

” Vi ser en hög uthyrningsaktivitet och levererar en fortsatt positiv nettouthyrning.

Knut Rost, vd



Kvartalet i korthet

- Intäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 639 mkr (617).
- Nettouthyrningen uppgick till 1 mkr (3).
- Driftöverskottet ökade med 5 procent och uppgick till 407 mkr (389).
- Förvaltningsresultatet¹ minskade med 12 procent och uppgick till 200 mkr (226).
- Orealiserade värdeförändringar¹ på fastigheterna uppgick till 6 mkr (-569) och på derivaten till 226 mkr (-79).
- Resultat efter skatt uppgick till 259 mkr (-333).
- Resultat per aktie uppgick till 1,86 kr (-2,36).

Viktiga händelser

- Diös meddelar att vd Knut Rost kommer att sluta på Diös. Han arbetar kvar som vd i bolaget under 2024 eller tills ny vd rekryterats.
- Diös avyttrar 22 bostadsfastigheter i Gävle och Östersund för 385 mkr. Frånträde sker under första respektive andra kvartalet 2024.
- Diös avyttrar 2 fastigheter i Umeå och Sundsvall för 212 mkr. Frånträde under andra kvartalet 2024.
- Diös har refinansierat 4 000 mkr banksskuld på löptider om 2-4 år.

RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR

	2024 jan-mar	2023 jan-mars	R12 apr-mar	2023 jan-dec
Intäkter	639	617	2 526	2 504
Driftöverskott	407	389	1 729	1 711
Förvaltningsresultat	200	226 ¹	877	903
Resultat före skatt	363	-423	-177	-963
Resultat efter skatt	259	-333	-259	-850
Överskottsgrad, %	65	64	70	70
Uthyrningsgrad, %	92	92	92	92
Avkastning på eget kapital, % ²	-2,2	-1,7	-2,2	-7,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr ²	6,2	7,9 ¹	6,2	6,4
Soliditet, %	35,8	37,4		34,6
Belåningsgrad fastigheter, %	53,9	53,7		54,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,6 ¹	2,1	2,2
Eget kapital per aktie, kr	79,4	83,2		77,6
EPRA NRV per aktie, kr	96,0	98,1		95,6

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

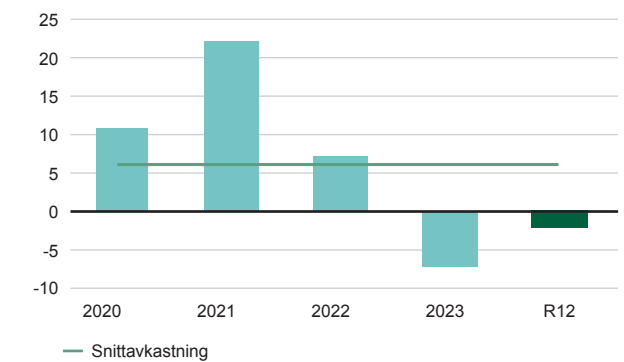
¹ Perioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Arsredovisning 2023.

² Rullande 12 månader.

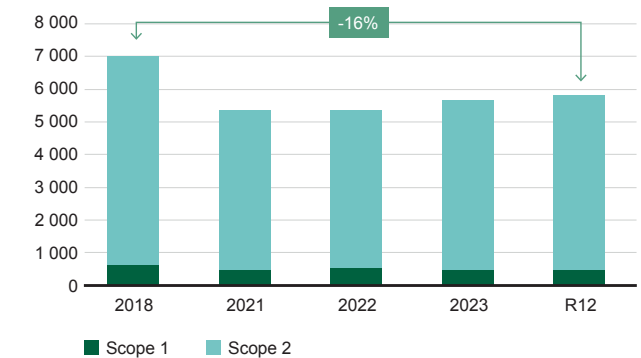
Måluppföljning

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 CO₂e



VD-ord En ljusare framtid

Under första kvartalet ser vi en förbättrad ekonomi och en hög uthyrningsaktivitet. Vi levererar en fortsatt positiv nettouthyrning, en överskottsgrad på 65 procent och uthyrningsgrad på 92 procent. Den gröna omställningen, som vi bara sett början på, är en tillväxtmotor för oss, för våra städer och för hela landet. Den råvaruindustri som byggt Sveriges ekonomi gör det igen genom den gröna omställningen. Ett starkare Sverige och en ljusare framtid.

Resultat

Början av året har präglats av fortsatt god affärsaktivitet, med en efterfrågan på framför allt kontorslokaler. Vi har många pågående dialoger om nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga hyresavtal. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 7 procent för kvartalet, detta tack vare fler uthyrningar av vakanser och indexuppräknings av våra hyresavtal. Färdigställda projekt bidrar under kvartalet med cirka 5 miljarder kronor i intäkter. I en generell utmanande konjunktur har vårt kostnadsfokus och vår effektiva förvaltning bidragit till ett ökat driftöverskott. Jag tror att direktavkastningskraven nått sin topp och vi ser för kvartalet stabila fastighetsvärden.

Jag är övertygad om att de investeringar som görs på vår marknad kommer att bygga Sveriges ekonomiska förutsättningar framåt. Vi är med och skapar förutsättningar utifrån vårt fokus; att som största fastighetsägare i dessa tillväxtstäder tillgodose behovet av attraktiva kontor och kommersiella lokaler för urban service samt att bidra till att fler bostäder byggs. I takt med en ökad efterfrågan på kontor i rätt läge, och en mer stabil ekonomi, har vi möjlighet att öka hyresnivåerna och fortsätta minska vakanserna genom aktiva omförhandlingar och nyuthyrningar.

Vi har gjort flera nya kontorsuthyrningar under kvartalet, exempelvis Kronofogden i Luleå, 1 100 kvm, Sigma i Umeå, 450 kvm och Metria i Umeå, 540 kvm. Bjurås Sparbank i Falun flyttar till 480 kvm och it-bolaget Nordlo och försäkringsförmedlaren Max Matthiessen tar plats på Gävle Brovägen om totalt 1 080 kvm.

Samtidigt som kontorsmarknaden växer upplever vi att intresset för de lokaler som vi utvecklar för urban service är stort. Under kvartalet har till exempel Normal och Clas Ohlson öppnat och återöppnat i Sundsvall. Till midsommar återöppnar även Åhléns i Mora.

Grön omställning på vår marknad norra Sverige

Löpande annonseras nya investeringar i norra Sverige, kopplade till den gröna omställningen. Investeringarna går till såväl nyetableringar som befintliga bolag i både statlig och privat regi. I början av april offentliggjorde SSAB att de ska bygga ett nytt, fossilfritt stålverk i Luleå som beräknas minska Sveriges totala koldioxidutsläpp med 7 procent, en investering på motsvarande 4,5 miljarder euro. Med den gröna omställningen som utgångspunkt har vi stora möjligheter att skapa tillväxt både för oss som bolag, för våra städer och för Sverige som land. Det handlar om att ta tillvara kraften och våga ställa om för en lönsam och grön framtid. Med vårt arbete för lägre klimatpåverkan – bland annat genom effektiv energioptimering, återbruk i våra hyresgästanpassningar och smartare materialval – tar vi oss närmare vårt mål om 50 procent minskade utsläpp till 2030.

Transaktioner och projekt

En sjunkande inflationstakt och förväntan om räntesänkningar under året bidrar såklart till en optimistisk framtidssyn. Vi märker redan en högre aktivitet och ett högre intresse på transaktionsmarknaden. Under kvartalet har vi tecknat avtal om att avyttra 22 bostadsfastigheter i Östersund och Gävle för 385 miljarder kronor, samt en fastighet i Umeå och en i Sundsvall för totalt 212 miljarder kronor. Frånträden sker under andra kvartalet. Därutöver har vi ett flertal aktiva dialoger om fler transaktioner, både förvärv och avyttringar. Vårt fokus är högavkastande fastigheter, framför allt kontor, där vi ser den starkaste utvecklingen.

Av våra pågående projekt är utvecklingen av fastigheten Mimer, med Högskolan Dalarna som hyresgäst, den som ligger närmast i tid för färdigställande. I juni 2024 lämnar vi över nycklarna till det som blir en av Sveriges mest moderna högskolor. Andra projekt som Västra Stranden i Luleå, ett helt nytt kvarter med hyresgäster som Försäkringskassan och Sys Partner, och Kvarteret Vale i Umeå, med Försäkringskassan som största hyresgäst, går enligt plan.

Finansiella förutsättningar

Vårt resultat för kvartalet är fortsatt präglat av ökade finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år. Vi har under kvartalet refinansierat banksskuld om 4 miljarder på bra villkor, dock med något högre marginaler än tidigare, och

vi ser nu att kapitalmarknaden återigen fungerar väldigt bra. Likviditeten ökar och marginalerna är betydligt mycket lägre än för sex månader sedan. Likviditeten från våra avyttringar har nyttjats till att amortera skuld, vilket har stärkt vår balansräkning. Vi siktar fortsatt på en belåningsgrad runt 50 procent över tid. När styrräntan sänks, vilket jag tror kommer börja ske i maj, bidrar det till en direkt positiv effekt på vårt finansnetto.

Utblick

På kort sikt fortsätter vi navigera i en stökig tid, samtidigt som vi rustar för nya affärsmöjligheter framåt. Jag är övertygad om att kommande räntesänkningar och en tryggare investerarmarknad kommer att gynna oss. Det som sker med de enorma investeringar som görs på vår marknad, i vår tids största gröna tillväxtrevolution, kommer tillsammans med vår handlingskraft och vår starka affärskultur skapa ännu bättre förutsättningar för vår affär. Vi tror på vårt erbjudande, på våra städer och på en ljusare tid framåt för att skapa värde för våra hyresgäster, för oss och för våra aktieägare.



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 kommer från kontor.



353

Antal fastigheter



30,6

Fastighetsvärde, mdr



1 576

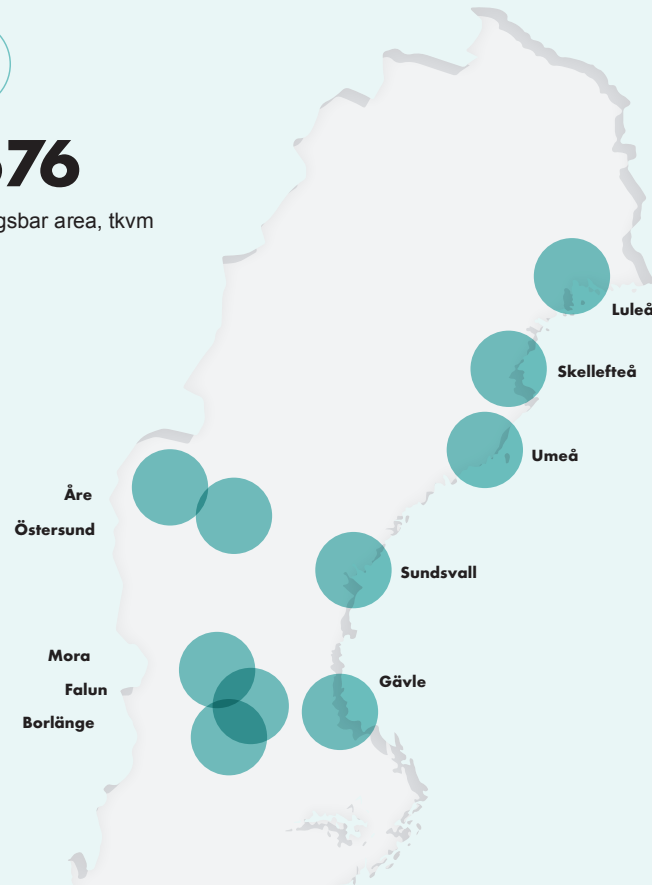
Uthyrningsbar area, tkvm

Affärsidé

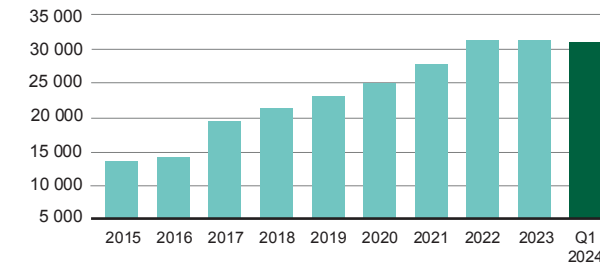
Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i växande städer i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.

Vision

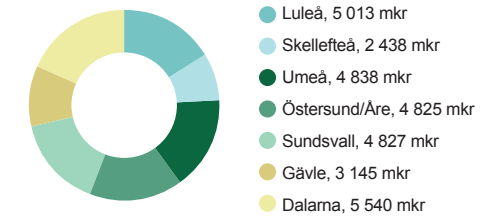
Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.



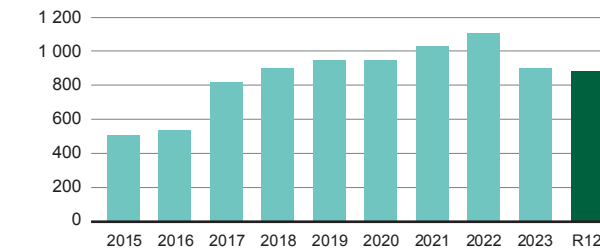
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



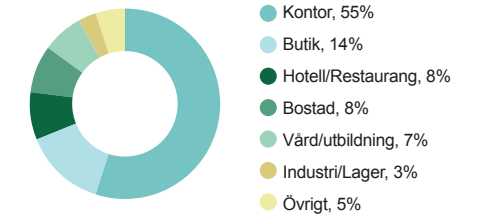
FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSENHET, MKR



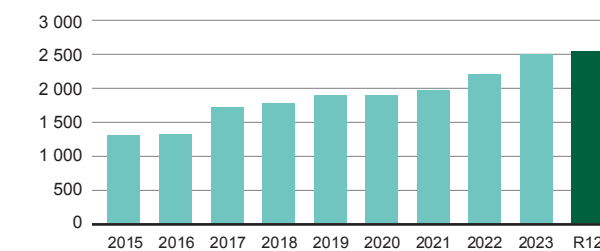
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



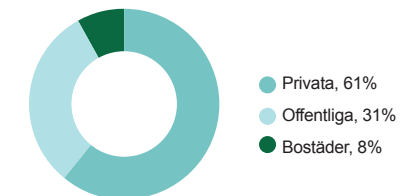
HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG, %



HYRESINTÄKTER, MKR



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI, %



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.

Gröna fastigheter

Inför 2024 har vi justerat kravnivån för att klassificera våra fastigheter som gröna genom att linjera energikravet mot EU:s taxonomi. För att klassas som grön fastighet krävs från årsskiftet att fastigheten når Fastighetsägarnas gränsvärden, reviderade 2022, för de 15 procent bästa byggnaderna i det nationella beståndet.

Planeringen för fortsatta klimat- och sårbarhetsanalyser ligger fast och inför året har vi flera ny- och omcertifieringar som möjliggör en ytterligare förflyttning av portföljen och fler gröna fastigheter.

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 årets första kvartal minskar energianvändningen i jämförbart bestånd med 1,8 procent. Att teckna gröna hyresavtal tillsammans med våra hyresgäster involverar och skapar incitament för båda parter att aktivt bidra till effektiva 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 lägre klimatpåverkan och börjar bygga jämförbarhet mellan projekt samtidigt som vi utifrån högre kunskapsnivån har möjlighet att ställa högre krav på materialval.

Medarbetare

Vi arbetar aktivt med välbefinnande och kompetensutveckling för våra medarbetare. Kompetensutveckling är en viktig del för att skapa drivkraft och engagemang hos våra medarbetare. Våra medarbetares rekommendationsvilja i eNPS-mätningarna ligger fortsatt högt på med 42 poäng i senaste kvartalsmätningen i förhållande till branschsnittet på 20 poäng.

EU:s taxonomi

Vi väljer att frivilligt rapportera i enlighet med EU-taxonomi för ökad transparens och jämförbarhet inom branschen. Kvartalsvis görs en preliminär och förenklad rapportering. Hela vår verksamhet omfattas av taxonomi 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.

KLIMAT ¹	Enhet	R12 apr-mar	2023	2018 ²	Kommentar
Utsläpp i scope 1 och 2	ton CO ₂ e	5 869	5 613	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av Science Based Target initiative, SBTi
Utsläpp i scope 3	ton CO ₂ e	800	800	844	Bränslerelaterade utsläpp och tjänsteresor, emissionsfaktorer för 2022
		2024 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	
ENERGI					
Energianvändning i jämförbart bestånd	kWh/Atemp	45,3	45,5	46,2	Ei och normalårskorrigerad fjärrvärme
Energianvändning från fjärrkyla i jämförbart bestånd	kWh/Atemp	1,7	1,6	2,2	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing i jämförbart bestånd	%	-1,8	-1,4	-4	Mål: -3 procent
Faktisk energianvändning	kWh/uthyrningsbar yta	53,2	51,2	51,2	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Andel fossilfri energi	%	99	99	98	Emissionsdata från Energiföretagen för 2022
Producerad solel	MWh	26	1 379	1 466	Kvartalspecifik data för jämförelseperioderna är inte tillgänglig
		2024 31 mars	2023	2022	
PROJEKT OCH INVESTERINGAR					
Gröna fastigheter ³	% av MV	22	25	16	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026. Energitkravet har skruvats åt för 2024
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	35	33	22	Till betygsnivå BREEAM In-Use, <i>very good</i> eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter ³	% av MV	47	52	42	Fastigheter vars PE-tal linjerar med fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatrisikanalyserade fastigheter	% av MV	53	51	26	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalyser
Grönt hyresavtal	%	20	18	11	
		2024 jan-mar	2023	2022	
MEDARBETARE					
Rekommendationsvilja, eNPS	poäng	42	47	48	Mål : eNPS > 45 poäng
		2024 31 mars	2023	2022	
TAXONOMIRAPPORTERING, indikativ					
Förenlig omsättning	% / mkr	30 / 174	25 / 558	12 / 238	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	12 / 28	10 / 158	3 / 34	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	31 / 162	25 / 520	12 / 219	

¹ Data för scope 1 och 3 redovisas på helår, föregående års underlag används som prognos

² Basår för utsläppsberäkningar

³ Kravnivåerna för att uppnå status som grön fastighet har justerats inför 2024 för att linjera med energiprestandakraven i EU:s taxonomi. Tidigare kravnivå var ≤85 kWh/kvm Atemp.

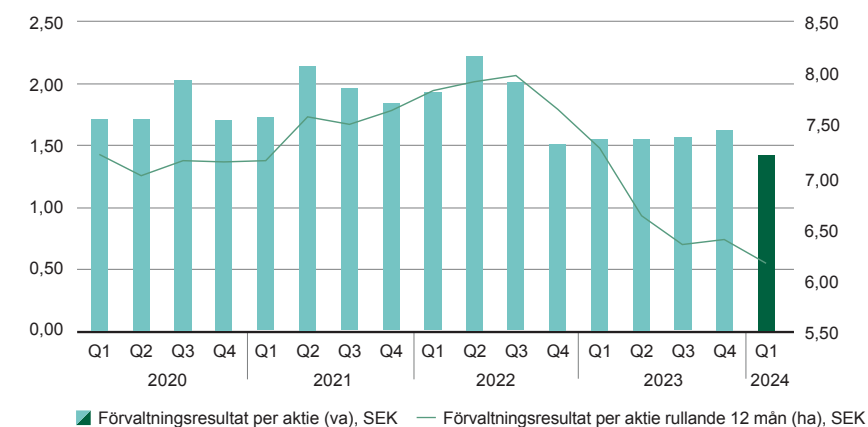
Resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

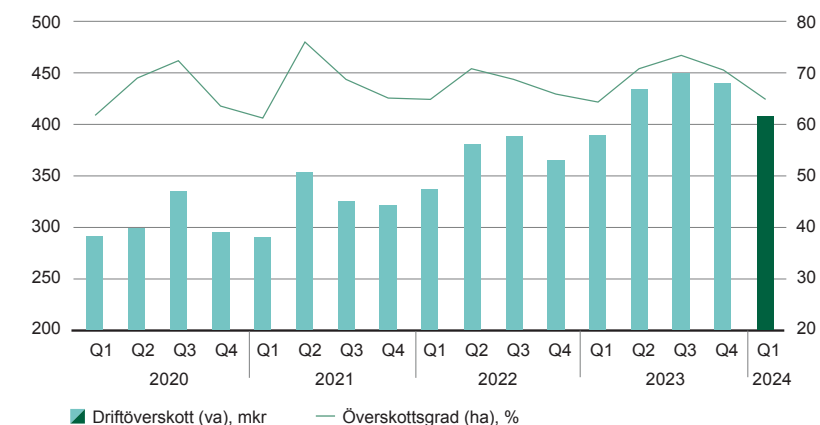
RESULTATRÄKNING	Not	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
Hyresintäkter		593	568	2 321	2 296
Serviceintäkter		46	49	204	208
Totala intäkter	1	639	617	2 526	2 504
Fastighetskostnader	2	-232	-228	-797	-793
Driftöverskott	3	407	389	1 729	1 711
Central administration	4	-20	-20	-89	-89
Finansnetto	5	-187	-144 ¹	-763	-720
Förvaltningsresultat	6	200	226¹	877	903
Värdeförändring fastigheter	7	-63	-569 ¹	-879	-1 385
Värdeförändring räntederivat	8	226	-79	-175	-481
Resultat före skatt	9	363	-423	-177	-963
Aktuell skatt	10	-24	-8	-43	-28
Uppskjuten skatt	10	-81	98	-39	141
Periodens resultat		259	-333	-259	-850
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		259	-333	-259	-850
Summa		259	-333	-259	-850
TOTALRESULTATRÄKNING					
Periodens resultat		259	-333	-259	-850
Periodens totalresultat		259	-333	-259	-850
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		259	-333	-259	-850
Summa		259	-333	-259	-850
Resultat per aktie, kr		1,83	-2,36	-1,83	-6,01
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	141 430 947
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	354 218

¹ Perioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023. 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 januari-mars 2024

Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 639 mkr (617) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (92). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 6,3 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 9 mkr (10) och bestod bland annat av vidarefakturering till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler. Av våra kommersiella hyresintäkter har 97 procent indexuppräknings, där 94 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknings.

UTVECKLING INTÄKTER	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Förändring %
Jämförbart bestånd	615	579	6,3
Pågående projekt	15	10	
Färdigställda projekt	-	-	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sållda fastigheter	-	19	
Kontrakterade hyresintäkter	630	607	
Övriga förvaltningsintäkter	9	10	
Intäkter	639	617	

Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 232 mkr (228). Av fastighetskostnaderna utgjorde 5 mkr (8) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 407 mkr (389) och överskottsgraden till 65 procent (64). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 7 procent jämfört med första kvartalet föregående år.

Not 4 Centraladministration

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

Not 5 Finansnetto¹

Kvartalets finansnetto uppgick till -187 mkr (-144). Den högre kostnaden jämfört med föregående år är främst relaterad till högre marknadsräntor. Kvartalets finansnetto påverkas positivt av derivat samt erhållna räntor från likvidplaceringar. Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,6 procent (3,7).

Not 6 Förvaltningsresultat¹

Kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 200 mkr (226). Det är en minskning med 12 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd minskade förvaltningsresultatet med 12 procent jämfört med första kvartalet föregående år.

Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,13 procent (5,85), en ökning om 2 baspunkter mot föregående kvartal. Den realiserade värdeförändringen för kvartalet¹ uppgick till 6 mkr (-569), den realiserade värdeförändringen uppgick till -69 mkr (0) och förklaras främst av sedvanlig avdrag för latent skatt och tekniska avdrag vid fastighetsförsäljningar. För mer information, se not 11. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 30 625 mkr (31 215).

Under kvartalet har 0 fastigheter (0) förvärvats medan 6 fastigheter (2) har avyttrats.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, MKR	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Förvaltningsfastigheter	17	-504
Projektfastigheter ¹	-11	-59
Byggrätter	0	-6
Orealiserad värdeförändring	6	-569

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 realiserad och påverkar inte kassaflödet.

Under kvartalet uppgick realiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 226 mkr (-79), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till stigande marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 363 mkr (-423). Resultatförändringen förklaras främst av realiserade värdeförändringar för 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 493 mkr (482). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 10 864 mkr (15 865). Uppskjuten skatt har beräknats på 10 864 mkr (10 718). Skillnaden är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING, MKR	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Resultat före skatt	363	-423
Nominell skattesats 20,6%	-75	87
Avyttring fastighet	-12	-
Ej avdragsgill ränta	-21	-
Övriga skattemässiga justeringar	3	2
Redovisad skattekostnad	-105	89
<i>Varav aktuell skatt</i>	<i>-24</i>	<i>-8</i>
<i>Varav uppskjuten skatt</i>	<i>-81</i>	<i>98</i>

Aktuell skatt uppgick till -24 mkr (-8) och uppskjuten skatt uppgick till -81 mkr (98). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till de realiserade värdeförändringarna.

¹ Jämförelseperioden Q1 2023 är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023.

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 031 (3 204) och antalet bostadskontrakt uppgick till 2 210 (2 267). De tio största hyresgästerna representerade 18 procent (18) av totala kontrakterade hyresintäkter. 31 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 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 20 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 1 mkr (3). Större uthyrningar under kvartalet var till Kronofogdemyndigheten i Gösen 7, Luleå, och Knowit Connectivity AB i Arken 8, Östersund, medan större uppsägningar var från Erikshjälpen i Svarven 21, Östersund, och Easit AB i Aeolus 9, Sundsvall.

Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 mars till 4,0 år (4,2).

Vakanser

Vakanserna uppgick per 31 mars till 8 procent (8) för ekonomisk vakansgrad och till 12 procent (12) för vakant area. Justerat för projekt och ej uthyrningsbara 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 uthyrningsbara vakanser består av tomställda ytor för nyproduktion och ombyggnad samt redan uthyrda men ej tillträdna ytor.

VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 MARS 2024

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
☉ Trafikverket	24	106 028	6,0
☉ Polismyndigheten	41	64 845	7,2
Strawberry	4	59 140	14,1
☉ Försäkringskassan	18	44 729	2,8
☉ Falu kommun	13	36 400	6,2
☉ Arbetsförmedlingen	25	33 314	2,6
☉ Östersunds kommun	70	32 316	2,1
Swedbank AB	11	26 850	3,4
☉ Migrationsverket	7	26 061	2,0
Telia Sverige AB	31	25 869	6,0
Summa	244	455 552	6,0

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

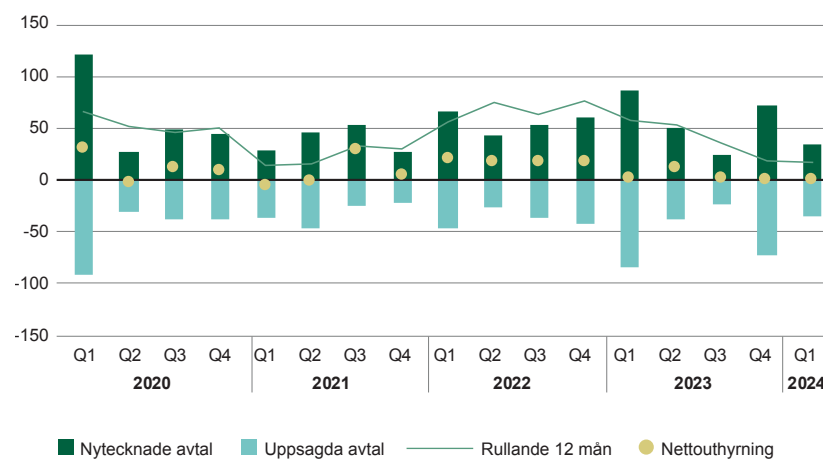
¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2024	664	179	7
2025	912	506	21
2026	648	435	18
2027	540	384	16
2028+	267	716	29
Summa	3 031	2 221	91
Bostäder	2 210	200	8
Övriga hyresavtal ¹	2 174	33	1
Totalt	7 415	2 454	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

NETTOUTHYRNING, MKR



Balansräkning och eget kapital

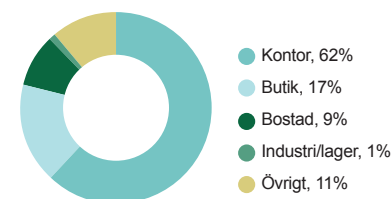
KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	Not	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Materiella och immateriella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	30 625	30 931	31 215
Övriga anläggningstillgångar		88	83	88
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		30 713	31 015	31 302
Finansiella anläggningstillgångar		12	11	12
Summa anläggningstillgångar		30 724	31 026	31 314
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		350	340	259
Derivat		49	64	43
Likvida medel	14	207	58	98
Summa omsättningstillgångar		606	462	400
Summa tillgångar		31 331	31 488	31 714
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	11 227	11 768	10 968
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		2 317	2 285	2 242
Övriga avsättningar		10	10	10
Skulder till kreditinstitut	13	13 665	9 864	10 510
Långfristig skuld leasing		74	68	74
Övrig långfristig skuld		51	17	51
Summa långfristiga skulder		16 118	12 245	12 887
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	3 049	6 804	6 573
Kortfristig del av skuld leasing		9	9	9
Checkräkningskredit	14	-	-	-
Derivat		161	-	381
Kortfristiga skulder		767	662	897
Summa kortfristiga skulder		3 986	7 475	7 859
Summa eget kapital och skulder		31 331	31 488	31 714

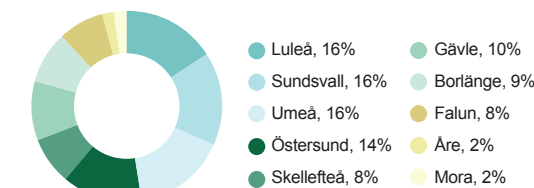
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2022-12-31	12 102	12 102	-
Periodens resultat efter skatt	-850	-850	-
Periodens totalresultat	-850	-850	-
Utdelning	-283	-283	-
Eget kapital 2023-12-31	10 968	10 968	-
Periodens resultat efter skatt	259	259	-
Periodens totalresultat	259	259	-
Utdelning	-	-	-
Eget kapital 2024-03-31	11 227	11 227	-

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.

	2024-03-31	2023-03-31
FASTIGHETSBESTÅNDET	Mkr	Mkr
Förvaltningsbestånd	28 638	27 929
Projektfastigheter	1 853	2 859
Byggrätter	134	143
Förvaltningsfastigheter	30 625	30 931

Fastighetsvärde

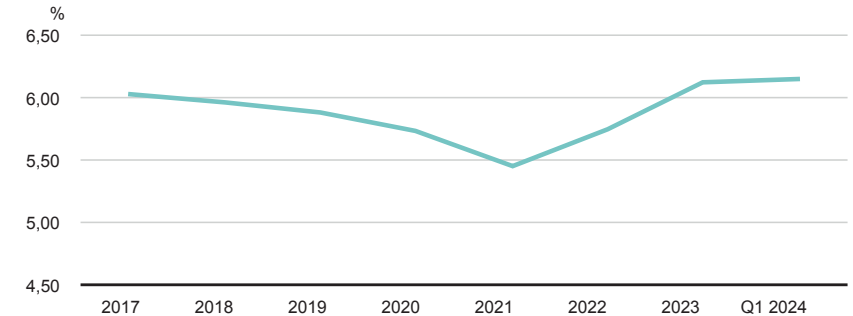
Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Per den 31 mars externvärderades 85 procent av fastighetsvärdet av CBRE. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell 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.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2024-03-31		2023-03-31		2023-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	31 215	359	31 136	363	31 136	363
Förvärv	-	-	-	-	-	-
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	240	-	366 ¹	-	1 631	-
Försäljningar	-835	-6	0	2	-160	-4
Orealiserade värdeförändringar	6	-	-569 ¹	-	-1 393	-
Fastighetsbeståndets värde vid årets utgång	30 625	353	30 931	361	31 215	359

¹ Perioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023.

DIREKTAVKASTNING FÖR BEDÖMNING AV RESTVÄRDE



VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2024-03-31					2023-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr/kvm	1 844	1 948	1 477	804	1 550	1 827	1 933	1 464	805	1 569
Drift & underhåll, kr/kvm	395	518	487	249	361	386	512	479	243	353
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,1	6,5	5,0	6,3	6,1	6,1	6,5	4,9	6,3	6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	9,0	7,4	8,8	8,6	8,6	9,0	7,4	8,8	8,5
Långsiktig vakans, %	6,4	7,0	3,2	10,0	6,1	6,6	6,8	3,2	9,7	6,0

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/kvm	642 118	-642 118	273 744	-273 744	132 618	-132 618	59 983	-59 983	146 524	-146 524	1 254 988
Drift & underhåll, +/- 25 kr/kvm	-321 059	321 059	-136 872	136 872	-66 309	66 309	-29 992	29 992	-73 262	73 262	-627 494
Direktavkastning, +/- 0,5%	-727 218	858 898	-269 465	314 544	-141 391	173 919	-30 179	36 410	-127 472	150 500	-1 295 725
Kalkylränta, +/- 0,5%	-585 484	613 408	-232 063	242 801	93 455	-19 473	-28 597	30 185	-122 761	129 591	-1 058 018
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-209 339	209 343	-91 932	91 932	-19 473	19 229	-8 731	8 731	-34 542	31 642	-364 017

forts. Kommentarer till balansräkningen

Investeringar

Under kvartalet har 240 mkr (366) investerats.

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	2024-03-31	2023-03-31 ¹	2023-12-31
Investeringar i nyproduktion	55	60	234
Investeringar i förädlingsfastigheter	74	124	468
Investeringar i hyresgäst-anpassningar	111	182	928
Summa	240	366	1 631

¹ Perioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Arsredovisning 2023.

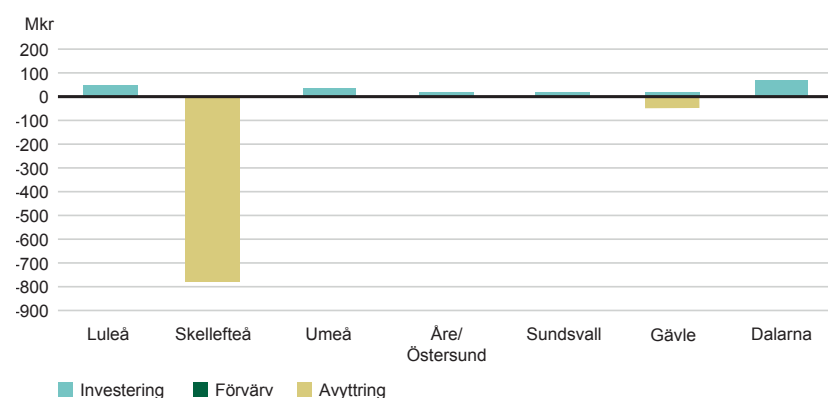
Förvärv

Inga fastighetsförvärv har genomförts under kvartalet.

Avyttringar

Under kvartalet har totalt 6 fastigheter avyttrats och frånträtts, 4 fastigheter i Skellefteå, 1 fastighet i Gävle och en tomt i Åre.

KVARTALET'S INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 3 464 mkr varav 2 719 mkr är upp- arbetat per 31 mars. Våra investeringar, exklusive projektvinster, bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 240 mkr för kvartalet. Investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Avkastningen på avslutade investeringar under året uppgick till 8,5 procent på investerat belopp.

Projektfastigheter

Antalet projektfastigheter uppgår till 7 stycken med ett marknadsvärde om 1 853 mkr. Total bedömd investering uppgår till 1 708 mkr där upparbetad investering per 31 mars uppgick till 1 179 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-MARS 2024

AVYTTRADE OCH FRÅNTRÄDDA

Fastighet	Kvartal	Stad	Yta, kvm	Pris ¹ , mkr
Portfölj Skellefteå	1	Skellefteå	42 671	788,0
Norr 30:5	1	Gävle	2 879	40,0
Tomt Arvesund	1	Åre	-	0,2
Summa			45 550	828,2

¹ Underliggande fastighetsvärde.

Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 11 227 mkr (10 968). Soliditeten uppgick till 35,8 procent (34,6). Vid årsstämman 2024 beslutades att ingen utdelning lämnas till aktieägarna.

Not 13 Räntebärande skulder

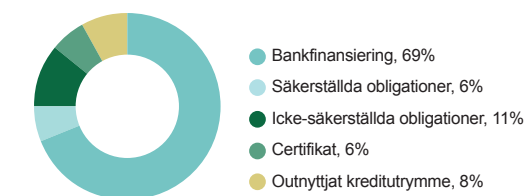
Certifikatmarknaden har varit stabil med ökade volymer. Kortfristiga låneförfall består främst av banklån. Vi har pågående dialoger med våra banker och bedömer med stor sannolikhet att låneförfallen kommer refinansieras med samma volymer.

Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 16 746 mkr (17 102). Förändringen beror främst på amorteringar och lösen av långfristiga skulder. Av de räntebärande skulderna består 12 487 mkr (13 911) av bankfinansiering, 1 156 mkr (556) av säkerställda obligationer, 1 128 mkr (660) av certifikat samt 1 975 mkr (1 975) av icke-säkerställda obligationer. Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,9 procent (54,4) vid kvartalets utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 43,8 procent (46,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick vid periodens utgång till 4,5 procent (4,5) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,1 ggr (2,2).

Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,8 år (2,7) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,5 år (2,3). Av koncernens utestående lån löper 4 018 mkr (1 720) med fast ränta varav 1 128 mkr (660) avser certifikat.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



forts. Kommentarer till balansräkningen

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2024

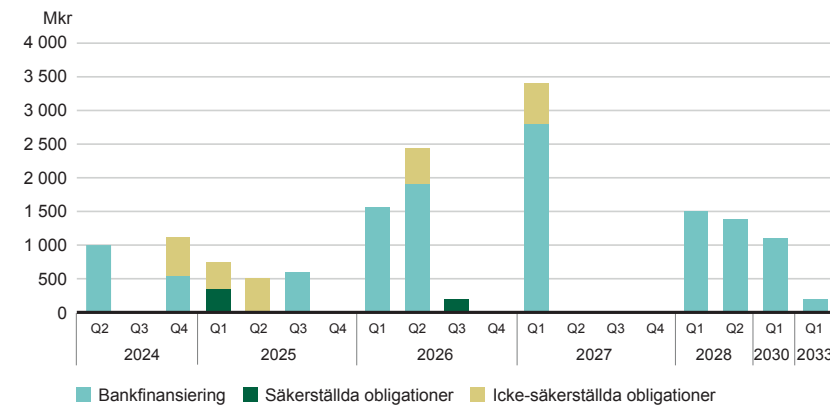
Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snitt-ränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2024	4 841	5,3	2 614	2 314
2025	1 998	6,2	1 788	1 788
2026	5 547	5,9	6 222	5 110
2027	3 721	5,4	3 399	3 399
2027+	640	4,7	4 135	4 135
Utnyttjat kreditutrymme	16 746	5,6	18 157	16 746
Outnyttjat kreditutrymme ³	1 411	0,0		
Finansiella instrument	11 250	-1,1		
Totalt		4,5		

¹ Nominella belopp.

² Årlig snitt-ränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2024-03-31.

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

FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



Derivat

Under kvartalet har nya derivat omstrukturerats och tecknats. Detta har lett till att återstående löptid minskat till 3,3 år jämfört med 3,7 år vid årsskiftet.

Av koncernens totala räntebärande skulder har 11 250 mkr (11 250) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars till -112 mkr (-338). 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 19 i Årsredovisning 2023). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 207 mkr (98) 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 1 090 mkr (829).

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 MARS 2024¹

	Förändring årlig snitt-ränta, %	Förändring årlig snitt-räntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,8	127	
Derivatportfölj	-0,2	-28	445
Låneportfölj inkl. derivat	0,6	99	445

¹ Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.

DERIVATAVTAL PER 31 MARS 2024

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swappränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	3,9	2,66	-35,0
Ränteswap	1 000	0,5	2,50	-17,8
Ränteswap	1 000	4,2	1,94	20,2
Ränteswap	1 250	2,3	2,93	-17,1
Ränteswap	500	0,8	0,05	18,4
Ränteswap	500	0,3	0,00	10,0
Ränteswap	500	4,0	2,45	0,7
Ränteswap	1 000	6,2	2,45	-10,7
Ränteswap	500	6,3	2,44	-3,2
Ränteswap	1 500	4,3	2,75	-48,2
Ränteswap	2 000	2,6	2,76	-29,4
TOTALT	11 250	3,3	2,37	-112,1



Stad: Luleå
Fastighet: Biet 4, Västra Stranden
Typ av projekt: Kontor
Uthyrningsbar area: 4 920 kvm
Färdigställt: Q2 2024
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: Kontor och lokaler för urban service
Uthyrningsbar area: 5 030 kvm
Färdigställt: Q1 2025
Hyresgäst: Försäkringskassan

Investering
206
mkr



Stad: Umeå
Fastighet: Vale 17, Kvarteret Vale
Typ av projekt: Bostäder
Uthyrningsbar area: 2 800 kvm
Färdigställt: Q1 2026

Investering
132
mkr

PROJEKTFASTIGHETER

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöcertifiering
PÅGÅENDE PROJEKT										
Nyproduktion	Luleå	Biet 7	Kontor	5 354	70	200	22	14,3	Q3 2025	BREEAM-SE, pågående
Nyproduktion	Gävle	Andersberg 14:58	Kontor	10 613	100	172	111	15,0	Q3 2024	BREEAM-SE, pågående
Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	570	505	36,1	Q2 2024	BREEAM In-Use, pågående
Nyproduktion	Luleå	Biet 4	Kontor	4 920	100	206	158	14,1	Q2 2024	BREEAM-SE, pågående
Nyproduktion	Umeå	Vale 17	Bostäder	2 800	-	132	49	-	Q1 2026	Svanen, pågående
Förädling	Umeå	Vale 17	Kontor	5 030	100	206	122	14,6	Q1 2025	BREEAM In-Use, planerad 2025
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Förädling	Sundsvall	Glädjen 4	Kontor	1 870	100	52	48	5,2	Q2 2023	BREEAM In-Use, planerad 2024
Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:446	Kontor	5 452	100	170	164	13,7	Q2 2023	BREEAM-SE, pågående
Summa				49 371		1 708	1 179			

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

Kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Driftöverskott	407	389	1 711
Central administration	-20	-18	-87
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	-	0	7
Erhållen ränta	2	1	9
Erlagd ränta	-173	-145 ¹	-693
Betald skatt	-24	-8	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	192	209	919
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-88	-50	24
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	-61	-115	41
Summa förändring av rörelsekapital	-149	-165	65
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43	49	984
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-240	-365 ¹	-1 631
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Avyttring av fastigheter	746	0	178
Kassaflöde från investeringsverksamheten	506	-365	-1 453

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Utbetald utdelning	-71	-124	-337
Avyttring egna aktier	-	-	-
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-
Nyupplåning räntebärande skulder	-348	433	965
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-21	-28	-149
Förändring av checkräkningskredit	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-440	281	479
Periodens kassaflöde	109	-30	10
Likvida medel vid periodens början	98	88	88
Likvida medel vid periodens slut	207	58	98

¹ Perioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisningen 2023.

Rapportering per affärsenhet per den 31 mars

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsenhet	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Hyresintäkter	103	102	61	58	92	84	104	97	88	83	48	56	97	88	593	569
Serviceintäkter	8	9	5	6	7	7	6	9	5	6	5	4	8	8	45	48
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparation och underhåll	-2	-4	-2	-2	-5	-2	-2	-3	-2	-2	-1	-2	-2	-3	-16	-18
Taxebundna kostnader	-18	-17	-8	-7	-13	-9	-19	-15	-11	-9	-7	-10	-14	-11	-89	-77
Fastighetskostnader	-4	-4	-3	-3	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-3	-3	-6	-6	-32	-32
Övriga fastighetskostnader	-11	-13	-8	-7	-10	-10	-15	-16	-12	-14	-7	-7	-11	-12	-74	-79
Fastighetsadministration	-4	-4	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-3	-3	-2	-2	-3	-3	-21	-22
Driftöverskott	72	69	43	41	63	61	66	62	61	57	33	36	69	62	407	389
Central administration och finansnetto ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-207	-163
Förvaltningsresultat¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200	226
Fastighet, realiserad	0	-	-10	-	-	-	-	0	-	-	-59	-	-	-	-69	-
Fastighet, orealiserad ¹	15	-77	-6	-64	-35	-99	-35	-71	13	-112	4	-51	9	-95	6	-570
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226	-79
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	363	-423
Uthyrningsbar area, kvm	298 113	324 540	171 068	161 353	217 991	217 396	320 336	314 929	219 226	220 799	138 577	179 017	210 804	210 453	1 576 115	1 628 487
Hyresvärde	119	117	71	67	107	100	121	116	99	94	58	68	107	100	682	663
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	92	93	91	89	91	89	94	94	91	87	97	96	92	92
Överskottsgrad, %	66	63	66	67	64	69	59	60	66	64	64	60	67	64	65	64
	2024 jan-mar	2023 jan-dec	2024 jan-mar	2023 jan-dec	2024 jan-mar	2023 jan-dec	2024 jan-mar	2023 jan-dec	2024 jan-mar	2023 jan-dec	2024 jan-mar	2023 jan-dec	2024 jan-mar	2023 jan-dec	2024 jan-mar	2023 jan-dec
Fastighetsbeståndet 1 januari	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
Förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad ¹	67	540	23	176	19	130	26	159	40	248	3	78	57	299	240	1 631
Försäljningar	-	-160	-47	0	-	0	-	-1	-	0	-784	0	-	0	-835	-160
Orealiserade värdeförändringar ¹	15	-239	-6	-149	6	-201	-35	-301	13	-210	4	-135	9	-157	6	-1 393
Fastighetsbeståndet vid periodens utgång	5 540	5 458	3 145	3 175	4 826	4 801	4 825	4 835	4 838	4 785	2 438	3 215	5 013	4 947	30 625	31 215

¹ Jämförelseperioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023.

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 23 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2023. Finansiella mål för 2024 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 2 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
AKTIEN			
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt	363	-423	-963
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	63	569 ¹	1 385
Värdeförändring derivat	-226	79	481
Förvaltningsresultat	200	226¹	903

EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)

Förvaltningsresultat	200	226 ¹	903
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-24	-8	-28
EPRA Earnings	177	217¹	875
EPRA Earnings per aktie, kr	1,25	1,54¹	6,19

¹ Perioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023.

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
BELÄNINGSGRAD			
Räntebärande skulder	16 714	16 668	17 083
Återläggning			
Likvida medel	-207	-58	-98
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-	-
Nettoskuld	16 507	16 610	16 984
Förvaltningsfastigheter	30 625	30 931	31 215
Belåningsgrad, %	53,9	53,7	54,4

SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD

Nettoskuld	16 507	16 610	16 984
Ej säkerställd skuld	-3 091	-2 427	-2 627
Säkerställd skuld	13 416	14 183	14 357
Förvaltningsfastigheter	30 625	30 931	31 215
Säkerställd belåningsgrad, %	43,8	45,9	46,0

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat	200	226 ¹	903
Återläggning			
Finansiella kostnader	190	145 ¹	734
Summa	391	370	1 637
Finansiella kostnader	190	145 ¹	734
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,6¹	2,2

forts. Finansiella nyckeltal

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
NETTOSKULD GENOM EBITDA			
Räntebärande skulder	16 714	16 668	17 083
Likvida medel	-207	-58	-98
Checkräkningskredit	-	-	-
Nettoskuld	16 507	16 610	16 984
Driftöverskott, R12	1 729	1 522	1 711
Central administration, R12	-89	-92	-89
Återläggning			
Avskrivningar, R12	9	5	10
EBITDA	1 649	1 436	1 631
Nettoskuld genom EBITDA	10,0	11,6	10,4
SOLIDITET			
Eget kapital	11 227	11 768	10 968
Totala tillgångar	31 331	31 488	31 714
Soliditet, %	35,8	37,4	34,6
EPRA NR/NTA			
Eget kapital	11 227	11 768	10 968
Återläggning			
Verkligt värde av finansiella instrument	112	-64	338
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 238	2 173	2 208
EPRA NR	13 577	13 878	13 514
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431
EPRA NR per aktie	96,0	98,1	95,6
AVDRAG			
Verkligt värde av finansiella instrument	-112	64	-338
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-417	-405	-411
EPRA NTA	13 048	13 536	12 765
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431
EPRA NTA per aktie	92,3	95,7	90,3

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
EPRA NDV			
Eget kapital	11 227	11 768	10 968
EPRA NDV	11 227	11 768	10 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431
EPRA NDV per aktie	79,4	83,2	77,6
ÖVRIGA NYCKELTAL			
Avkastning på eget kapital, R12, %	-2,2	-1,7	-7,4
Eget kapital per aktie, kr	79,4	83,2	77,6
Resultat per aktie, kr	1,83	-2,36	-6,01
KASSAFLÖDE PER AKTIE			
Resultat före skatt	363	-423	-963
Återläggning			
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-6	569 ²	1 393
Derivat, orealiserad värdeförändring	-226	79	481
Avskrivningar	2	2	10
Aktuell skatt	-24	-8	-28
Summa	109	219²	894
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431
Kassaflöde per aktie, kr	0,77	1,55²	6,32
NETTOUTHYRNING			
Nytecknade kontrakt	36	87	234
Uppsagda kontrakt	-35	-84	-215
Nettouthyrning, mkr	1	3	19

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 Perioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023.

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

forts. Finansiella nyckeltal

	2024	2023	2023
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD			
Kontrakterade hyresintäkter	630	607	2 459
Hyresvärde perioden	682	663	2 666
Ekonomisk uthyringsgrad, %	92	92	92
ÖVERSKOTTSGRAD			
Driftöverskott	407	389	1 711
Kontrakterade hyresintäkter	630	607	2 459
Överskottsgrad, %	65	64	70
SKULDSÄTTNINGSGRAD			
Räntebärande skulder	16 714	16 668	17 083
Eget kapital	11 227	11 768	10 968
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,6
EPRA VAKANSGRAD			
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor	197	198	184
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 666	2 584	2 632
EPRA Vakansgrad, %	7,4	7,6	7,0
RÄNTEBÄRANDE SKULDER³			
Bankfinansiering	12 484	13 765	13 908
Säkerställda obligationer	1 138	480	548
Certifikat	1 120	525	656
Icke säkerställda obligationer	1 971	1 899	1 971
Checkräkningskredit	-	-	-
Räntebärande skulder	16 714	16 668	17 083

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2024	2023			2022			
	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun
Intäkter, mkr	639	646	621	620	617	568	559	543
Driftöverskott, mkr	407	439	449	433	389	365	388	380
Förvaltningsresultat, mkr ¹	200	229	221	227	226	224	290	317
Periodens resultat, mkr	259	-687	88	83	-333	-113	-120	356
Överskottsgrad, %	65	70	73	71	64	66	70	71
Ekonomisk uthyringsgrad, %	92	93	92	92	92	91	92	91
Soliditet, %	35,8	34,6	36,6	36,4	37,4	38,1	38,1	39,1
Belåningsgrad fastigheter, %	53,9	54,4	54,2	53,3	53,7	51,9	51,8	50,4
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ²	4,5	4,5	4,8	4,6	4,1	3,2	2,5	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	2,1	2,2	2,1	2,2	2,6	3,1	4,6	7,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,42	1,62	1,56	1,60	1,59	1,58	2,08	2,24
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,83	-4,86	0,62	0,58	-2,36	-0,80	-0,84	2,52
Eget kapital per aktie, kr	79,4	77,6	82,4	81,8	83,2	85,6	86,3	87,2
Börskurs per aktie, kr	86,2	86,6	62,4	68,9	68,9	75,5	70,5	71,1

¹ Jämförelseperioden från Q2 2023 och bakåt är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023.

² Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 49 mkr (51) och resultatet efter skatt till 233 mkr (26). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Finansiella intäkter har påverkats positivt av koncerninterna räntor och stigande marknadsvärden på finansiella derivat.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Intäkter	49	51	206
Bruttoresultat	49	51	206
Central administration	-55	-58	-248
Rörelseresultat	-6	-7	-42
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	100
Finansiella intäkter	569	239	1 227
Finansiella kostnader	-285	-206	-1 414
Resultat efter finansiella poster	278	26	-129
Bokslutsdispositioner	-	-	39
Resultat efter bokslutsdispositioner	278	26	-90
Aktuell skatt	-	-	0
Uppskjuten skatt	-45	-	74
Resultat efter skatt	233	26	-16
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	233	26	-16
Årets totalresultat	233	26	-16

Likvida medel uppgick per den 31 mars 2024 till 177 mkr (48) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 279 mkr (6 653) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 120 mkr (656). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 31 mars 2024 uppgick till 5,8 procent (5,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	2 572	2 362	2 552
Fordringar koncernföretag	15 412	16 280	16 133
Uppskjuten skattefordran	29	-	74
Summa anläggningstillgångar	18 014	18 642	18 759
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	3 097	2 778	2 976
Övriga tillgångar	44	24	78
Likvida medel	177	12	48
Summa omsättningstillgångar	3 318	2 814	3 102
Summa tillgångar	21 332	21 456	21 861
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 162	3 254	2 929
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 279	5 875	6 653
Skulder koncernföretag	6 860	7 222	7 071
Summa långfristiga skulder	13 138	13 097	13 724
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	-	-	-
Skulder till koncernföretag	4 954	5 061	5 062
Övriga skulder	76	43	145
Summa kortfristiga skulder	5 031	5 104	5 207
Summa eget kapital och skulder	21 332	21 456	21 861

Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid kvartalets utgång stod i 86,2 kr per aktie (68,9) vilket motsvarar ett börsvärde om 12 215 mkr (9 762) samt en avkastning om 25,1 procent (-32,8) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 28,7 procent (-29,7) för året. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 13,2 procent (6,1) och OMX Stockholm Real Estate PI 27,9 procent (-40,3).

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 16 920 aktieägare (18 711).

Andelen utlandsägda aktier uppgick till 26,2 procent (22,4) 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 (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 54,6 procent (54,6) 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 första kvartalet 2024 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 senaste 12 månaderna uppgick till -2,2 procent (-7,4). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 11 227 mkr (10 968) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 13 577 mkr (13 514). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 96,0 kr (95,6) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 90 procent (91) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för kvartalet till 92,3 kr (90,3) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 1,83 kr (-2,36) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,25 kr (1,54). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 20,6 procent bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

Diös som investering



Unik position på en attraktiv marknad

Vi är den marknadsledande fastighetsägaren i en geografi där enorma investeringar inom grön basnäring skapar mycket goda tillväxtförutsättningar.



Långsiktigt hållbar affärsmodell

Vår affärsmodell bygger på att löpande framtidssäkra våra fastigheter genom att utveckla attraktiva lokaler som skapar hyresgästvärde.



Starka stabila kassaflöden

Vi äger ett väldiversifierat bestånd, sett till både segment och geografi, med låg hyresgästkoncentration och med god direktavkastning.

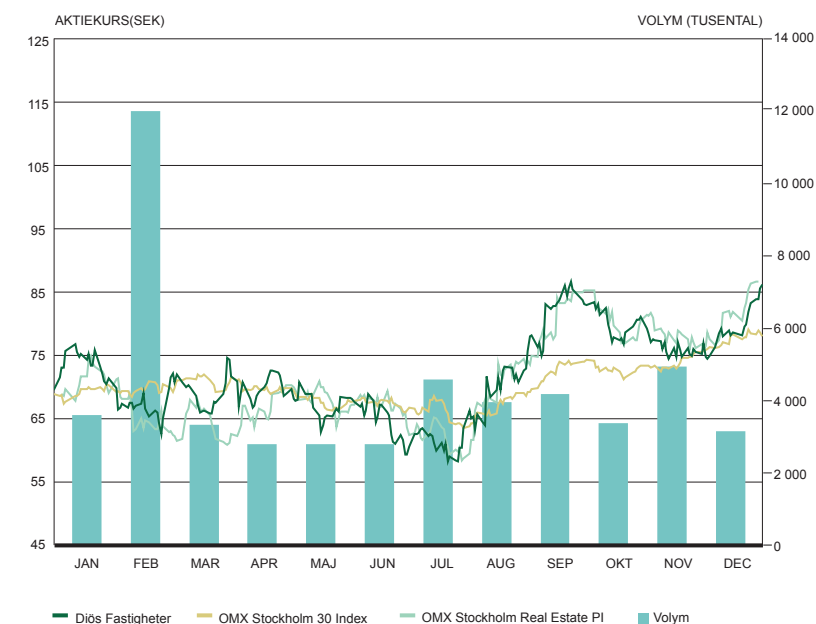
STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 31 mars 2024

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Länsförsäkringar Fonder	9 722 792	6,9
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7
Nordea Fonder	6 355 030	4,5
Vanguard	3 661 164	2,6
Karl Hedin	3 562 547	2,5
Avanza Pension	3 217 087	2,3
BlackRock	3 139 352	2,2
Carnegie Fonder	2 677 046	1,9
Summa största ägare	77 363 785	54,6
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	64 067 162	45,2
Totalt	141 785 165	100,0

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

AKTIEKURS



Övrig information

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2024 till 148 personer (160), varav 59 kvinnor (65). Merparten av de anställda, 91 personer (105), 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. Gaza-konflikten, sanktionerna mot Ryssland och en förändrad världshandel påverkar globala flöden av varor och kapital samt energipriser. Det finns tydliga risker för den ekonomiska tillväxten till följd av konflikterna när tillgången på varor och produkter påverkas av begränsad produktionsförmåga och störningar i transportflöden.

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 fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	28 305	30 625	32 945
Soliditet, %	30,7	35,8	40,3
Belåningsgrad, %	58,3	53,9	50,1

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 25
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 27
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 99

¹ Uppräknat till årstakt.

Tillgång till kapital 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 2023, sidorna 35-36, 53-69 och 77-82.

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 taksfattning. 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. Samtliga fastighetstransaktioner under kvartalet redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under andra kvartalet 2024. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och 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

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

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

Östersund den 26 april 2024

Knut Rost
Verkställande direktör

KALENDARIUM

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

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

UTDELNING

Vid årsstämman 2024 den 16 april beslutades att ingen utdelning lämnas till aktieägarna.

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 26 april 2024 kl. 07:00 CEST.

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.

Serviceintäkter

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 justerat för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförligt 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 justerat 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, tomträtsavgäld, 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.

Employee Net Promoter Score (eNPS)

Employee Net Promoter Score, eNPS, mäter medarbetarnas rekommendationsvilja för sin arbetsplats på en skala -100 till 100 poäng.

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

Andel kommersiella hyresavtal med grön bilaga av årliga kontraktsvärdet. Den gröna bilagan är framtagen av Fastighetsägarna, läggs till ordinarie hyresavtalet och sätter ramarna för gemensamma insatser som bidrar till minskad miljöpåverkan och lägre 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 planerade 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 delårsrapport jan-mars 2024 för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 26 april 2024 kl. 08:30**. Vd Knut Rost och CFO Rolf Larsson presenterar resultatet som följs av en frågestund.

Presentationen är på engelska och sker via en webbsänd telekonferens.

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

Presentationen kan ses i efterhand.

Diös Fastigheter AB 2024. Fotograf: Göran Strand