-175) och på derivaten till -481 mkr (104).
- Resultat efter skatt uppgick till -850 mkr (830).
- Resultat per aktie uppgick till -6,01 kr (5,87).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

Resultatsammanställning, mkr

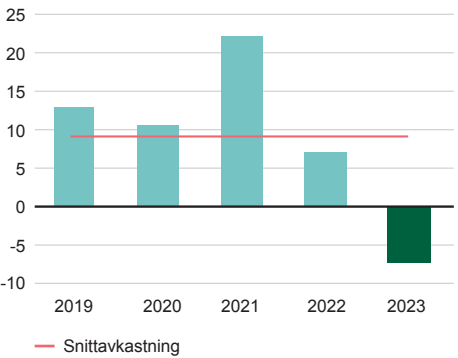
	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	646	568	2 504	2 209
Driftöverskott	439	365	1 711	1 469
Förvaltningsresultat ¹	229	224	903	1 106
Resultat före skatt	-770	-147	-963	1 045
Resultat efter skatt	-687	-113	-850	830
Överskottsgrad, %	70	66	70	68
Uthyrningsgrad, %	93	91	92	91
Avkastning på eget kapital, % ²			-7,4	7,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr ^{1,2}			6,4	7,6
Soliditet, %			34,6	38,1
Belåningsgrad fastigheter, %			54,4	51,9
Räntetäckningsgrad, ggr ¹			2,2	5,0
Eget kapital per aktie, kr			77,6	85,6
EPRA NRV per aktie, kr			95,6	100,5

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.
¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.
² Rullande 12 månaders basis.

Måluppföljning

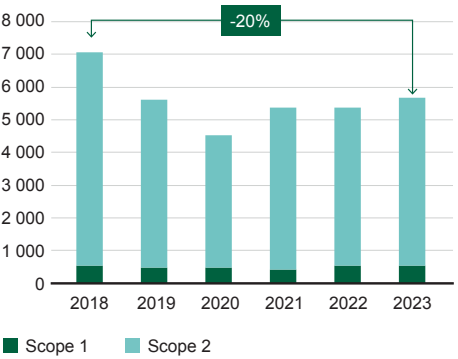
Våra två huvudmål är att nå minst 12 procents avkastning på eget kapital i snitt över en femårsperiod, samt att minska våra koldioxidutsläpp med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018.

Avkastning på eget kapital, %



Utfallet om -7,4 procent för 2023 förklaras främst av negativa realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Växthusgasutsläpp, ton CO₂e



De ökade utsläppen av CO₂e för 2023 förklaras av ett ökat värmebehov till följd av lägre årstemperatur.



Knut Rost, vd.

VD-ord

Vårt starkaste driftöverskott trots en stökig omvärld

I en värld påverkad av inflation, nya finansiella förutsättningar, krig och osäkerhet levererar vi vårt starkaste driftöverskott i Diös historia. Driftöverskottet uppgår till 1 711 mkr och överskottsgraden till 70 procent. Intäkterna ökar på årsbasis med 13 procent och uthyrningsgraden är rekordhöga 93 procent. Nettouthyrningen uppgår för året till 19 mkr. För kvartalet ökade intäkterna med 14 procent och uppgår till 646 mkr, driftöverskottet ökade med 20 procent till 439 mkr och förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 229 mkr. Våra affärsdrivna Diös-team och vår starka marknad ger oss förutsättningar att ytterligare utveckla vår affär och ta tillvara vår tids största gröna tillväxtrevolution. Vi fortsätter att navigera i en stökig tid. Med mer erfarenhet och tydligare fokus bygger vi en stabil väg mot framtiden.

Året som gått har givit oss nya perspektiv på vår vardag och på omvärlden. Samtidigt som vi ser en befolkningstillväxt och investeringar på vår marknad, norra Sverige, så lever vi under en ekonomisk och händelsemessig oförutsägbarhet som vi inte har upplevt tidigare.

Det är ingen tvekan om att vår handlingskraft har genererat ett operativt resultat för 2023 att vara stolta över. Vi har tagit tillvara nya affärsmöjligheter och förtydligat vår affärsmodell, som genomsyras av hållbara initiativ samt att vi ytterligare stärkt vår position som största fastighetsägare på en växande marknad. Vi har levererat ett väldigt starkt driftnetto tack vare indexjusteringar, minskade vakanser och kostnads-effektivitet, vilket resulterar i att både vår uthyrningsgrad och överskottsgrad ligger på rekordhöga nivåer. Resultatet präglas också av ökade finansiella kostnader och negativa värdeförändringar på våra fastigheter och derivat. Vi har under fjärde kvar-

talet externvärderat 88 procent av vårt totala bestånd. Förvaltningsresultatet för året uppgår till 903 mkr, vilket är 18 procent lägre jämfört med föregående år. Belåningsgraden uppgår till 54,4 procent. Då vi genom åren haft en kort räntebindning har vi redan påverkats av de ökade räntekostnaderna och den genomsnittliga betalda räntan idag motsvarar räntan för ny finansiering. När räntenivåerna sänks, vilket marknaden förväntar sig redan under första halvåret 2024, ger det en direkt positiv effekt på vårt finansnetto.

Att ta tillvara affärsmöjligheter på en marknad i tillväxt

Den gröna omställningen som sker i norra Sverige innebär enorma investeringar om minst 1 500 mdr i svensk basnäring, som stålproduktion, vätgas och skogsindustri, som redan är i full gång. Stora innovationsbolag som Northvolt och H2 Green Steel har nyligen säkerställt ny finansiering i miljardklassen. Häromdagen kommunicerade Uniper och Jämtkraft den stora satsningen på tillverkningen av förnybart elektro-bränsle genom NorthStarH2, i Östersund, vilket är en av många nya satsningar som löpande annonseras i norra Sverige. Den höga investeringstakt och inflyttning som sker leder till en stark långsiktig ekonomisk tillväxt. Utbudet av service och andra möjligheter runt dessa etableringar är helt avgörande för framgång, och i dessa städer är vi största fastighetsägare. Dessutom har vår region i snitt betydligt lägre arbetslöshet jämfört med Sverige som helhet.

Vårt fokus är att tillgodose våra städer med attraktiva kontor, kommersiella lokaler för urban service och att bidra till att fler bostäder byggs. Tack vare den tillväxt som råder på vår marknad, där vi ser en ökad efterfrågan på moderna kontor i rätt läge, inte minst hos samhällshyresgäster, har vi möjlighet att öka hyresnivåerna och fortsätta att minska vakanserna. Detta gör vi med lägre klimatpåverkan bland annat genom effektiv energioptimering, återbruk i våra anpassningar och smartare materialval. Det leder både till ökad lönsamhet och tar oss närmare vårt mål om 50 procent minskade utsläpp till 2030. Några exempel på större uthyrningar och omförhandlingar under det gångna kvartalet är uthyrning till Metria i Umeå, Försäkringskassan i Västra Stranden

	Inledning	Om bolaget	Hållbarhet	Resultaträkning	Våra hyresgäster	Balansräkning	Kassaflöde	Nyckeltal	Aktien	Övrigt
--	-----------	------------	------------	-----------------	------------------	---------------	------------	-----------	--------	--------

i Luleå samt till long-stay företaget Forenom, också i Västra Stranden i Luleå. Alla med hyresnivåer runt 2 800 kr/kvm. Vi har även etablerat starka varumärken inom retail så som Åhléns i Mora, samt butikskedjorna Normal och Clas Ohlson i Sundsvall för att nämna några.

Finansiella förutsättningar och framtida ökade värden

Efter ett år präglat av en svag transaktionsmarknad upplever vi att det nu har börjat komma igång. Vi offentliggjorde i slutet av året en avyttring av fyra fastigheter om 788 mkr i Skellefteå till bokfört värde. Efter periodens utgång har vi avyttrat 22 bostadsfastigheter för 385 mkr vilket är i linje med vår strategi att avyttra fastigheter med låg avkastning och fokusera beståndet mer mot kommersiella fastigheter. Vi ser ett ökat intresse från fler aktörer att kliva in eller stärka sitt ägande i våra städer. De nedskrivningar av fastighetsvärdena vi, både inom branschen och vi som bolag, upplevt under året är jag övertygad om kommer att avta och så småningom vändas till uppskrivningar under kommande år.

Vi har under början av 2024 refinansierat banklån om 4 mdr med förfall i januari respektive mars. Våra omförhandlingar och refinansieringar visar på fortsatt starkt förtroende från bankerna där vi är trygga även inför kommande skuldförfall. Vår finansiering består av 85 procent banklån. Räntetäckningsgraden stärks till 2,2 gånger för fjärde kvartalet, från 2,1 gånger kvartalet innan. Nya derivat, lägre Stibor-fixing och ökade ränteintäkter har påverkat finansnettot positivt för kvartalet, jämfört med tredje kvartalet. Belåningsgraden ser vi kommer stärkas då likvid från gjorda avyttring i närtid kommer nyttjas till amortering av skuld.

Diös styrelse föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023 med motivet att det skapar de bästa förutsättningar bolaget och aktieägarna i nuläget. En starkt balansräkning ger mer fördelaktiga finansieringsvillkor och därmed lägre kostnader. Styrelsen bedömer bolagets möjlighet att återuppta utdelningen kommande år som mycket goda.

Hållbart hyresgästerbudande

Vårt hållbarhetsarbete genomsyrar hela bolaget och är en central del av vår affär. Andelen gröna fastigheter i vårt bestånd motsvarar nu 25 procent jämfört med 16 procent föregående år. Att investera i en mer hållbar portfölj bidrar till en högre avkastning och skapar förutsättningar för lägre risker i förvaltningen, mer attraktiva hyresgästerbudanden och ger en grund för grön finansiering. Vi minskade under

året vår energianvändning med -2,1 procent och fortsätter att optimera våra fastigheter genom stärkt teknisk kompetens i bolaget. En annan viktig del i vårt arbete med att reducera vårt klimatavtryck är den ökade takten i återbruk och hur vi anpassar lokaler tillsammans med våra hyresgäster genom aktiva dialoger kring vad som inte behöver ersättas med nya material.

Framåt

Jag ser positivt på 2024 med ett stabilare finansiellt läge, även om det fortsätter innehålla en stökig makroekonomi och osäker omvärld. Jag tror på en lägre räntenivå, vilket ger framtidstro och en tryggare investerarmarknad för oss och andra i fastighetsbranschen. Vi har fortsatt vara affärsdrivna under året och skapat både nya uthyrningar och omförhandlat befintliga avtal i hög takt samtidigt som vi navigerat i ett kortsiktigt perspektiv och genomfört åtgärder för att minimera den ekonomiska påverkan med stigande räntor och osäkra finansiella förhållanden. Jag är övertygad om att det som pågår med de enorma investeringar som görs på vår marknad i vår tids största gröna tillväxtrevolution kommer att bygga Sveriges ekonomiska förutsättningar framåt. Vi är med och skapar förutsättningar för detta genom att skapa attraktiva städer och ta tillvara de affärsmöjligheter som kommer med nya etableringar och befintliga hyresgäster som växer. Vi har en stark företagskultur och är rustade för framtiden.

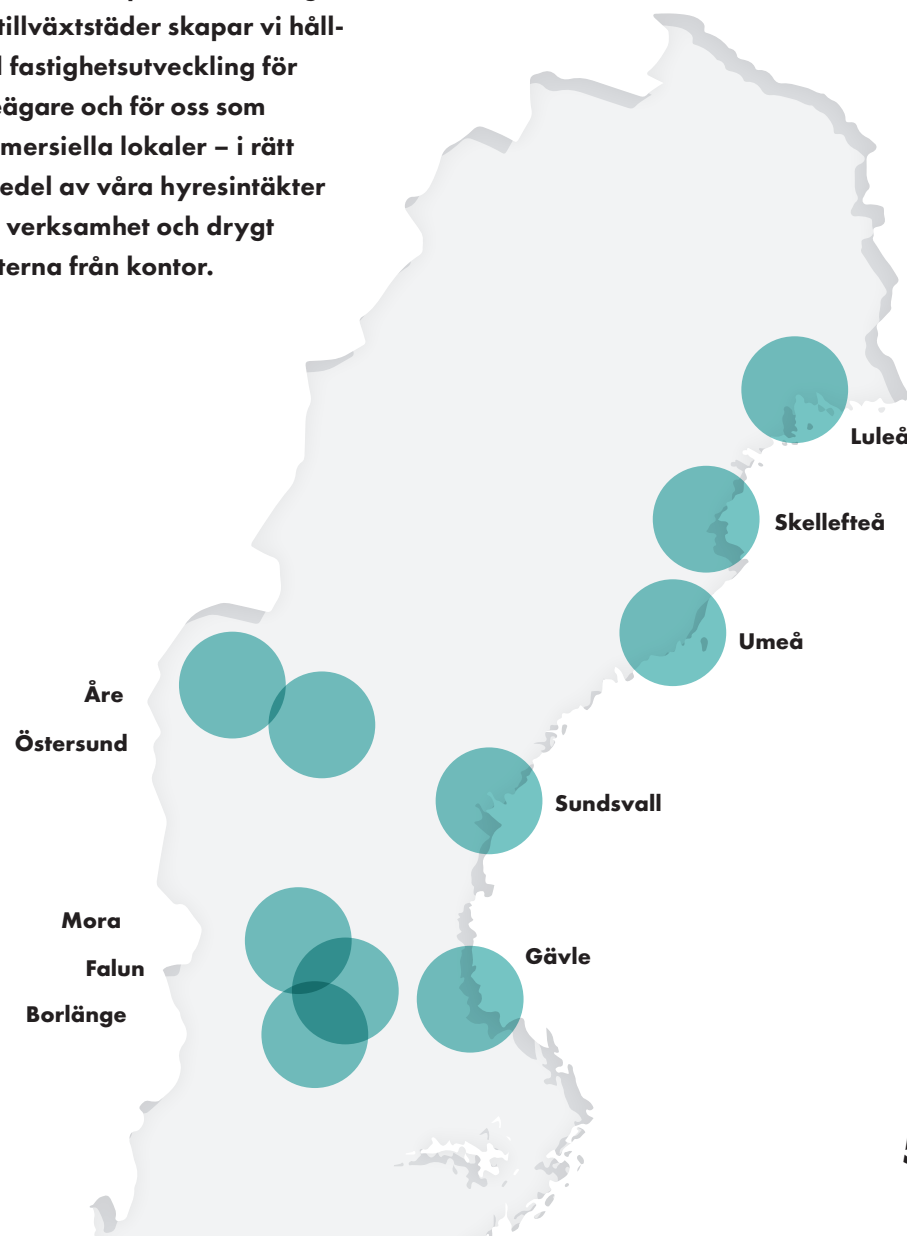
Då mitt anställningsavtal med Diös går ut i slutet av 2024 efter mer än 10 års engagemang i bolaget känns det både naturligt och vemodigt på samma gång. Det har varit en fantastiskt spännande och utvecklande resa där vi byggt bolaget till att bli ledande på vår marknad – norra Sverige. Det hade såklart inte gått utan det fina samarbete med och förtroende jag fått från ägare, styrelse och medarbetare genom åren. Vi har tillsammans skapat bolagets tillväxt som tagit oss till där vi är idag. Jag är tacksam för alla år som jag har varit vd i bolaget och inser att det är dags för mig att göra utrymme för något annat i yrkeslivet. Jag finns kvar i bolaget till dess att ny vd finns på plats och kommer självklart att följa Diös fortsatta tillväxtresa, fast från läktarplats.



Knut Rost, vd

Det här är Diös

Vi är fastighetsbolaget som satsar fullt ut på norra Sverige. Med en unik position i våra 10 tillväxtstäder skapar vi hållbar tillväxt genom kommersiell fastighetsutveckling för våra hyresgäster, för våra aktieägare och för oss som bolag. Vårt erbjudande är kommersiella lokaler – i rätt läge för rätt hyresgäst. En tredjedel av våra hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet och drygt hälften av de totala hyresintäkterna från kontor.



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.



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.

Affärsidé

Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i växande städer i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.



359

Antal fastigheter



31,2

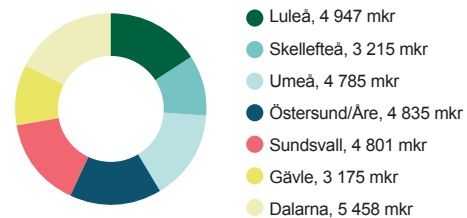
Fastighetsvärde, mdr



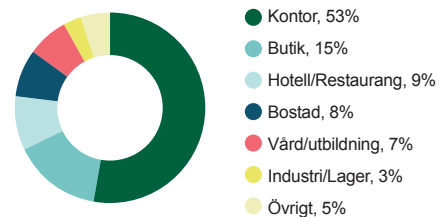
1 621

Uthyrningsbar area, tkvm

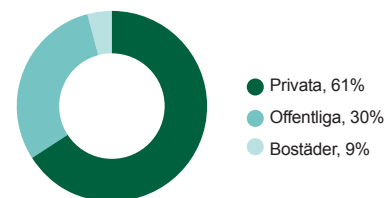
Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



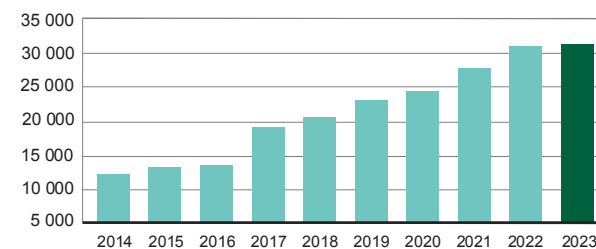
Hyresvärde per lokalslag, %



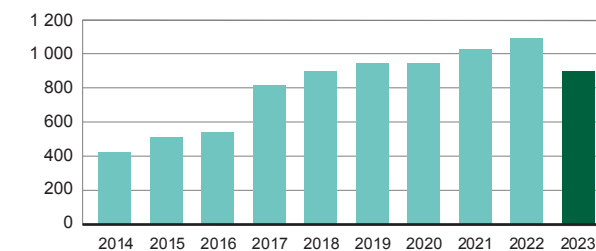
Kontraktsvärde per kategori, %



Fastighetsvärde, mkr

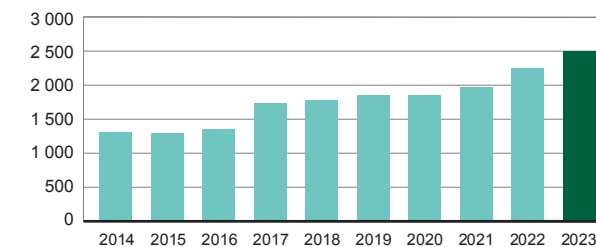


Förvaltningsresultat¹, mkr



¹ Jämförelseperiod 2022 är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

Hyresintäkter, mkr



Krister Bergström, fastighetstekniker, och Roger Kennergren, teknisk förvaltare, hos hyresgästen HouseBe i Åre.

Aktuella projekt

**Stad:** Luleå**Fastighet:** Biet 4, 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:** Umeå**Fastighet:** Vale 17, Kvarteret Vale**Typ av projekt:** Kontor och
lokaler för urban service**Uthyrningsbar area:** 5 030 kvm**Färdigställt:** Q1 2025**Hyresgäst:** Försäkringskassan**Investering:****206
mkr****Stad:** Borlänge**Fastighet:** Mimer 1**Typ av projekt:** Utbildning**Uthyrningsbar area:** 13 332 kvm**Färdigställt:** Q2 2024**Hyresgäst:** Högskolan Dalarna**Investering:****570
mkr****Stad:** Umeå**Fastighet:** Vale 17, Kvarteret Vale**Typ av projekt:** Bostäder**Uthyrningsbar area:** 2 800 kvm**Färdigställt:** Q1 2026**Investering:****132
mkr**

Samtliga bilder på aktuella projekt är visionsbilder.

Hållbarhet

Genom tydliga hållbarhetsmål driver vi verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga affärer.

Klimatmål

Vårt mål är att minska utsläpp inom scope 1 och 2 med minst 50 procent till 2030 jämfört med basåret 2018, för att senast 2045 nå nettonoll. Utsläppen i scope 2 samt kategori 3.3 beror av faktisk energianvändning. Trots ett likvärdigt bestånd och energibesparingar i like-for-like ökar utsläppen jämfört med föregående år på grund av att 2023 var ett kallare år än 2022 och därmed har värmebehov i våra fastigheter varit större.

Energi

Energi- och effektbehov i fastigheter påverkas till stor del av yttre faktorer som temperatur, vind och sol, men också av komfortkraven inne i fastigheterna. Både yttre och inre faktorer är ständigt föränderliga och kräver att vi aktivt jobbar med optimering för att hålla nere både kostnader och utsläpp. För året minskar energianvändningen i jämförbart bestånd med 2,1 procent. Att teckna gröna hyresavtal tillsammans med våra hyresgäster involverar och skapar incitament för båda parter att nå fram till gemensamma energilösningar.

Projekt och investeringar

Nyproduktion och renovering medför direkta och indirekta utsläpp samt stora resursnyttjanden. Vi arbetar aktivt med livscykelanalyser i tidiga skeden av större projekt för att förstå vilka åtgärder och val vi behöver göra för att minska vår klimatpåverkan från projekten. I arbetet med livscykelanalyser strävar vi efter jämförbarhet i projekten, ökad kunskapsnivå och bättre erfarenhetsutbyte.

Medarbetare

Vi arbetar aktivt med välbefinnande och kompetensutveckling för våra medarbetare. Inom ramen för vårt utbildningsprogram Diös Academy har vi under 2023 introducerat en digital utbildningsplattform som möjliggör för fler utbildningar riktade till hela organisationen. Kompetensutveckling är en viktig del för att skapa drivkraft och engagemang hos våra medarbetare. Årsmätningen visade en rekommendationsvilja enligt eNPS på 47 poäng, vilket är högt jämfört med branschsnittet på 21 poäng. I medarbetarundersökningar uttrycks stort förtroende för chefer och kollegor.

EU:s taxonomi

Vi väljer att frivilligt rapportera i enlighet med EU-taxonomin för ökad transparens och jämförbarhet inom branschen. Kvartalsvis görs en preliminär och förenklad rapportering. Hela vår verksamhet omfattas av taxonomin då den primärt utgörs av förvärv och ägande av fastigheter, aktivitet 7.7. De ekonomiska aktiviteterna är exponerade mot miljömål 1 om att begränsa vår klimatpåverkan.

BOLAGSMÅL	Enhet	2023	2022	2018 ¹	Kommentar
Utsläpp scope 1 och 2	ton CO ₂ e	5 613	5 351 ²	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av Science Based Target initiative, SBTi. Nuläge är -20 procent. Årets ökning beror på ett större värmebehov under 2023 än föregående år.
Utsläpp scope 3	ton CO ₂ e	800	744 ²	844	Omfattar bränslerelaterade utsläpp och tjänsteresor
Gröna fastigheter	% av MV	25	16	-	
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	33	22	-	Till betygsnivå BREEAM In-Use, <i>very good</i> eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter	% av MV	52	42	-	Fastigheter med högst 85 kWh/kvm Atemp i primärenergital
Klimatriskanalyserade fastigheter	% av MV	51	26	-	Vi har genomfört lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalyser i samtliga av våra städer
Medarbetarnas rekommendationsvilja, eNPS ³	poäng	47	48	-	Mål : eNPS > 45 poäng
NYCKELTAL FÖR ÅRET		2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec	
Energianvändning i jämförbart bestånd (LfL)	kWh/Atemp	114,8	117,2	-	Ei och klimatkorigerad fjärrvärme
Energianvändning från fjärrkyla (LfL)	kWh/Atemp	12,7	12,9	-	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing (LfL)	%	-2,1	-3,3	-	Mål: -3 procent
Faktisk energianvändning, rullande 12 mån (Abs)	kWh/uthyrbar yta	152,2	147,8	-	Ej normalårskorigerad fjärrvärme
Andel fossilfri energi	%	99	98	98	Emissionsdata från Energiföretagen för 2022
Producerad solel	MWh	1 379	1 466	<1	
Grönt hyresavtal☐	%	18	11	4	Drygt 60 procent av nytecknade avtal är gröna
TAXONOMIRAPPORTERING, indikativ☐					
Förenlig omsättning	% / mkr	25 / 558	12 / 238	-	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	10 / 158	3 / 34	-	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	25 / 520	12 / 219	-	

¹ Basår. Omräkning för historisk data gjordes under 2022.
² Utsläpp inom scope 2 samt kategori 3.3 räknas om under kvartal 3 då nya emissionsfaktorer publiceras för fjärrvärme. Det innebär att jämförelse mot föregående årsredovisning inte överensstämmer.
³ Employee Net Promoter Score mäter medarbetarnas rekommendationsvilja av sin arbetsplats på en skala -100 till 100 poäng.
⁴ Andel kommersiella hyresavtal med grön bilaga av årliga kontraktsvärdet.
⁵ Förenlig omsättning och driftutgifter har räknats om för att linjera med uppdaterade upplysningsprinciper. Fullständig taxonomirapportering återfinns i kommande årsredovisning.



99%

fossilfri energi

Vi köper ursprungsgaranterad el. Vår energimix beräknas utan klimatkompensation.

Det löpande arbetet med att förbättra fastighetsportföljens energiprestanda och motståndskraft ökar under året genom bland annat våra miljöcertifierade fastigheter. När samtliga affärsenheter nu har lokala och fastighetsspecifika klimatanalyser på plats ökar andelen linjerade fastigheter.

Resultaträkning

Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

		2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING					
	Not				
Hyresintäkter ¹		582	519	2 296	2 029
Serviceintäkter ¹		64	48	208	179
Totala intäkter	1	646	568	2 504	2 209
Fastighetskostnader	2	-206	-203	-793	-740
Driftöverskott	3	439	365	1 711	1 469
Central administration	4	-26	-37	-89	-90
Finansnetto ²	5	-185	-104	-720	-273
Förvaltningsresultat	6	229	224	903	1 106
Värdeförändring fastigheter ²	7	-495	-358	-1 385	-165
Värdeförändring räntederivat	8	-505	-13	-481	104
Resultat före skatt	9	-770	-147	-963	1 045
Aktuell skatt	10	0	50	-28	-16
Uppskjuten skatt	10	83	-16	141	-199
Periodens resultat		-687	-113	-850	830
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-687	-113	-850	830
Summa		-687	-113	-850	830
TOTALRESULTATRÄKNING					
Periodens resultat		-687	-113	-850	830
Periodens totalresultat		-687	-113	-850	830
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-687	-113	-850	830
Summa		-687	-113	-850	830
Resultat per aktie, kr		-4,86	-0,80	-6,01	5,87
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier		141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 427 602
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		354 218	354 218	354 218	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		354 218	354 218	354 218	357 563

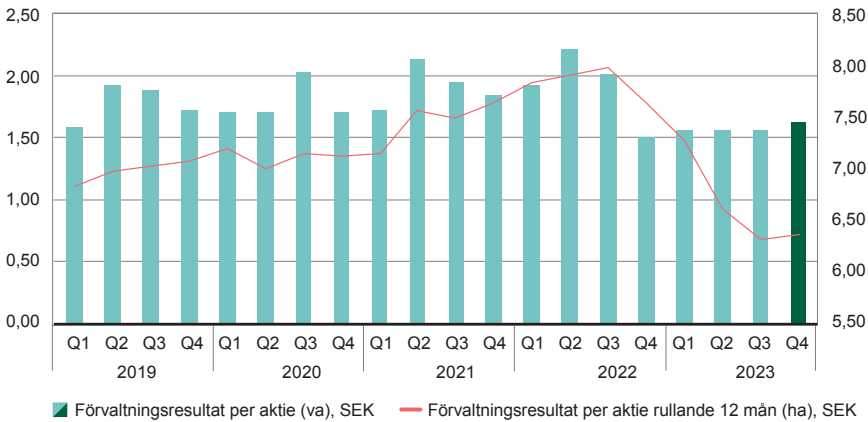
¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av omklassificering mellan hyresintäkter och serviceintäkter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

² Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

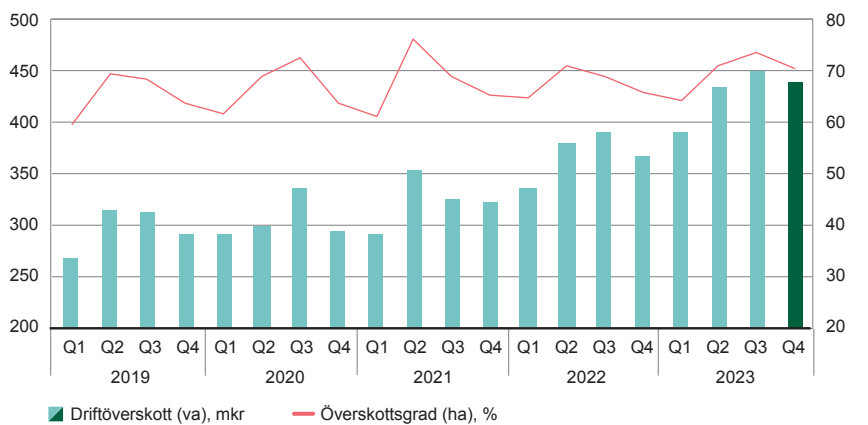
Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Förvaltningsresultat per aktie¹



Driftöverskott och överskottsgrad



Resultatanalys oktober-december 2023

Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 646 mkr (568) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 93 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 10,6 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 23 mkr (11) och bestod bland annat av vidarefakturerering till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler samt erhållet elstöd om 12 mkr. Av våra kommersiella hyresavtal har 96 procent indexuppräknig, där 93 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknig.

UTVECKLING INTÄKTER	2023 okt-dec	2022 okt-dec	Förändring %
Jämförbart bestånd	584	524	10,6
Pågående projekt	13	9	
Färdigställda projekt	26	19	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	-	3	
Fastighetstaxering 2022	-	2	
Kontrakterade hyresintäkter	624	556	
Övriga förvaltningsintäkter	23	11	
Intäkter	646	568	

Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 206 mkr (203). Av fastighetskostnaderna utgjorde 7 mkr (6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 439 mkr (365) och överskottsgraden till 70 procent (66). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 19,7 procent jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 26 mkr (37). Föregående år innehöll posten en engångskostnad om 10 mkr avseende en förstudie till ett projekt som inte genomfördes.

Not 5 Finansnetto¹

Kvartalets finansnetto uppgick till -185 mkr (-104). Den högre kostnaden jämfört med föregående år är främst relaterad till högre marknadsräntor och större netto-skuld. Kvartalets finansnetto påverkas positivt av derivat samt erhållna räntor från likvidplaceringar och finansieringsöverenskommelser.
Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,6 procent (2,7).

Not 6 Förvaltningsresultat¹

Kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdetförändringar och skatt, uppgick till 229 mkr (224). Det är en ökning med 2 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd minskade förvaltningsresultatet med 10,1 procent jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

¹ Jämförelseperioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.



Emma Widegren, kommersiell förvaltare, hos hyresgästen Bontouch i Östersund.



forts. Resultatanalys oktober-december 2023

Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,11 procent (5,74), en ökning om 0,10 procent mot föregående kvartal. Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet¹ uppgick till -496 mkr (-367), den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 mkr (9). Den orealiserade värdeförändringen förklaras av ett högre direktavkastningskrav. För mer information, se not 11. Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 31 215 mkr (31 136).

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

	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, MKR		
Förvaltningsfastigheter	-477	-303
Projektfastigheter	-19	-52
Byggrätter	0	-12
Orealiserad värdeförändring	-496	-367

Not 8 Värdeförändringar derivat

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

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till -505 mkr (-13), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till sjunkande marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -770 mkr (-147). Resultatförändringen förklaras främst av orealiserade värdeförändringar i fastigheter och derivat.

Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 procent. Det finns inga skattemässiga underskott i koncernen och det finns obeskattade reserver om 482 mkr (467). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 15 865 mkr (16 195). Uppskjuten skatt har beräknats på 10 718 (10 956). Skillnaden är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec
SKATTEBERÄKNING, MKR		
Resultat före skatt	-770	-147
Nominell skattesats 20,6%	159	31
Ej avdragsgill ränta	-79	-1
Övriga skattemässiga justeringar	3	4
Redovisad skattekostnad	83	34
Varav aktuell skatt	0	50
Varav uppskjuten skatt	83	-16

Aktuell skatt uppgick till 0 mkr (50) och uppskjuten skatt uppgick till 83 mkr (-16). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till de orealiserade värdeförändringarna.

¹ Jämförelseperioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 177 (3 219) och antalet bostadskontrakt uppgick till 2 305 (2 232). De tio största hyresgästerna representerade 18 procent (17) av totala kontrakterade hyresintäkter. 30 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december 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 18 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 1 mkr (18) och summerar till 19 mkr (77) för året. Större uthyrningar under kvartalet var till Försäkringskassan i Biet 4,Luleå, och Forenom AB i Biet 7, Luleå, medan större uppsägningar var från Östersunds kommun i Nejonöгат 3, Östersund, och Nordea AB i Skönsmon 2:97, Sundsvall.

Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 december till 4,0 år (4,3).

Vakanser

Vakanserna uppgick per 31 december till 7 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 12 procent (12) för vakant area. Justerat för projekt och ej uthyrbara vakanser¹ 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.

¹ Projekt- och ej uthyrbarsbara vakanser består av tomställda ytor för nyproduktion och ombyggnad samt redan uthyrda men ej tillträdde ytor.

Våra största hyresgäster per 31 december 2023

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
☎ Trafikverket	24	100 011	6,2
☎ Polismyndigheten	42	63 723	6,0
Nordic Choice Hotels	4	58 828	14,4
☎ Försäkringskassan	18	43 322	3,0
☎ Falu kommun	12	35 007	6,5
☎ Östersunds kommun	76	34 783	2,0
☎ Arbetsförmedlingen	24	32 213	2,5
Swedbank AB	12	25 581	3,6
☎ Migrationsverket	7	25 012	2,1
Telia Sverige AB	22	24 134	6,4
Summa	241	442 613	6,0

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

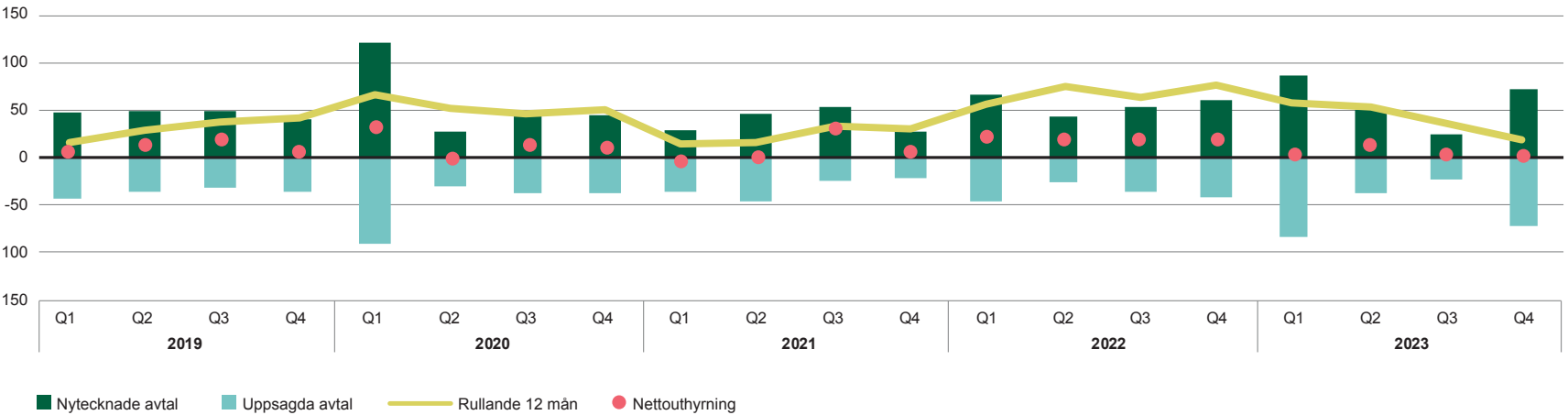
¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet,%
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2024	1 018	322	13
2025	815	473	19
2026	661	426	17
2027	434	304	12
2028+	249	676	27
Summa	3 177	2 199	89
Bostäder	2 305	204	8
Övriga hyresavtal ¹	2 148	63	3
Totalt	7 630	2 467	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Nettouthyrning, mkr



Balansräkning och eget kapital

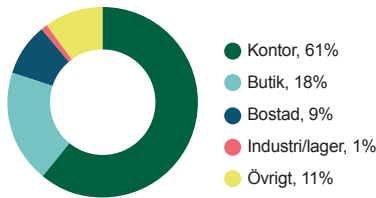
Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	31 215	31 136
Övriga anläggningstillgångar		88	65
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		31 302	31 201
Finansiella anläggningstillgångar		12	12
Summa anläggningstillgångar		31 314	31 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		259	290
Derivat		43	143
Likvida medel	14	98	88
Summa omsättningstillgångar		400	520
Summa tillgångar		31 714	31 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12	10 968	12 102
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		2 242	2 383
Övriga avsättningar		10	10
Skulder till kreditinstitut	13	10 510	10 781
Långfristig skuld leasing		74	52
Övrig långfristig skuld		51	17
Summa långfristiga skulder		12 887	13 243
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kredinstitut	13	6 573	5 478
Kortfristig del av skuld leasing		9	7
Checkräkningskredit	14	-	-
Derivat		381	-
Kortfristiga skulder		897	903
Summa kortfristiga skulder		7 859	6 388
Summa eget kapital och skulder		31 714	31 733

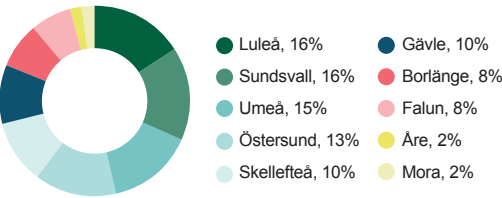
Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2021-12-31	11 823	11 749	74
Periodens resultat efter skatt	830	830	0
Periodens totalresultat	830	830	0
Avyttring egna aktier	9	9	-
Förvärv av minoritetsandel	-65	8	-74
Utdelning	-496	-496	-
Eget kapital 2022-12-31	12 102	12 102	0
Periodens resultat efter skatt	-850	-850	0
Periodens totalresultat	-850	-850	0
Utdelning	-283	-283	-
Eget kapital 2023-12-31	10 968	10 968	0

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per stad



Kommentarer till balansräkningen¹

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.

	2023-12-31	2022-12-31
FASTIGHETSBESTÅNDET	Mkr	Mkr
Förvaltningsbestånd	27 674	28 246
Projektfastigheter	3 400	2 757
Byggrätter	141	133
Förvaltningsfastigheter	31 215	31 136

Fastighetsvärde

Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Per den 31 december externvärderades 88 procent av fastighetsvärdet 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 hänsyn tagits till en långsiktig inflation om 2 procent, bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. 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.

¹ Jämförelsetalen i kommentarer till balansräkningen motsvarar föregående års fastställda årsredovisning.

Förändring av fastighetsvärdet

	2023-12-31		2022-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	31 136	363	27 993	340
Förvärv	-	-	2 004	28
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad ¹	1 631	-	1 332	-
Försäljningar	-160	-4	-18	-10
Orealiserade värdeförändringar ¹	-1 393	-	-175	-
Fastighetsbeståndets värde vid årets utgång	31 215	359	31 136	363 ²

¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

² Fastighetsreglering har påverkat antalet fastigheter.

Värderingsantaganden per fastighetskategori

	2023-12-31					2022-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 827	1 933	1 464	805	1 569	1 745	1 868	1 422	789	1 502
Drift & underhåll, kr per kvm	386	512	479	243	353	368	477	459	237	345
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,1	6,5	4,9	6,3	6,1	5,8	6,1	4,4	5,8	5,8
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	9,0	7,4	8,8	8,5	8,2	8,6	6,9	8,3	8,2
Långsiktig vakans, %	6,6	6,8	3,2	9,7	6,0	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	645 192	-645 192	303 947	-303 947	133 592	-133 592	59 663	-59 663	145 207	-145 207	1 287 601	-1 287 601
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-322 596	322 596	-144 169	144 169	-66 796	66 796	-29 831	29 831	-72 604	72 604	-635 997	635 997
Direktavkastning, +/- 0,5%	-729 546	862 508	-283 419	331 047	-143 956	177 536	-30 393	36 661	-130 223	153 852	-1 317 536	1 561 603
Kalkylränta, +/- 0,5%	-598 935	627 956	-252 759	265 211	-90 757	95 243	-29 197	30 839	-127 565	134 746	-1 099 213	1 153 995
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-209 681	209 685	-97 184	97 184	-19 469	19 225	-8 666	8 666	-35 604	32 834	-370 604	367 594

forts. Kommentarer till balansräkningen

Investeringar

Under kvartalet har 486 mkr (394) investerats varav 1 mkr (25) avsåg avyttring av en del av en fastighet.

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.

INVESTERINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Investeringar i nyproduktion ¹	234	288
Investeringar i förädlingsfastigheter ¹	468	351
Investeringar i hyresgäst Anpassningar	928	693
Summa	1 631	1 332

¹Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

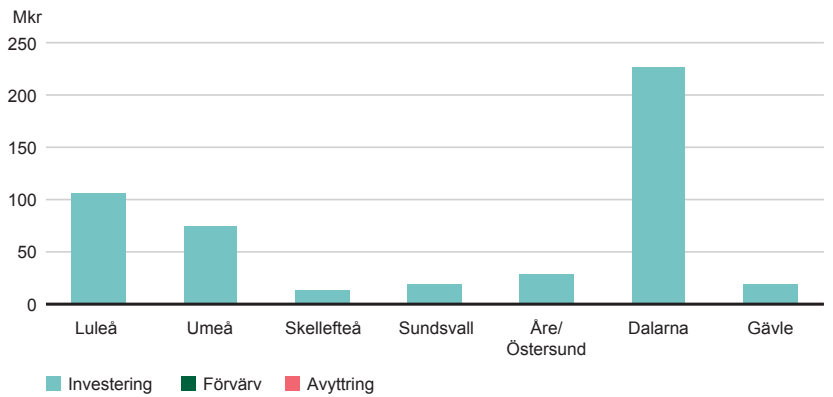
Förvärv

Inga fastighetsförvärv har genomförts under kvartalet.

Avyttringar

Under kvartalet har del av en tomt avyttrats.

Kvartalets investeringar, förvärv och avyttringar per affärsenhet



Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 3 615 mkr varav 2 699 mkr är upp- arbetat per 31 december. Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar, exklusive projekt- vinster, bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 1 631 mkr för året. Investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energi- besparande åtgärder. Avkastningen på avslutade investeringar under året uppgick till 6,8 procent på investerat belopp.

Projektfastigheter

Antalet projektfastigheter uppgår till 9 stycken med ett marknadsvärde om 3 350 mkr. Inga nya projektfastigheter har tillskapats under kvartalet. Uthyrningsgraden för projektfastigheterna uppgår per 31 december till 100 procent. Total bedömd investering uppgår till 2 592 mkr där upparbetad investering per 31 december uppgick till 2 292 mkr.

Avslutade större projekt

Inga större projekt har färdigställts under kvartalet.

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.

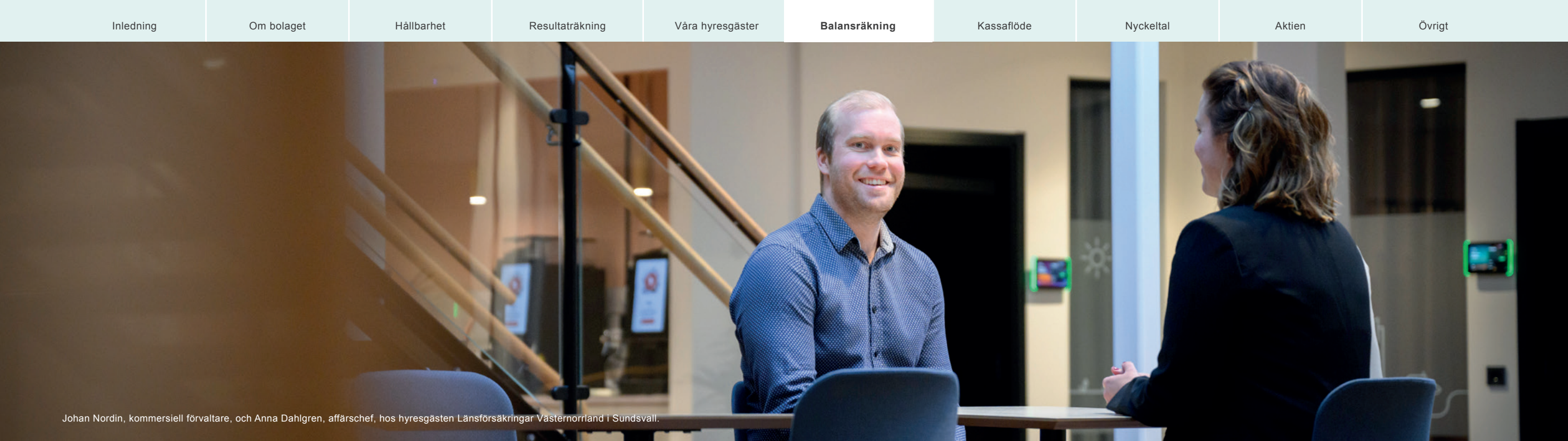
Fastighetstransaktioner januari-december 2023

AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA

Fastighet	Kvartal	Stad	Yta, kvm	Pris ¹ , mkr
Tomter Arvesund	1	Åre	-	0,4
Tomt Arvesund	2	Åre	-	0,2
Ingeborg 1	2	Borlänge	14 117	200,0
Apollo 3, 7, 8 (del av)	4	Sundsvall	-	1,4
Summa			14 117	202,0

¹ Underliggande fastighetsvärde.

”Pågående projekt och investeringar fortgår enligt plan.



Johan Nordin, kommersiell förvaltare, och Anna Dahlgren, affärschef, hos hyresgästen Länsförsäkringar Västernorrland i Sundsvall.

Projektfastigheter

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöcertifiering
PÅGÅENDE PROJEKT										
 Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	570	505	36,1	Q2 2024	BREEAM-SE, planerad 2023
 Nyproduktion	Luleå	Biet 4	Kontor	4 920	100	206	158	14,1	Q2 2024	BREEAM-SE, planerad 2024
Nyproduktion	Umeå	Vale 17	Bostäder (brf)	2 800	-	132	49	-	Q1 2026	Svanen
 Förädling	Umeå	Vale 17	Kontor	5 030	100	206	122	14,6	Q1 2025	BREEAM-SE, very good
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Nyproduktion	Umeå	Magne 5	Hotell	14 500	100	395	385	26,2	Q3 2022	BREEAM-SE, very good
 Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	555	553	52,9	Q4 2022	BREEAM In-Use, very good
 Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 646	100	251	251	19,9	Q4 2022	BREEAM-SE, very good
Förädling	Sundsvall	Aeolus 5	Bostäder	2 597	-	55	55	3,8	Q1 2023	-
Förädling	Sundsvall	Glädjen 4	Kontor	1 870	100	52	48	5,2	Q2 2023	BREEAM In-Use, planerad 2023
 Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:446	Kontor	5 452	100	170	164	13,7	Q2 2023	BREEAM-SE, planerad 2023
Summa				91 147		2 592	2 292			

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

forts. Kommentarer till balansräkningen

Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 10 968 mkr (12 102). Soliditeten uppgick till 34,6 procent (38,1). Av beslutad utdelning, vid stämman 2023, om 283 mkr har tre av fyra utbetalningar utförts. Resterande del utbetalas under kvartal 1 2024.

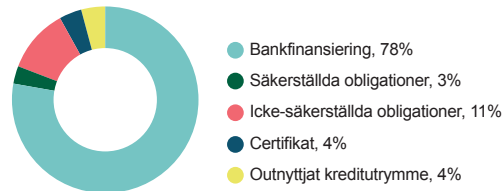
Not 13 Räntebärande skulder

Under kvartalet har vi emitterat nya icke-säkerställda obligationer om 100 mkr. Certifikatmarknaden har varit stabil med ökade volymer. Kortfristiga låneförfall består främst av banklån. Vi har pågående dialoger med våra banker och bedömer med stor sannolikhet att låneförfallen kommer refinansieras med samma volymer. Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 17 102 mkr (16 270). Förändringen beror främst på projektinvesteringar. Av de räntebärande skulderna består 13 911 mkr (13 010) av bankfinansiering, 556 mkr (790) av säkerställda obligationer, 660 mkr (570) av certifikat samt 1 975 mkr (1 900) av icke-säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 656 mkr (568). Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 54,4 procent (51,9) vid årets utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 46,0 procent (44,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick vid årets utgång till 4,5 procent (3,2) och räntetäckningsgraden för året uppgick till 2,2 (5,0).

Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,7 år (0,8) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,3 år (2,4). Av koncernens utestående lån löper 1 720 mkr (570) med fast ränta varav 660 mkr (570) avser certifikat.

Fördelning av räntebärande finansiering

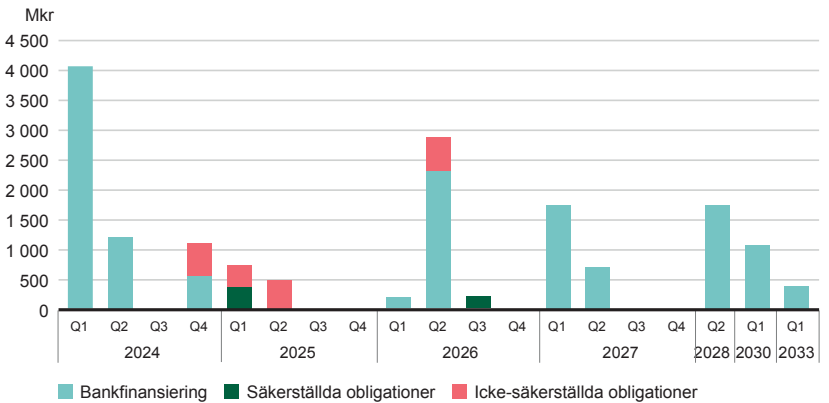


Ränte- och låneförfallostruktur per 31 december 2023

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snitt-ränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2024	9 286	5,3	6 723	6 573
2025	1 635	6,2	1 235	1 235
2026	5 102	5,9	4 325	3 684
2027	1 080	5,2	2 414	2 414
2027+	-	-	3 196	3 196
Utnyttjat kreditutrymme	17 102	5,6	17 893	17 102
Outnyttjat kreditutrymme ³	791	0,0		
Finansiella instrument	11 250	-1,1		
Totalt		4,5		

¹ Nominella belopp.
² Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2023-12-31.
³ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

Förfalloprofil räntebärande skulder



Q1 2024: Efter periodens utgång
Efter periodens utgång har 4 000 mkr av den bankskuld som förfaller första kvartalet 2024 refinansierats på löptider om 2–4 år.



Nina Uiibo, fastighetstekniker, Östersund.

forts. Kommentarer till balansräkningen

Derivat

Under kvartalet har nya derivat omstrukturerats och tecknats. Detta har lett till att återstående löptid ökat till 3,7 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 11 250 mkr (4 500) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december till -338 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 årets utgång till 98 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 829 mkr (1 100).

Derivatavtal per 31 december 2023

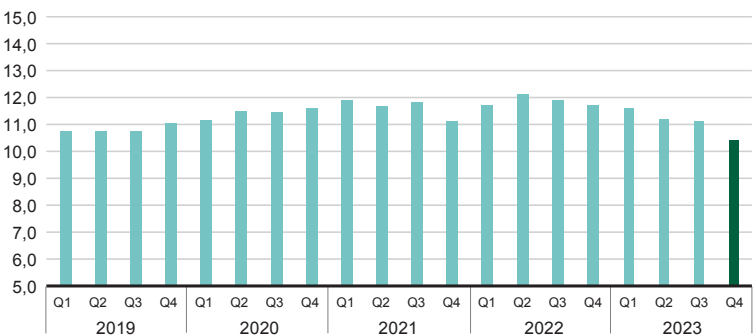
Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	4,2	2,66	-71,6
Ränteswap	1 000	2,2	2,77	-28,1
Ränteswap	1 000	4,4	1,94	6,7
Ränteswap	1 250	2,5	2,93	-81,5
Ränteswap	500	1,1	0,05	21,4
Ränteswap	500	0,6	0,00	14,7
Ränteswap	500	4,2	2,45	-6,4
Ränteswap	1 000	6,5	2,45	-29,6
Ränteswap	500	6,5	2,44	-28,0
Ränteswap	1 500	4,5	2,75	-70,1
Ränteswap	2 000	2,9	2,76	-65,4
TOTALT	11 250	3,7	2,39	-338,0

Känslighetsanalys per 31 december 2023¹

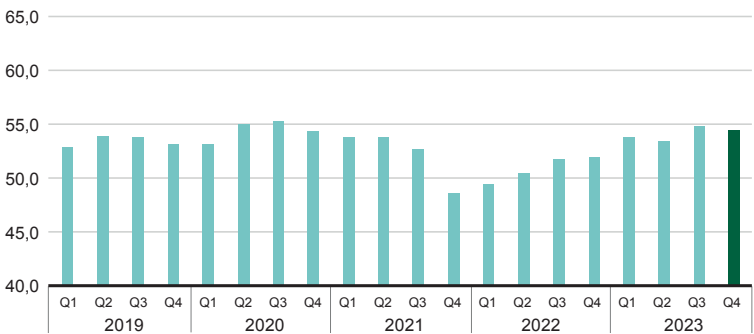
	Förändring årlig snitt-ränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,9	+154	
Derivatportfölj	-0,3	-29	+626
Låneportfölj inkl. derivat	0,7	+125	+626

¹Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.

Nettoskuld / EBITDA, mkr



Belåningsgrad, %



Kassaflöde

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	440	365	1 711	1 469
Central administration	-24	-37	-80	-90
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-	-
Erhållen ränta	4	3	9	4
Erlagd ränta ¹	-153	-105	-693	-277
Betald skatt	-	50	-28	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	267	276	919	1 090
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	117	51	24	-106
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	127	131	41	178
Summa förändring av rörelsekapital	244	182	65	72
Kassaflöde från den löpande verksamheten	511	458	984	1 162
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer ¹	-486	-394	-1631	-1 332
Förvärv av fastigheter	-	-20	-	-2 004
Avyttring av fastigheter	-	27	178	28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-486	-387	-1 453	-3 308

	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-71	-121	-337	-371
Avyttring egna aktier	-	-	-	9
Förvärv av minoritetsandel	-	3	-	-65
Nyupplåning räntebärande skulder	333	-196	965	1 599
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-31	-22	-149	-88
Förändring av checkräkningskredit	-158	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73	-336	479	1 084
Periodens kassaflöde	98	-265	10	-1 062
Likvida medel vid periodens början	0	353	88	1 150
Likvida medel vid periodens slut	98	88	98	88

¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

Rapportering per affärsenhet per den 31 dec

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
Indelat per affärsenhet	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter ¹	401	343	231	209	346	309	393	369	332	272	230	197	362	329	2 296	2 029
Serviceintäkter ¹	45	34	26	20	26	24	30	30	25	20	20	20	35	31	208	179
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparation och underhåll	-15	-15	-7	-6	-11	-11	-13	-15	-10	-10	-6	-9	-10	-10	-72	-77
Taxebundna kostnader	-51	-49	-22	-22	-34	-37	-52	-51	-29	-27	-32	-29	-33	-31	-253	-246
Fastighetsskatt	-19	-14	-13	-13	-20	-19	-20	-20	-21	-20	-13	-12	-25	-24	-132	-123
Övriga fastighetskostnader	-40	-32	-26	-24	-38	-33	-56	-49	-39	-30	-24	-18	-36	-33	-259	-220
Fastighetsadministration	-13	-13	-8	-8	-9	-10	-17	-16	-10	-9	-7	-6	-12	-11	-77	-74
Driftöverskott	308	252	180	155	260	222	265	246	249	195	167	140	282	249	1 711	1 469
Central administration och finansnetto ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-809	-363
Förvaltningsresultat¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	903	1 106
Fastighet, realiserad	7	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	9	-	-	8	10
Fastighet, orealiserad	-240	75	-149	62	-301	8	-301	-60	-210	-113	-135	-25	-157	-123	-1 393	-175
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-481	104
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-963	1 045
Uthyrbar area, kvm	298 098	318 939	173 805	159 565	217 688	218 127	320 194	315 099	219 173	220 835	181 248	179 033	210 845	211 009	1 621 051	1 622 607
Hyresvärde	466	408	271	246	403	365	463	427	375	320	280	240	407	370	2 666	2 376
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92	91	91	89	90	90	94	90	89	90	96	96	92	91
Överskottsgrad, %	71	68	72	69	71	69	63	65	71	68	67	66	72	71	70	68

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 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 ²	540	396	176	102	130	148	159	192	248	139	78	108	299	246	1 631	1 332
Försäljningar	-160	-	-	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-17	-	-	-160	-18
Orealiserade värdeförändringar ²	-239	75	-149	62	-201	8	-301	-60	-210	-113	-135	-25	-157	-123	-1 393	-175
Fastighetsbeståndet vid årets utgång	5 458	5 316	3 175	3 148	4 801	4 873	4 835	4 976	4 785	4 747	3 215	3 271	4 947	4 804	31 215	31 136

¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av omklassificering mellan hyresintäkter och serviceintäkter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

²Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Finansiella nyckeltal

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 29 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 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
AKTIEN				
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 431	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431	141 428

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt	-770	-147	-963	1 045
Återläggning				
Värdeförändring fastighet ¹	495	358	1 385	165
Värdeförändring derivat	505	13	481	-104
Förvaltningsresultat¹	229	224	903	1 106

EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)

Förvaltningsresultat ¹	229	224	903	1 106
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	0	50	-28	-16
EPRA Earnings¹	229	273	875	1 089
EPRA Earnings per aktie, kr¹	1,62	1,93	6,19	7,70

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder			17 083	16 259
Återläggning				
Likvida medel			-98	-88
Utnyttjad checkräkningskredit			-	-
Nettoskuld			16 984	16 171
Förvaltningsfastigheter			31 215	31 136
Belåningsgrad, %			54,4	51,9

¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD				
Nettoskuld			16 984	16 171
Ej säkerställd skuld			-2 627	-2 470
Säkerställd skuld			14 357	13 701
Förvaltningsfastigheter			31 215	31 136
Säkerställd belåningsgrad, %			46,0	44,0

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat ¹	229	224	903	1 106
Återläggning				
Finansiella kostnader ¹	194	105	734	277
Summa	423	328	1 637	1 382
Finansiella kostnader ¹	194	105	734	277
Räntetäckningsgrad, ggr¹	2,2	3,1	2,2	5,0

NETTOSKULD GENOM EBITDA

Räntebärande skulder			17 083	16 259
Likvida medel			-98	-88
Checkräkningskredit			-	-
Nettoskuld			16 984	16 171
Driftöverskott, rullande 12 mån			1 711	1 469
Central administration, rullande 12 mån			-89	-90
Återläggning				
Avskrivningar, rullande 12 mån			10	4
EBITDA			1 631	1 383
Nettoskuld genom EBITDA			10,4	11,7

SOLIDITET

Eget kapital			10 968	12 102
Totala tillgångar			31 714	31 733
Soliditet, %			34,6	38,1

	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
EPRA NRV/NTA				
Eget kapital			10 968	12 102
Återläggning				
Verkligt värde av finansiella instrument			338	-143
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 208	2 257
EPRA NRV			13 514	14 216
Genomsnittligt antal aktier, tusen			141 431	141 428
EPRA NRV per aktie			95,6	100,5
AVDRAG				
Verkligt värde av finansiella instrument			-338	143
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-411	-421
EPRA NTA			12 765	13 938
Genomsnittligt antal aktier, tusen			141 431	141 428
EPRA NTA per aktie			90,3	98,6

EPRA NDV				
Eget kapital			10 968	12 102
EPRA NDV			10 968	12 102
Genomsnittligt antal aktier, tusen			141 431	141 428
EPRA NDV per aktie			77,6	85,6

ÖVRIGA NYCKELTAL				
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			-7,4	7,0
Eget kapital per aktie, kr			77,6	85,6
Resultat per aktie, kr	-4,86	-0,80	-6,01	5,87

KASSAFLÖDE PER AKTIE				
Resultat före skatt	-770	-147	-963	1 045
Återläggning				
Fastigheter, orealiserad värdeförändring ²	496	367	1 393	175
Derivat, orealiserad värdeförändring	505	13	481	-104
Avskrivningar	3	1	10	4
Aktuell skatt	0	50	-28	-16
Summa²	234	284	894	1 103
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431	141 428
Kassaflöde per aktie, kr²	1,65	2,01	6,32	7,80

NETTOUTHYRNING	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Nytecknade kontrakt	73	61	234	227
Uppsagda kontrakt	-72	-43	-215	-150
Nettouthyrning, mkr	1	18	19	77

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD				
Kontrakterade hyresintäkter	624	556	2 459	2 164
Hyresvärde perioden	674	611	2 666	2 376
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	92	91

ÖVERSKOTTSGRAD				
Driftöverskott	439	365	1 711	1 469
Kontrakterade hyresintäkter	624	556	2 459	2 164
Överskottsgrad, %	70	66	70	68

SKULDSÄTTNINGSGRAD				
Räntebärande skulder			17 083	16 259
Eget kapital			10 968	12 102
Skuldsättningsgrad, ggr			1,6	1,3

EPRA VAKANSGRAD				
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			184	204
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 632	2 391
EPRA Vakansgrad, %			7,0	8,5

RÄNTEBÄRANDE SKULDER³				
Bankfinansiering			13 908	13 003
Säkerställda obligationer			548	790
Certifikat			656	568
Icke säkerställda obligationer			1 971	1 898
Checkräkningskredit			-	-
Räntebärande skulder			17 083	16 259

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

² Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.

³ Räntebärande skulder i nyckeltalsberäkningar avser bokförda belopp, ej nominella belopp.

forts. Finansiella nyckeltal

Kvartalsresultat i korthet

	2023-12-31	2023-09-30	2023-06-30	2023-03-31	2022-12-31	2022-09-30	2022-06-30	2022-03-31
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter, mkr	646	621	620	617	568	559	543	539
Driftöverskott, mkr	439	449	433	389	365	388	380	336
Förvaltningsresultat, mkr ¹	229	221	227	226	224	290	317	274
Periodens resultat, mkr	-687	88	83	-333	-113	-120	356	708
Överskottsgrad, %	70	73	71	64	66	70	71	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92	92	91	92	91	90
Soliditet, %	34,6	36,6	36,4	37,4	38,1	38,1	39,1	40,8
Belåningsgrad fastigheter, %	54,4	54,2	53,3	53,7	51,9	51,8	50,4	49,3
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ²	4,5	4,8	4,6	4,1	3,2	2,5	1,8	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	2,2	2,1	2,2	2,6	3,1	4,6	7,7	7,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,62	1,56	1,60	1,59	1,58	2,08	2,24	1,94
Resultat per aktie efter skatt, kr	-4,86	0,62	0,58	-2,36	-0,80	-0,84	2,52	5,00
Eget kapital per aktie, kr	77,6	82,4	81,8	83,2	85,6	86,3	87,2	88,2
Börskurs per aktie, kr	86,6	62,4	68,9	68,9	75,5	70,5	71,1	102,4

¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 27.
² Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.



Jörgen Johansson, förvaltare, Umeå.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 206 mkr (189) och resultatet efter skatt till -16 mkr (242). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING		
Intäkter	206	189
Bruttoresultat	206	189
Central administration	-248	-232
Rörelseresultat	-42	-43
Resultat från andelar i koncernföretag	100	124
Finansiella intäkter	1 227	647
Finansiella kostnader	-1 414	-501
Resultat efter finansiella poster	-129	227
Bokslutsdispositioner	39	15
Resultat efter bokslutsdispositioner	-90	242
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	74	-
Resultat efter skatt	-16	242
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	-16	242
Årets totalresultat	-16	242

Likvida medel uppgick per den 31 december 2023 till 48 mkr (36) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 653 mkr (5 813) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 656 mkr (568). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 31 december 2023 uppgick till 5,8 procent (3,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar koncernföretag	2 552	2 362
Fordringar koncernföretag	16 133	16 167
Uppskjuten skattefordran	74	-
Summa anläggningstillgångar	18 759	18 529
Omsättningstillgångar		
Fordringar koncernföretag	2 976	2 750
Övriga tillgångar	78	24
Likvida medel	48	36
Summa omsättningstillgångar	3 102	2 810
Summa tillgångar	21 861	21 339
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 929	3 228
Obeskattade reserver	1	1
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	6 653	5 813
Skulder koncernföretag	7 071	7 139
Summa långfristiga skulder	13 724	12 952
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	-	-
Skulder till koncernföretag	5 062	4 976
Övriga skulder	145	182
Summa kortfristiga skulder	5 207	5 158
Summa eget kapital och skulder	21 861	21 339

Fyra skäl till att investera i Diös



Unik position på en attraktiv marknad



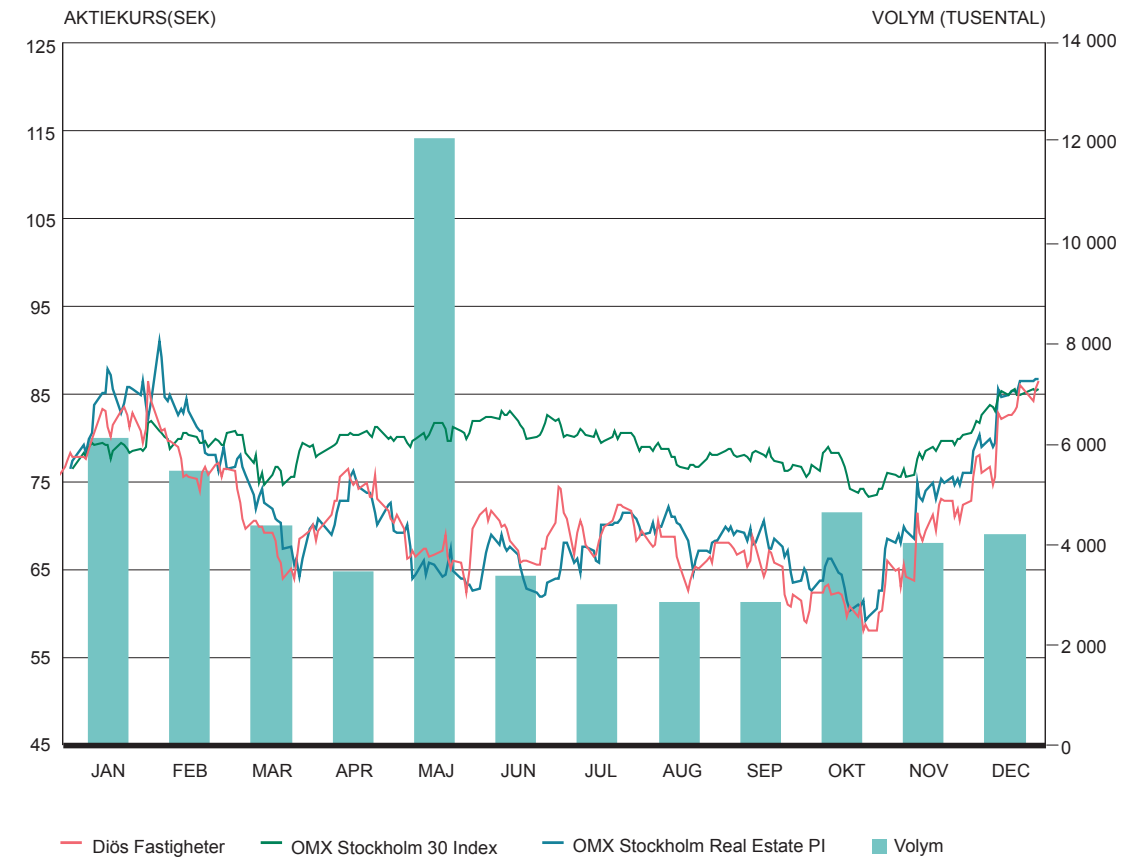
Långsiktigt hållbar affärsmodell



Värdeskapande genom tre intäktsströmmar



Starka stabila kassaflöden



Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid årets utgång stod i 86,6 kr per aktie (75,5) vilket motsvarar ett börsvärde om 12 279 mkr (10 698) samt en avkastning om 14,8 procent (-36,5) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 18,6 procent (-34,3) för året. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 17,3 procent (-15,6) och OMX Stockholm Real Estate PI 17,0 procent (-44,7).

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 17 636 aktieägare (19 057). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 24,9 procent (21,1) av totala antalet aktier, som under året var oförändrat och uppgick till 141 785 165 (141 785 165). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av aktierna. De tio största ägarna stod för 55,1 procent (56,1) av innehav och röster.

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

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

Under fjärde kvartalet 2023 har inga flaggningsmeddelanden delgivits.

Avkastning och substansvärde

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital i snitt över en femårsperiod ska överstiga 12 procent. Avkastningen för året uppgick till -7,4 procent (7,0). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 10 968 mkr (12 102) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 13 514 mkr (14 216). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 95,6 kr (100,5) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 91 procent (75) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för året till 90,3 kr (98,6) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för året uppgick till -6,01 kr (5,87) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 6,19 kr (7,70). 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

Diös Fastigheter AB per den 31 december 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	10 800 513	7,6
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7
Nordea Fonder	6 344 526	4,5
Karl Hedin	3 562 547	2,5
Vanguard	3 551 223	2,5
Avanza Pension	3 452 999	2,4
BlackRock	3 119 703	2,2
Tredje AP-fonden	2 273 016	1,6
Summa största ägare	78 133 294	55,1
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	63 297 653	44,7
Totalt	141 785 165	100,0

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 31 december 2023 till 149 personer (157), varav 61 kvinnor (66). Medelantalet anställda för året var 164 (156). Merparten av de anställda, 96 personer (102), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Effekten av militära konflikter

Kriget i Ukraina såväl som konflikten i Gaza och de resulterande humanitära katastroferna är ett stort bakslag för världen. Effekterna av Gaza-konflikten är för tidiga att överblicka medan 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.

	Förändring fastighetsvärde, %		
KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	28 874	31 215	33 556
Soliditet, %	29,4	34,6	39,1
Belåningsgrad, %	58,8	54,4	50,6

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 24
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 26
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 125

¹ Uppräknat till årstakt.

Tillgång till finansiering är den största finansiella risken och en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Risken begränsas genom goda relationer med banker, god diversifiering, tillgång till kapitalmarknaden samt 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 året. 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. Upplysningar enligt IAS 34 p.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen.

Ändrade redovisningsprinciper

Vi har under räkenskapsåret 2023, med första rapporteringstillfälle i kvartal tre, aktiverat ränteutgifter enligt IAS 23 på projektfastigheter för att skapa en mer rättvisande bild av total investeringskostnad. Ränteutgifterna har beräknats på upparbetad investering vid kvartalets utgång och den räntesats som använts är koncernens genomsnittliga ränta för kvartalet. Ändringen påverkar endast resultaträkningsposterna finansnetto och värdeförändring fastigheter. Ändringen är inte föranledd av tillämpning av nya IFRS. Jämförelsesåret i rapporten är omräknat med anledning av detta.

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. Jämförelsesåret 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.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer i övrigt med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisningen för 2022, not 1.



Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Finansiella rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida www.dios.se.

Östersund den 16 februari 2024

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

Årsredovisning 2023	Vecka 12 2024
Årsstämma 2023	16 april 2024
Q1, Delårsrapport januari-mars 2024	26 april 2024
Q2, Delårsrapport januari-juni 2024	5 juli 2024
Q3, Delårsrapport januari-september 2024	25 oktober 2024
Q4, Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025

Väsentliga händelser efter rapportperioden

Diös har meddelat att vd Knut Rost kommer att sluta på Diös. Han kommer arbeta kvar som vd i bolaget under 2024 eller tills ny vd rekryterats.

Diös avyttrar 22 bostadsfastigheter för 385 mkr. Frånträde sker under andra kvartalet 2024.

Utdelning

Styrelsen föreslår inför årsstämman 2024 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023.

För ytterligare information, kontakta gärna

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

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

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU nr 596/2014). Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 februari 2024 kl. 07:00 CET.

Inledning	Om bolaget	Hållbarhet	Resultaträkning	Våra hyresgäster	Balansräkning	Kassaflöde	Nyckeltal	Aktien	Övrigt	
-----------	------------	------------	-----------------	------------------	---------------	------------	-----------	--------	--------	--

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 bokförda värde 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.

Räntebärande skulder

Bankfinansiering, säkerställda obligationer, certifikat, icke säkerställda obligationer och checkräkningskredit.

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

Driftsöverskott 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 orealiserade 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, CO2e

Anger hur stor växthuseffekt ett utsläpp av en gas har i jämförelse med utsläpp av motsvarande mängd koldioxid (CO₂).

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 driftsöverskott, 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.

Diös Fastigheter AB (publ)

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 bokslutskommunikén

Vi presenterar bokslutskommunikén 2023 för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 16 februari 2024 kl. 09:00**. Vd Knut Rost och CFO Rolf Larsson presenterar resultatet som följs av en frågestund.

Presentationen är på engelska och sker via en webbsänd telekonferens.

Detaljer och telefonnummer till telekonferensen finns tillgängliga [på vår webbsida](#).

Presentationen kan ses i efterhand.