

” Den förflyttning vi gör mot grö-  
nare fastigheter, ger både en ökad  
lönsamhet och bättre förutsätt-  
ningar för klimatet.

Knut Rost, vd



## Kvartalet i korthet

- Intäkterna ökade med 2 procent och uppgick till 634 mkr (620).
- Nettouthyrningen uppgick till 11 mkr (16).
- Driftöverskottet ökade med 3 procent och uppgick till 446 mkr (433).
- Förvaltningsresultatet<sup>1</sup> ökade med 9 procent och uppgick till 240 mkr (220).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 10 mkr (-124) och på derivaten till -101 mkr (6).
- Resultat efter skatt uppgick till 118 mkr (82).
- Resultat per aktie uppgick till 0,83 kr (0,58).

## Perioden i korthet

- Intäkterna ökade med 2 procent och uppgick till 1 272 mkr (1 237).
- Nettouthyrningen uppgick till 12 mkr (19).
- Driftöverskottet ökade med 3 procent och uppgick till 853 mkr (822).
- Förvaltningsresultatet<sup>1</sup> ökade med 0 procent och uppgick till 440 mkr (439).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 16 mkr (-124) och på derivaten till 125 mkr (-73).
- Resultat efter skatt uppgick till 376 mkr (-251).
- Resultat per aktie uppgick till 2,66 kr (-1,78).

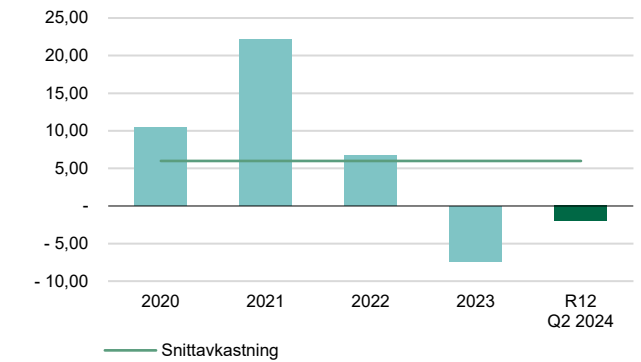
## Viktiga händelser

- Styrelsen i Diös har utsett David Carlsson till ny vd och koncernchef. David tillträder sin tjänst 1 januari 2025. Nuvarande vd Knut Rost kvarstår i sin tjänst fram till att David tillträder.
- Diös avyttrar 10 fastigheter i fem olika städer för 452 mkr. Frånträde sker under tredje och fjärde kvartalet 2024.
- Diös hyr ut till Scandic Go i Umeå. Avtalet omfattar cirka 2 600 kvm och löper på 20 år. Beräknad inflyttning är fjärde kvartalet 2025.

## Måluppföljning

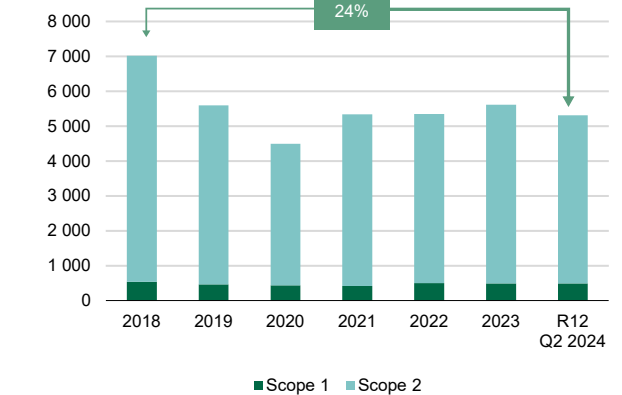
Våra två huvudmål är att nå minst 12 procents avkastning på eget kapital i snitt över en femårsperiod, samt att minska våra koldioxidutsläpp med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018.

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



Utfallet rullande 12m per Q2 2024 förklaras främst av negativa orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

### VÄXTHUSGASUTSLÄPP, TON CO<sub>2</sub>e



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

### RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	R12 jul-jun	2023 jan-dec
Intäkter	634	620	1 272	1 237	2 539	2 504
Driftöverskott	446	433	853	822	1 741	1 711
Förvaltningsresultat <sup>1</sup>	240	220	440	439	904	903
Resultat före skatt	115	116	478	-307	-178	-963
Resultat efter skatt	118	82	376	-251	-223	-850
Överskottsgrad, %	71	71	68	67	70	70
Uthyrningsgrad, %	91	92	92	92	92	92
Avkastning på eget kapital, % <sup>2</sup>			-2,0	-4,1	-5,3	-7,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1 2</sup>			2,8	3,1	5,9	6,2
Soliditet, %			36,6	36,4		34,6
Belåningsgrad fastigheter, %			53,4	53,3		54,4
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1</sup>	2,3	2,2	2,2	2,4	2,0	2,2
Eget kapital per aktie, kr			80,2	81,8		77,6
EPRA NRV per aktie, kr			97,5	96,8		95,6

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

<sup>1</sup> Jämförelseperioderna apr-jun 2023 och jan-juni 2023 är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023.

<sup>2</sup> Rullande 12 månader.



# VD-ord Tid för lönsamhet och tillväxt



**De finansiella förutsättningarna har successivt förbättrats under våren, vilket syns i ökad hyresaktivitet och aktivareransaktionsmarknad. Norra Sverige har en position som landets tillväxtregion och vi upplever ett fortsatt intresse för våra städer. Under andra kvartalet uppgick nettouthyrningen till 11 mkr, EPRA NRV ökar med 2 procent**

**och vi har sänkt vår belåningsgrad till 53,4 procent jämfört med årsskiftet.**

**Fastighetsvärdena är fortsatt stabila. Marknaden ställer om från ett läge med finansiell osäkerhet till att ge förutsättningar för tillväxt och ökad lönsamhet.**

Under kvartalet ökade intäkterna med 2 procent till 634 mkr, driftöverskottet med 3 procent till 446 mkr och förvaltningsresultatet med 9 procent jämfört med andra kvartalet 2023. Uthyrningsgraden går marginellt ned till 91 procent på grund av de fastighetstransaktioner vi gjort under perioden. Våra fastighetsvärden har stabiliserats vilket är ett tecken på en aktiv transaktionsmarknad och ökad tillgänglighet till finansiering. Den orealiserade värdetförändringen uppgår till 10 mkr för kvartalet och 16 mkr för perioden.

I våra nyuthyrningar ser vi markant ökade topphyresnivåer, som i ett flertal fall närmar sig 3 500 kr/kvm för kontor. Dessa hyresnivåer nås i våra starkaste städer som till stor del påverkas av investeringar som sker i den gröna omställningen. Vi etablerar Scandic Go i Umeå och Forenom i Skellefteå för att erbjuda centralt boende för pendlare och besökare, efterfrågan som främst drivs av de stora industrietableringarna. Efterfrågan på moderna kontor är stor där det är tydligt att hyresgästerna prioriterar läge och kvalitet, där lokalytan blir flexibelt utformad och i vissa fall något mindre. Detta driver hyresnivåerna uppåt i och med att man efterfrågar mindre yta med anpassad utformning och högre standard. Under kvartalet har vi gjort flertalet kontorsuthyrningar i alla våra städer. Exempel på det är Kronofogden i Umeå och Luleå, Trafikverket i Sundsvall och

Tutus Data i Borlänge. Vi har omförhandlat Swedbanks kundservice och Sogeti i Östersund, varav den sistnämnda utökar sina lokaler med 500 kvadratmeter. I Sundsvall fortsätter vi att etablera fler aktörer inom handel med butiken Fanny, som en direkt följd av Clas Ohlsons och Normals inträde i staden.

## Vår marknad norra Sverige och ett hållbart ansvar

Norra Sverige har en fortsatt stark position som tillväxtregion. För att fortsätta attrahera nationellt och internationellt kapital engagerar vi oss för att skapa rätt förutsättningar för investeringar i den gröna omställningen. Regeringen har tillsatt ett grönt accelerationskontor som ska öka tempot i Sveriges beslutsprocesser för att underlätta företagsinvesteringar. Svensk basnäring som gruvnäring och skog utgör tillsammans med produktion av vätgas grunden i den gröna omställningen. Till det ska läggas batterifabriker och innovativa industrisatsningar samt tillskott av förnybar energiproduktion. Med den ökande takten i att bygga ut Sveriges försvarsmakt prioriteras även infrastrukturen i vår del av landet, något vi välkomnar.

På resan att certifiera våra fastigheter och utveckla vårt erbjudande för en mer hållbar affär, ser vi tydligt att en ”grön fastighet” ger ökad lönsamhet och högre värde. Vi har siktet inställt på att minska våra egna utsläpp med minst 50 procent till 2030 och uppnå målet om minst 55 procent gröna fastigheter 2026.

## Optimerat fastighetsbestånd och hållbara investeringar

Vi arbetar aktivt med värdeskapande i vårt fastighetsbestånd, där vi avyttrar lågavkastande fastigheter med begränsad potential, till förmån för investeringar och förvärv av fastigheter med utvecklingspotential inom främst kontorssegmentet. De stabilare och något mer förutsägbara makroekonomiska perspektiven ger förutsättningar för ökad aktivitet på transaktionsmarknaden, vilket vi tydligt märker av. Under kvartalet har vi tecknat avtal om att avyttra tio fastigheter i Luleå, Umeå, Östersund, Falun, Borlänge och Malung. Vi har flera pågående dialoger om ytterligare affärer, både avyttringar och förvärv. I tredje kvartalet överlämnas projektet Nya Campus Borlänge till vår hyresgäst Högskolan Dalarna. Vi har återanvänt stommen från den befintliga fastigheten och skapat ett centralt och modernt campus. En hållbar investering om 625 mkr som ger en årlig hyresintäkt om cirka 38 mkr. Vårt projekt Västra Stranden i Luleå har hög

miljöprofil och en blandning av moderna kontor, välplanerade bostäder och lokaler för urban service. Området utvecklas i tre etapper varav den första etappen med kontor om 5 000 kvm är färdigställt. Den andra etappen är under uppförande och består av kontor, longstay och flexibla lokaler för urban service. Etapp tre kan bli bostadsrätter, där intresseanmälan gått ut nu under sommaren.

## Finansiella förutsättningar

Vi upplever en aktivare och välfungerande kapitalmarknad med lägre marginaler för både säkerställd och icke säkerställd finansiering som följd. Det sätter press på bankernas utlåningsmarginaler vilket ger goda förutsättningar för lägre finansiella kostnader. Vi har nyttjat kapitalmarknaden och förlängt merparten av vårt obligationsförfall i november samt delar av obligationsförfallen under första halvåret 2025. Vårt att nämna är att marginalkostnaden för ny skuld är den samma som genomsnittskostnaden i låneportföljen.

Vi har jobbat hårt för att säkerställa vår räntetäckningsgrad och fortsätter nyttja balansräkningen ansvarsfullt. Vår belåningsgrad har kommit ned efter våra aktiviteter och vårt mål är att ligga under 50 procent.

## Framåt

David Carlsson kommer bli min efterträdare på vd-posten från 1 januari 2025, vilket känns både tryggt och bra. David har god kunskap om norra Sveriges städer och har mångårig erfarenhet av att leda och utveckla. De senaste åren har han varit verksam i Umeå.

Jag är fast övertygad om att vi kommer att se fortsatt ljusare makroekonomiska perspektiv med stabila och ökade fastighetsvärden under hösten. Även om det är en pågående stökig geopolitisk tid med tydliga nationalistiska vindar som blåser i Europa, visar vår del av världen på en annan inriktning. Den förflyttning vi fastighetsägare gör mot grönnare fastigheter, ger både en ökad lönsamhet och bättre förutsättningar för klimatet. Jag ser fram emot en spännande höst där vi skapar värden för oss, våra hyresgäster och våra aktieägare.

# 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.



## 327

Antal fastigheter



## 30,4

Fastighetsvärde, mdr



## 1 544

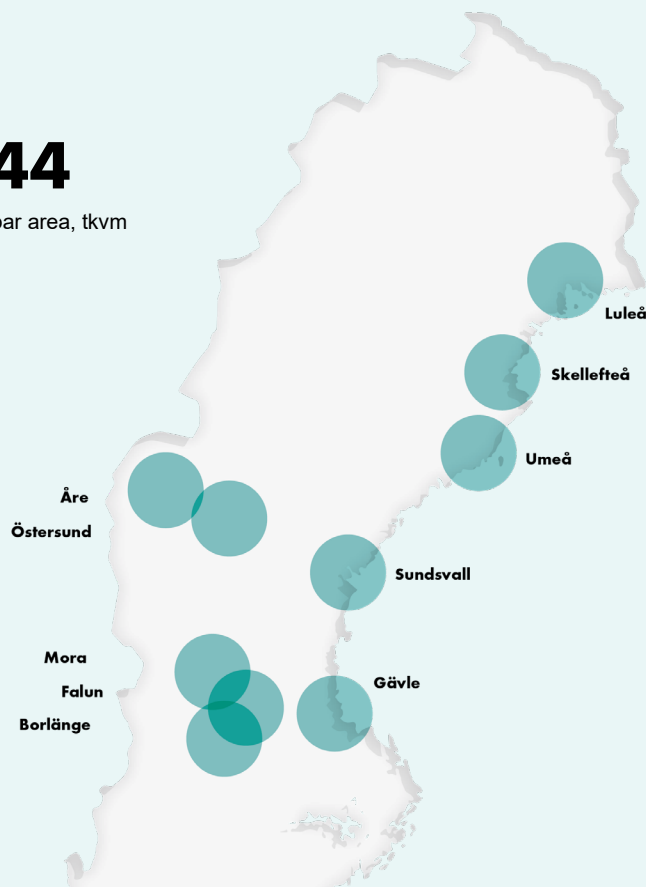
Uthyrningsbar area, tkvm

## Affärsidé

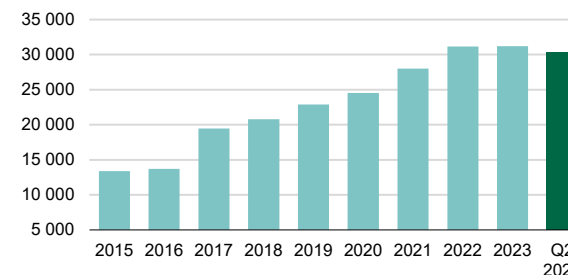
Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i växande städer i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.

## Vision

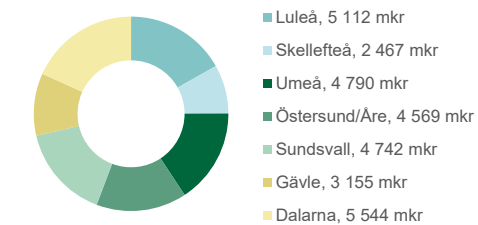
Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.



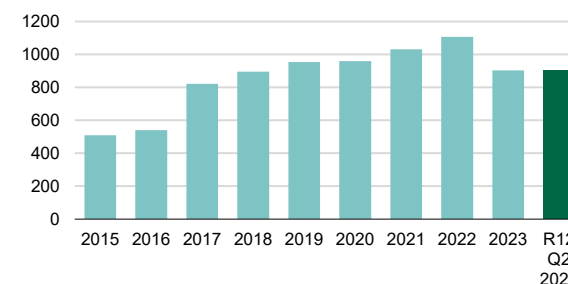
## FASTIGHETSVÄRDE, MKR



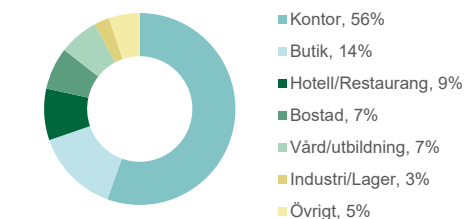
## FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSENHET, MKR



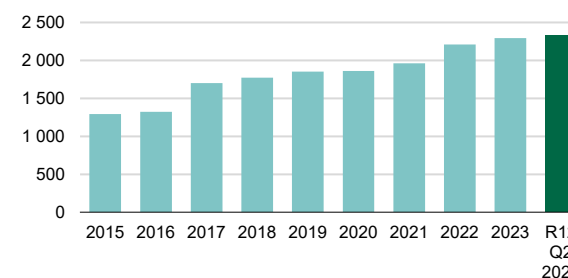
## FÖRVALTNINGSRESULTAT<sup>1</sup>, MKR



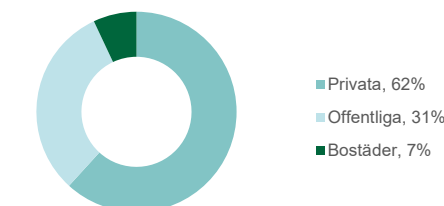
## HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG, %



## HYRESINTÄKTER, MKR



## KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI, %



<sup>1</sup> Jämförelseperiod 2023 är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023..

# 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 justerade vi kravnivån för att klassificera våra fastigheter som gröna genom att linjera energikravet mot EU:s taxonomi. Från årsskiftet krävs att en fastighet når Fastighetsägarnas gränsvärden för de 15 procent bästa byggnaderna i det nationella beståndet för att kvalificera som grön.

Det löpande arbetet med klimatrisk- och sårbarhetsanalyser samt miljöcertifieringar möjliggör för fler gröna fastigheter i vår portfölj.

## 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. Under perioden minskar energianvändningen i jämförbart bestånd med 1,6 procent. Att teckna gröna hyresavtal tillsammans med våra hyresgäster involverar och skapar incitament för båda parter att bidra till effektiva energilösningar.

## Projekt och investeringar

Nyproduktion och renovering medför direkta och indirekta utsläpp samt stora resursnyttjanden. Vi arbetar med livscykelanalyser i tidiga skeden av större projekt för att förstå de åtgärder och val som behöver göras för att minska vår klimatpåverkan från projekt. I arbetet med livscykelanalyser strävar vi efter lägre klimatpåverkan och har börjat bygga jämförbarhet mellan projekt samtidigt som vi utifrån en högre kunskapsnivå 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 är på stabila, höga nivåer med 46 poäng i senaste kvartalsmätningen i förhållande till branschsnittet på 21 poäng.

## EU:s taxonomi

Vi väljer att frivilligt rapportera i enlighet med EU:s taxonomi för ökad transparens och jämförbarhet inom branschen. Kvartalsvis görs indikativ 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.

		R12			
KLIMAT <sup>1</sup>	Enhet	jul-jun	2023	2018	Kommentar
Utsläpp i scope 1 och 2, RTM	ton CO <sub>2</sub> e	5 314	5 395	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av SBTi
Utsläpp i scope 3	ton CO <sub>2</sub> e	816	816	844	Bränslerelaterade utsläpp och tjänsteresor
		2024	2023	2022	
		jan-jun	jan-jun	jan-jun	
<b>ENERGI</b>					
Energianvändning i jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	64,3	66,7	67,6	Ei och normalårskorrigerad fjärrvärme
Energianvändning från fjärrkyla	kWh/kvm Atemp	4,8	5,5	6,6	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing	%	-1,6	-2,0	-1,5	Mål: -3 procent
Faktisk energianvändning, RTM	kWh/kvm uthyrnings.yta	78,0	75,2	76,3	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Andel fossilfri energi, helår	%	99	99	98	Emissionsdata från Energiföretagen för 2023
Producerad solel	MWh	499	1 379	1 466	Kvartalspecifik data för jämförelseperioderna är inte tillgänglig
		2024	2023	2022	
		30 jun	2023	2022	
<b>PROJEKT OCH INVESTERINGAR</b>					
Gröna fastigheter <sup>2</sup>	% av MV	25	25	16	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	40	33	22	Till betygsnivå BREEAM In-Use, very good eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter <sup>2</sup>	% av MV	48	52	42	PE-tal linjerade med Fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatrisikanalyserade fastigheter	% av MV	56	51	26	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalys
Gröna hyresavtal	%	23	18	11	
		2024	2023	2022	
		jan-jun	2023	2022	
<b>MEDARBETARE</b>					
Rekommendationsvilja	poäng	46	47	48	Mål: eNPS > 45 poäng
		2024	2023	2022	
		30 jun	2023	2022	
<b>TAXONOMIRAPPORTERING, indikativ</b>					
Förenliga intäkter	% / mkr	35 / 245	25 / 558	12 / 238	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	6 / 28	10 / 158	3 / 34	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	36 / 228	25 / 520	12 / 219	

<sup>1</sup> Data för scope 1 och 3 redovisas på helår, föregående års underlag används som prognos. 2018 är basår för utsläppsberäkningar. Historiska utsläpp för 2023 har omräknats efter att Energiföretagen publicerat nya emissionsfaktorer.

<sup>2</sup> 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.

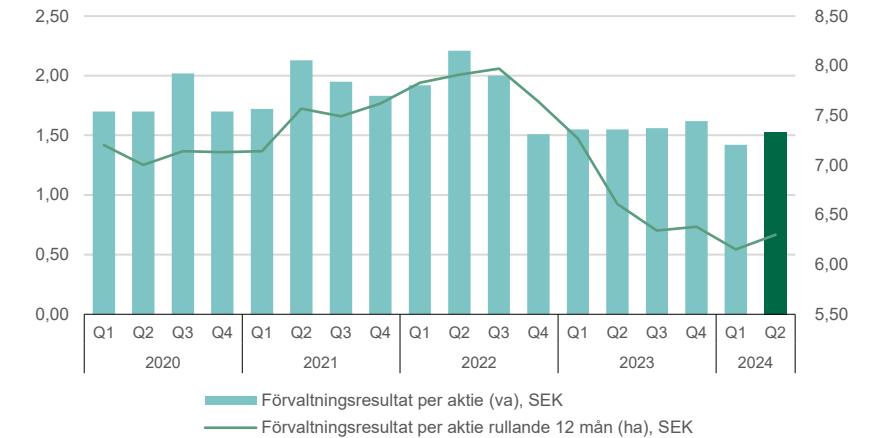
# Resultaträkning

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

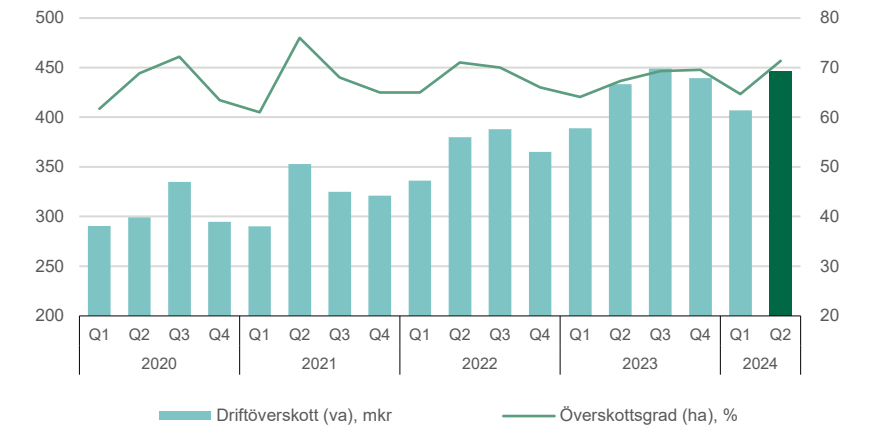
		2024	2023	2024	2023	R12	2023
	Not	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>							
Hysesintäkter		586	572	1 179	1 141	2 334	2 296
Serviceintäkter		49	48	94	96	206	208
<b>Totala intäkter</b>	1	<b>634</b>	<b>620</b>	<b>1 272</b>	<b>1 237</b>	<b>2 539</b>	<b>2 504</b>
Fastighetskostnader	2	-188	-187	-419	-415	-798	-793
<b>Driftöverskott</b>	3	<b>446</b>	<b>433</b>	<b>853</b>	<b>822</b>	<b>1 741</b>	<b>1 711</b>
Central administration	4	-20	-21	-40	-40	-89	-89
Finansnetto <sup>1</sup>	5	-186	-194	-372	-342	-750	-720
<b>Förvaltningsresultat</b>	6	<b>240</b>	<b>220</b>	<b>440</b>	<b>439</b>	<b>904</b>	<b>903</b>
Värdeförändring fastigheter <sup>1</sup>	7	-24	-109	-87	-673	-799	-1 385
Värdeförändring räntederivat	8	-101	6	125	-73	-283	-481
<b>Resultat före skatt</b>	9	<b>115</b>	<b>116</b>	<b>478</b>	<b>-307</b>	<b>-178</b>	<b>-963</b>
Aktuell skatt	10	-24	-11	-48	-19	-56	-28
Uppskjuten skatt	10	26	-23	-54	75	11	140
<b>Periodens resultat</b>		<b>118</b>	<b>82</b>	<b>376</b>	<b>-251</b>	<b>-223</b>	<b>-850</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		118	82	376	-251	-223	-850
<b>Summa</b>		<b>118</b>	<b>82</b>	<b>376</b>	<b>-251</b>	<b>-223</b>	<b>-850</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>							
Periodens resultat		118	82	376	-251	-223	-850
Periodens totalresultat		118	82	376	-251	-223	-850
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		118	82	376	-251	-223	-850
<b>Summa</b>		<b>118</b>	<b>82</b>	<b>376</b>	<b>-251</b>	<b>-223</b>	<b>-850</b>
Resultat per aktie, kr		0,83	0,58	2,66	-1,78	-1,58	-6,01
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier		141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		354 218	354 218	354 218	354 218	354 218	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		354 218	354 218	354 218	354 218	354 218	354 218

<sup>1</sup> Jämförelseperioderna apr-jun 2023 och jan-juni 2023 är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Arsredovisning 2023. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger. Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE<sup>1</sup>



## DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



# Resultatanalys april-juni 2024

## Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 634 mkr (620) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (92). Den lägre uthyrningsgraden förklaras av fastighetsförsäljningar. I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 6,3 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 9 mkr (6) och bestod bland annat av vidarefakturerings till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler. Av våra kommersiella hyresavtal har 97 procent indexuppräknings, där 94 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknings.

	2024	2023	Förändring
	apr-jun	apr-jun	%
<b>UTVECKLING INTÄKTER</b>			
Jämförbart bestånd	608	572	6,3%
Pågående projekt	7	3	
Färdigställda projekt	11	6	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	0	35	
<b>Kontrakterade hyresintäkter</b>	<b>626</b>	<b>615</b>	
Övriga förvaltningsintäkter	8	5	
<b>Intäkter</b>	<b>634</b>	<b>620</b>	

## Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 188 mkr (187). Av fastighetskostnaderna utgjorde 6 mkr (4) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

## Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 446 mkr (433) och överskottsgraden till 71 procent (71). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6,1 procent jämfört med andra kvartalet föregående år.

## Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 20 mkr (21). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvode, juridisk rådgivning med mera.

## Not 5 Finansnetto<sup>1</sup>

Kvartalets finansnetto uppgick till -186 mkr (-194). Den lägre kostnaden jämfört med föregående år är främst relaterad till en lägre nettoskuld. 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 (4,5).

## Not 6 Förvaltningsresultat<sup>1</sup>

Kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 240 mkr (220). Det är en ökning med 9 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 16,2 procent jämfört med andra kvartalet föregående år.

## Not 7 Värdeförändringar fastigheter<sup>1</sup>

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,16 procent (5,91), en ökning om 0,03 procent mot föregående kvartal. Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 10 mkr (-124). Den realiserade värdeförändringen uppgick till -34 mkr (7) påverkat främst av transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Under kvartalet har 0 fastigheter (0) förvärvats medan 26 fastigheter (2) har avyttrats.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, MKR	2024	2023
	apr-jun	apr-jun
Förvaltningsfastigheter	15	-140
Projektfastigheter	-5	16
Byggrätter	-	-
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>10</b>	<b>-124</b>

## 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 räntederivatet. Värdeförändringen är orealiserad och påverkar inte kassaflödet.

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar för derivat instrumenten till -101 mkr (6), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till sänkta marknadsräntor.

## Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 115 mkr (116).

## Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 procent. Det finns inga skattemässiga underskott i koncernen och det finns obeskattnade reserver om 478 mkr (488). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 15 582 mkr (15 755). Uppskjuten skatt har beräknats på 10 826 mkr (10 643). Skillnaden är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

	2024	2023
	apr-jun	apr-jun
<b>SKATTEBERÄKNING, MKR</b>		
Resultat före skatt	115	116
Nominell skattesats 20,6%	-24	-24
Ej avdragsgill ränta	-17	-
Avyttring av fastigheter	44	2
Övriga skattemässiga justeringar	-1	-11
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>2</b>	<b>-34</b>
Varav aktuell skatt	-24	-11
Varav uppskjuten skatt	26	-23

Aktuell skatt uppgick till -24 mkr (-11) och uppskjuten skatt uppgick till 26 mkr (-23). Förändringen i aktuell skatt förklaras främst av uttagsbeskattning som uppstår vid försäljning av fastigheter i handels- eller kommanditbolag. Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till de orealiserade värdeförändringarna.

<sup>1</sup> Jämförelseperioden Q2 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 2 986 (3 470) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 831 (2 304). De tio största hyresgästerna representerade 19 procent (18) av totala kontrakterade hyresintäkter. 31 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 juni kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller verksamhet som är finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 21 procent av det årliga kontraktsvärdet.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 11 mkr (16) och summerar till 12 mkr (19) för året. Större uthyrningar under kvartalet var till Dagab Inköp & Logistik i Gaffeln 1, Skellefteå och Scandic Go i Kraften 12, Umeå, medan större uppsägningar var Jaktia i Tågmästaren 7, Falun och AFRY i Biet 9, Luleå.

## Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 juni till 3,9 år (4,0).

## Vakanser

Vakanserna uppgick per 30 juni till 8 procent (7) för ekonomisk vakansgrad och till 13 procent (12) för vakant area. Justerat för projekt och ej uthyrbara vakanser<sup>1</sup> uppgick vakansgraden till 12 procent för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri.

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

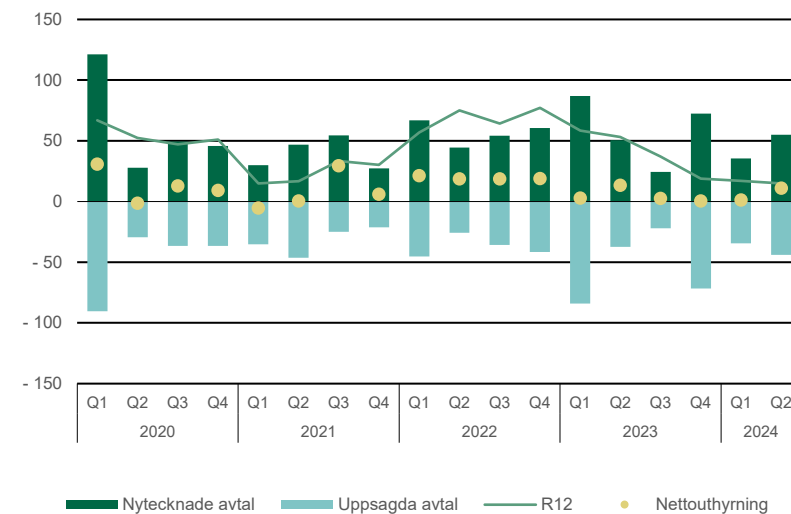
## VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 JUNI 2024

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde <sup>1</sup> , tkr	Genomsnittlig kontraktstid <sup>1</sup> , år
Trafikverket <sup>2</sup>	28	107 871	5,8
Polismyndigheten <sup>2</sup>	32	65 174	6,9
Strawberry	4	59 363	13,9
Arbetsförmedlingen	25	33 343	2,4
Falu kommun <sup>2</sup>	14	37 350	5,9
Östersunds kommun <sup>2</sup>	53	30 178	2,1
Försäkringskassan <sup>2</sup>	13	42 436	2,7
Swedbank AB	9	26 786	3,0
Migrationsverket <sup>2</sup>	7	25 801	2,4
Telia Sverige AB	30	25 843	5,8
<b>Summa</b>	<b>215</b>	<b>454 145</b>	<b>5,9</b>

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

<sup>2</sup> Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

## NETTOUTHYRNING, MKR



## HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
<b>Lokalhyresavtal, förfalloår</b>			
2024	561	147	6
2025	873	456	19
2026	656	434	18
2027	562	399	16
2028+	334	783	32
<b>Summa</b>	<b>2 986</b>	<b>2 220</b>	<b>92</b>
Bostäder	1 831	173	7
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	1 926	31	1
<b>Totalt</b>	<b>6 743</b>	<b>2 424</b>	<b>100</b>

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



# Balansräkning och eget kapital

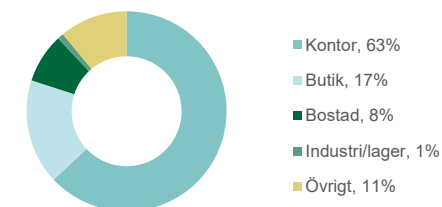
## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	Not	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	11	30 379	31 114	31 215
Övriga anläggningstillgångar		85	84	88
<b>Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>30 463</b>	<b>31 198</b>	<b>31 302</b>
Finansiella anläggningstillgångar		12	11	12
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 475</b>	<b>31 209</b>	<b>31 314</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar		424	290	259
Derivat		33	70	43
Likvida medel	14	84	193	98
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>541</b>	<b>553</b>	<b>400</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 016</b>	<b>31 762</b>	<b>31 714</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital	12	11 344	11 568	10 968
<b>Långfristiga skulder</b>				
Upjuten skatteskuld		2 290	2 307	2 242
Övriga avsättningar		10	10	10
Skulder till kreditinstitut	13	14 416	8 897	10 510
Långfristig skuld leasing		71	69	74
Övrig långfristig skuld		35	17	51
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 822</b>	<b>11 300</b>	<b>12 887</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	1 889	7 886	6 573
Kortfristig del av skuld leasing		9	10	9
Checkräkningskredit	14	-	-	-
Kortfristiga skulder		951	999	1 277
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 850</b>	<b>8 895</b>	<b>7 859</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>31 016</b>	<b>31 762</b>	<b>31 714</b>

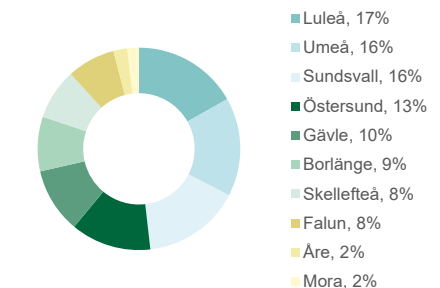
## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>12 102</b>
Periodens resultat efter skatt	-850
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-850</b>
Avyttring egna aktier	
Förvärv av minoritetsandel	
Utdelning	-283
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>10 968</b>
Periodens resultat efter skatt	376
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>376</b>
Utdelning	-
<b>Eget kapital 2024-06-30</b>	<b>11 344</b>

## FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



## FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



## Kommentarer till balansräkningen

### Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av kontorsfastigheter, lokaler för urban service och bostäder.

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
	Mkr	Mkr	Mkr
<b>FASTIGHETSBESTÅNDET</b>			
Förvaltningsbestånd	28 160	27 943	27 674
Projektfastigheter	2 083	3 030	3 400
Byggrätter	136	141	141
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>30 379</b>	<b>31 114</b>	<b>31 215</b>

### Fastighetsvärde

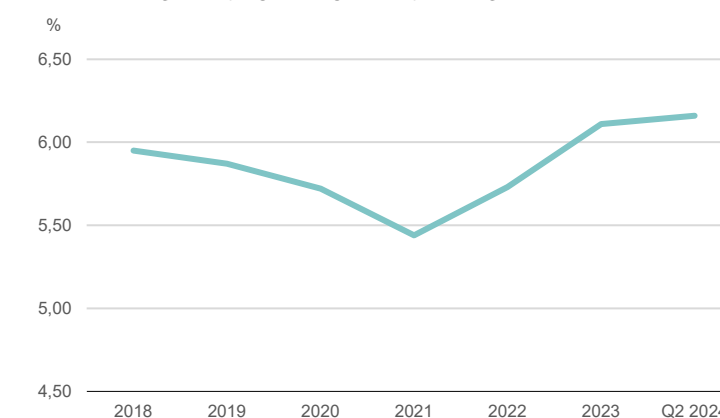
Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portfölj effekter beaktas således inte. Per den 30 juni externvärderades 80 procent av fastighetsvärdet av CBRE. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell 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

	2024-06-30		2023-06-30		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 <sup>1</sup>	489	-	818	-	1 631	-
Försäljningar	-1 342	-32	-160	-4	-160	-4
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	16	-	-680	-	-1 393	-
<b>Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång<sup>2</sup></b>	<b>30 379</b>	<b>327</b>	<b>31 114</b>	<b>359</b>	<b>31 215</b>	<b>359</b>

<sup>1</sup> Perioden 30 juni 2023 är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023.

### DIREKTAVKASTNING FÖR BEDÖMNING AV RESTVÄRDE



### VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2024-06-30					2023-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 859	1 960	1 517	804	1 558	1 827	1 933	1 464	805	1 569
Drift & underhåll, kr per kvm	399	515	487	249	362	386	512	479	243	353
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,1	6,5	5,1	6,3	6,1	6,1	6,5	4,9	6,3	6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	9,0	7,5	8,8	8,6	8,6	9,0	7,4	8,8	8,5
Långsiktig vakans, %	6,4	7,1	3,5	10,1	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 jämförbart bestånd.

### KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI, TKR

	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	656 047	-656 047	271 312	-271 312	105 219	-105 219	60 589	-60 589	148 939	-148 939	1 242 106	-1 242 106
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-328 023	328 023	-135 656	135 656	-52 610	52 610	-30 295	30 295	-74 469	74 469	-621 053	621 053
Direktavkastning, +/- 0,5%	-747 928	883 346	-269 622	314 778	-111 965	137 071	-30 531	36 844	-129 606	153 037	-1 289 652	1 525 077
Kalkylränta, +/- 0,5%	-584 734	612 106	-226 018	236 307	-71 514	74 947	-28 237	29 782	-123 323	130 123	-1 033 826	1 083 266
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-213 174	212 744	-91 721	91 721	-16 913	16 802	-8 771	8 771	-34 942	31 902	-365 523	361 940

## forts. Kommentarer till balansräkningen

### Investeringar

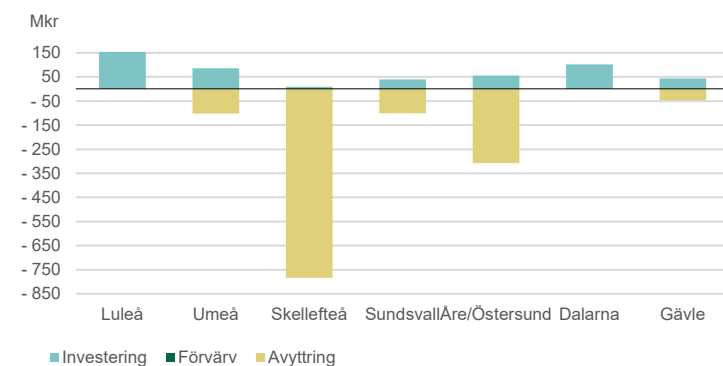
Under kvartalet har 489 mkr (818) investerats i våra fastigheter. Fastigheter för 507 mkr (25) har avyttrats.

Pågående projekt och investeringar fortgår enligt plan. Efterfrågan på hyresgästpassningar är fortsatt god. Konjunkturläget medför att tiden till beslut blivit något längre för våra hyresgäster.

INVESTERINGAR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Investeringar i nyproduktion <sup>1</sup>	135	96	234
Investeringar i förädlingsfastigheter <sup>1</sup>	168	203	468
Investeringar i hyresgästpassningar	186	519	928
<b>Summa</b>	<b>489</b>	<b>818</b>	<b>1 631</b>

<sup>1</sup>Perioden 30 juni 2023 är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisning 2023.

### PERIODENS INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



### Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 3 057 mkr varav 2 448 mkr är upparbetat per 30 juni. Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra,

anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar, exklusive projektvinster, bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 249 mkr för kvartalet. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 7,8 procent på investerat belopp.

### Projektfastigheter

Antalet projektfastigheter uppgår till 8 med ett marknadsvärde om 2 083 mkr. Inga nya projektfastigheter har tillskapats under kvartalet. Total bedömd investering uppgår till 1 763 mkr där upparbetad investering per 30 juni uppgick till 1 427 mkr.

### Avslutade större projekt

Kontorsprojektet i Biet 4, Luleå, har färdigställts under andra kvartalet 2024.

### Byggrätter

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

### FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI - JUNI 2024

#### AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA

Fastighet	Kvartal	Stad	Area, kvm	Pris <sup>2</sup> , mkr
Portfölj Skellefteå	1	Skellefteå	42 671	788,0
Norr 30:5	1	Gävle	2 879	40,0
Tomter Arvesund	1 & 2	Åre	-	0,6
Portfölj Östersund	2	Östersund	23 121	345,0
Skönsberg 1:73	2	Sundsvall	5 873	102,0
Stipendiet 2	2	Umeå	9 318	110,0
Klappsta 8:1	2	Gävle	-	0,3
<b>Summa</b>			<b>83 862</b>	<b>1 385,9</b>

<sup>2</sup> Underliggande fastighetsvärde.

### Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 11 344 mkr (10 968). Soliditeten uppgick till 36,6 procent (34,6). Vid årsstämman 2024 beslutades att ingen utdelning lämnas till aktieägarna.

### Not 13 Räntebärande skulder

Under kvartalet har vi emitterat nya icke-säkerställda obligationer om 700 mkr och återköpt obligationer med kort löptid om 455 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.

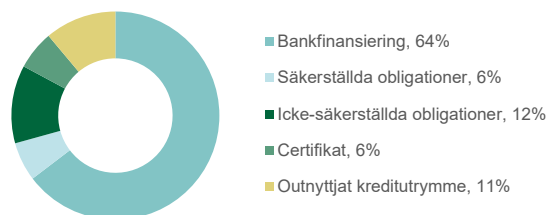
Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 16 334 mkr (17 102). Förändringen beror främst på avyttringar i fastighetsbeståndet. Av de räntebärande skulderna består 11 770 mkr (13 911) av bankfinansiering, 1 156 mkr (556) av säkerställda obligationer, 1 188 mkr (660) av certifikat samt 2 220 mkr (1 975) av icke-säkerställda obligationer. Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,4 procent (54,4) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 42,2 procent (46,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick vid periodens utgång till 4,4 procent (4,5) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,2 (2,2).

## forts. Kommentarer till balansräkningen

### Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,6 år (2,7) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,5 år (2,3). Av koncernens utestående lån löper 4 279 mkr (1 720) med fast ränta varav 1 188 mkr (660) avser certifikat.

### FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2024

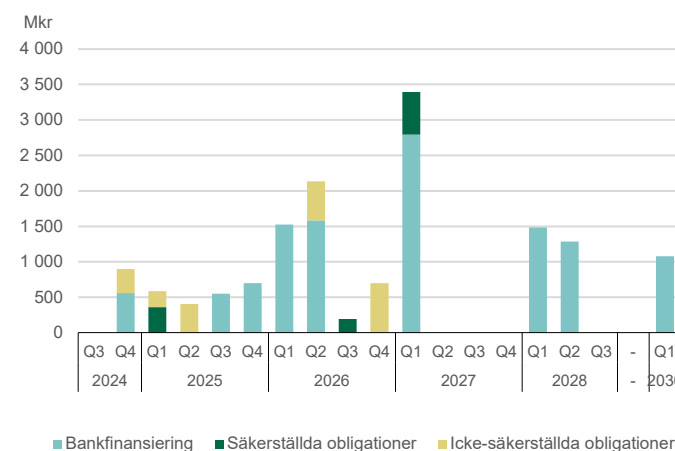
Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr <sup>1</sup>	Årlig snittränta <sup>2</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2024	2 087	5,0	899	899
2025	2 450	5,8	3 041	2 441
2026	7 442	5,5	6 966	5 541
2027	3 719	5,3	3 391	3 391
2028+	636	4,7	4 061	4 061
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>16 334</b>	<b>5,4</b>	<b>18 360</b>	<b>16 334</b>
Outnyttjat kreditutrymme <sup>3</sup>	2 026	-		
Finansiella instrument	11 250	-1,1		
<b>Totalt</b>		<b>4,4</b>		

<sup>1</sup> Nominella belopp.

<sup>2</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2024-06-30.

<sup>3</sup> Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.

### FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



### Derivat

Under kvartalet har nya derivat omstrukturerats och tecknats. Detta har lett till att återstående löptid minskat till 2,9 år jämfört med 3,7 år vid årsskiftet. Förändringarna har genomförts för att optimera räntebindningen.

Av koncernens totala räntebärande skulder har 11 250 mkr (11 250) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni till -213 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 84 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 1 522 mkr (829).

### DERIVATAVTAL PER 30 JUNI 2024

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	3,7	2,66	-43,8
Ränteswap	1 000	0,2	2,50	-21,7
Ränteswap	1 000	3,9	1,94	15,1
Ränteswap	1 250	2,0	2,93	-54,0
Ränteswap	500	0,6	0,05	13,3
Ränteswap	500	0,1	-0,00	4,9
Ränteswap	500	3,7	2,45	-1,3
Ränteswap	1 000	6,0	2,45	-15,5
Ränteswap	500	6,0	2,44	-5,6
Ränteswap	1 000	4,0	2,93	-48,1
Ränteswap	2 000	2,4	2,76	-41,3
Ränteswap	500	0,4	2,32	-15,2
<b>TOTALT</b>	<b>11 250</b>	<b>2,9</b>	<b>2,36</b>	<b>-213,1</b>

### KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 JUNI 2024<sup>1</sup>

	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,7	117	
Derivatportfölj	-0,2	-33	338
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,5</b>	<b>84</b>	<b>338</b>

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





**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:** Q3 2024  
**Hyresgäst:** Högskolan Dalarna

Investering  
**625 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

PÅGÅENDE PROJEKT	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöcertifiering
Nyproduktion	Luleå	Biet 7	Kontor	5 354	70	200	62	14,3	Q3 2025	BREEAM-SE, pågående
Nyproduktion	Gävle	Andersberg 14:58	Kontor	10 613	100	172	162	15,0	Q3 2024	BREEAM-SE, pågående
Förädling <sup>1</sup>	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	625	619	37,9	Q3 2024	BREEAM In-Use, pågående
Nyproduktion	Umeå	Vale 17	Bostäder	2 800	-	132	70	-	Q1 2026	Svanen, pågående
Förädling <sup>1</sup>	Umeå	Vale 17	Kontor	5 030	100	206	163	14,6	Q1 2025	BREEAM In-Use, planerad 2025
<b>FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT</b>										
Nyproduktion <sup>1</sup>	Luleå	Biet 4	Kontor	4 920	100	206	184	14,1	Q2 2024	BREEAM-SE, pågående
Förädling	Sundsvall	Glädjen 4	Kontor	1 870	100	52	51	5,2	Q3 2022	BREEAM In-Use, planerad 2024
Nyproduktion <sup>1</sup>	Luleå	Porsön 1:446	Kontor	5 452	100	170	164	13,7	Q4 2022	BREEAM-SE, pågående
<b>Summa</b>				<b>49 371</b>		<b>1 763</b>	<b>1 475</b>			

<sup>1</sup> Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

# Kassaflöde

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2024	2023	2024	2023	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftöverskott	446	433	853	822	1 711
Central administration	-20	-18	-40	-36	-87
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-	-	7
Erhållen ränta	2	2	4	3	9
Erlagd ränta <sup>1</sup>	-211	-182	-384	-327	-693
Betald skatt	-24	-11	-48	-19	-28
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>193</b>	<b>224</b>	<b>385</b>	<b>443</b>	<b>919</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-87	37	-175	-13	24
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	-40	124	-101	9	41
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-127</b>	<b>161</b>	<b>-276</b>	<b>-4</b>	<b>65</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>66</b>	<b>385</b>	<b>109</b>	<b>439</b>	<b>984</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer <sup>1</sup>	-249	-471	-489	-836	-1 631
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-	-
Avyttring av fastigheter	485	178	1 231	178	178
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>236</b>	<b>-293</b>	<b>742</b>	<b>-658</b>	<b>-1 453</b>

	2024	2023	2024	2023	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-	-71	-71	-195	-337
Förändring av räntebärande skulder	-410	119	-758	552	965
Amortering av räntebärande skulder	-15	-5	-36	-33	-149
Förändring av checkräkningskredit	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-425</b>	<b>43</b>	<b>-865</b>	<b>324</b>	<b>479</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-123</b>	<b>135</b>	<b>-14</b>	<b>105</b>	<b>10</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>207</b>	<b>58</b>	<b>98</b>	<b>88</b>	<b>88</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>84</b>	<b>193</b>	<b>84</b>	<b>193</b>	<b>98</b>

<sup>1</sup> Jämförelseperioderna apr-jun 2023 och jan-juni 2023 är omräknade år omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Arsredovisningen 2023.

# Rapportering per affärsenhet per den 30 juni

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun
<b>Indelat per affärsenhet</b>																
Hyresintäkter	207	203	122	115	183	169	202	196	173	166	96	113	196	178	1 179	1 141
Serviceintäkter	16	18	11	11	14	12	14	16	12	13	9	9	18	17	94	96
Reparation och underhåll	-5	-8	-4	-4	-10	-5	-6	-6	-4	-5	-4	-3	-4	-7	-38	-37
Taxebundna kostnader	-28	-28	-12	-12	-22	-16	-28	-26	-18	-16	-15	-18	-21	-17	-143	-133
Fastighetskatt	-8	-8	-7	-7	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-5	-6	-13	-12	-63	-63
Övriga fastighetskostnader	-20	-21	-16	-14	-20	-19	-25	-28	-21	-23	-11	-12	-22	-21	-136	-138
Fastighetsadministration	-7	-8	-4	-5	-6	-6	-8	-9	-5	-6	-3	-4	-6	-7	-40	-44
<b>Driftöverskott</b>	<b>154</b>	<b>147</b>	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>129</b>	<b>126</b>	<b>138</b>	<b>134</b>	<b>126</b>	<b>119</b>	<b>67</b>	<b>79</b>	<b>149</b>	<b>132</b>	<b>853</b>	<b>822</b>
Central administration/finansnetto <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-413	-369
<b>Förvaltningsresultat<sup>1</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>440</b>	<b>452</b>
Fastighet, realiserad	-	7	-9	-	-5	-	-23	-	-3	-	-62	-	-	-	-103	7
Fastighet, orealiserad	-16	-105	-17	-89	-13	-91	-13	-138	20	-87	27	-71	12	-112	15	-693
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125	-73
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>478</b>	<b>-307</b>
Uthyrbar area, kvm	298 312	310 423	171 753	161 353	212 132	217 396	297 335	314 929	209 834	220 799	138 633	179 017	215 724	210 453	1 543 722	1 614 370
Hyresvärde	239	235	144	134	213	200	237	232	197	187	116	138	219	201	1 365	1 328
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	91	93	91	90	90	90	93	94	90	88	96	96	92	92
Överskottsgrad, %	70	67	69	68	66	70	65	64	69	68	64	65	71	68	68	67
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>
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 <sup>1</sup>	102	540	44	176	40	130	56	159	86	248	9	78	153	299	489	1 631
Försäljningar	-	-160	-47	-	-101	-	-308	-1	-102	-	-784	-	-	-	-1 342	-160
Orealiserade värdeförändringar <sup>1</sup>	-16	-239	-17	-149	2	-201	-13	-301	21	-210	27	-135	12	-157	16	-1 393
<b>Fastighetsbeståndet vid periodens utgång</b>	<b>5 544</b>	<b>5 458</b>	<b>3 155</b>	<b>3 175</b>	<b>4 742</b>	<b>4 801</b>	<b>4 569</b>	<b>4 835</b>	<b>4 790</b>	<b>4 785</b>	<b>2 467</b>	<b>3 215</b>	<b>5 112</b>	<b>4 947</b>	<b>30 379</b>	<b>31 215</b>

<sup>1</sup> Jämförelseperioden jan-jun 2023 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 2023 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 2 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges

	2024	2023	2024	2023	2023
AKTIEN	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 431	141 431	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431	141 431	141 431
<i>Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.</i>					
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>					
Resultat före skatt	115	116	478	-307	-963
Återläggning					
Värdeförändring fastighet <sup>1</sup>	24	117	87	686	1 385
Värdeförändring derivat	101	-6	-125	73	481
<b>Förvaltningsresultat<sup>1</sup></b>	<b>240</b>	<b>227</b>	<b>440</b>	<b>452</b>	<b>903</b>
<b>EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)</b>					
Förvaltningsresultat <sup>1</sup>	240	227	440	452	903
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-24	-11	-48	-19	-28
<b>EPRA Earnings<sup>1</sup></b>	<b>216</b>	<b>216</b>	<b>393</b>	<b>434</b>	<b>875</b>
<b>EPRA Earnings per aktie, kr<sup>1</sup></b>	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>	<b>2,78</b>	<b>3,07</b>	<b>6,19</b>

	2024	2023	2024	2023	2023
BELÄNINGSGRAD	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Räntebärande skulder			16 306	16 783	17 083
Återläggning			-	-	-
Likvida medel			-84	-193	-98
Utnyttjad checkräkningskredit			-	-	-
<b>Nettoskuld</b>			<b>16 222</b>	<b>16 590</b>	<b>16 984</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			<b>30 379</b>	<b>31 114</b>	<b>31 215</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>53,4</b>	<b>53,3</b>	<b>54,4</b>
<b>SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD</b>					
Nettoskuld			16 222	16 590	16 984
Ej säkerställd skuld			-3 391	-2 642	-2 627
<b>Säkerställd skuld</b>			<b>12 831</b>	<b>13 948</b>	<b>14 357</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			<b>30 379</b>	<b>31 114</b>	<b>31 215</b>
<b>Säkerställd belåningsgrad, %</b>			<b>42,2</b>	<b>44,8</b>	<b>46,0</b>
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</b>					
Förvaltningsresultat <sup>1</sup>	240	227	440	452	903
Återläggning	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader <sup>1</sup>	189	187	379	332	734
<b>Summa</b>	<b>429</b>	<b>414</b>	<b>820</b>	<b>784</b>	<b>1 637</b>
Finansiella kostnader <sup>1</sup>	189	187	379	332	734
<b>Räntetäckningsgrad, ggr<sup>1</sup></b>	<b>2,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>

<sup>1</sup> Jämförelseperioderna apr-jun 2023 och jan-juni 2023 är omräknade är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisningen 2023



## forts. Finansiella nyckeltal

	2024	2023	2024	2023	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>NETTOSKULD GENOM EBITDA</b>					
Räntebärande skulder			16 306	16 783	17 083
Likvida medel			-84	-193	-98
Checkräkningskredit			-	-	-
<b>Nettoskuld</b>			<b>16 222</b>	<b>16 590</b>	<b>16 984</b>
Driftöverskott, rullande 12 mån			1 741	1 575	1 711
Central administration, rullande 12 mån			-89	-85	-89
Återläggning			-	-	-
Avskrivningar, rullande 12 mån					
<b>EBITDA</b>			<b>1 662</b>	<b>1 496</b>	<b>1 631</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>			<b>9,8</b>	<b>11,1</b>	<b>10,4</b>
<b>SOLIDITET</b>					
Eget kapital			11 344	11 568	10 968
Totala tillgångar			31 016	31 762	31 714
<b>Soliditet, %</b>			<b>36,6</b>	<b>36,4</b>	<b>34,6</b>
<b>EPRA NRV/NTA</b>					
Eget kapital			11 344	11 568	10 968
Återläggning			-	-	-
Verkligt värde av finansiella instrument			213	-70	338
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 230	2 192	2 208
<b>EPRA NRV</b>			<b>13 788</b>	<b>13 691</b>	<b>13 514</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>			<b>97,5</b>	<b>96,8</b>	<b>95,6</b>
AVDRAG			-	-	-
Verkligt värde av finansiella instrument			-213	70	-338
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>			-416	-409	-411
<b>EPRA NTA</b>			<b>13 159</b>	<b>13 352</b>	<b>12 765</b>
<b>EPRA NTA per aktie</b>			<b>93,0</b>	<b>94,4</b>	<b>90,3</b>

	2024	2023	2024	2023	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>EPRA NDV</b>					
Eget kapital			11 344	11 568	10 968
<b>EPRA NDV</b>			<b>11 344</b>	<b>11 568</b>	<b>10 968</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen			141	141	141
<b>EPRA NDV per aktie</b>			<b>80,2</b>	<b>81,8</b>	<b>77,6</b>

## ÖVRIGA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			-2,0	-4,1	-7,4
Eget kapital per aktie, kr			80,2	81,8	77,6
Resultat per aktie, kr	0,83	0,58	2,66	-1,78	-6,01

## KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt	115	116	478	-307	-963
Återläggning	-	-	-	-	-
Fastigheter, realiserad värdeförändring <sup>2</sup>	-10	124	-16	694	1 393
Derivat, realiserad värdeförändring	101	-6	-125	73	481
Avskrivningar	2	2	3	4	10
Aktuell skatt	-24	-11	-48	-19	-28
<b>Summa<sup>2</sup></b>	<b>184</b>	<b>225</b>	<b>293</b>	<b>445</b>	<b>894</b>
<b>Genomsnittligt antal aktier, tusen</b>	<b>141 431</b>	<b>141 431</b>	<b>141 431</b>	<b>141 431</b>	<b>141 431</b>
<b>Kassaflöde per aktie, kr<sup>2</sup></b>	<b>1,30</b>	<b>1,59</b>	<b>2,07</b>	<b>3,15</b>	<b>6,32</b>

## NETTOUTHYRNING

Nytecknade kontrakt	55	37	91	124	234
Uppsagda kontrakt	-44	-21	-79	-105	-215
<b>Nettouthyrning, mkr</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>19</b>

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

<sup>2</sup> Jämförelseperioderna apr-jun 2023 och jan-juni 2023 är omräknade är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Arsredovisningen 2023.

## forts. Finansiella nyckeltal

	2024	2023	2024	2023	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD</b>					
Kontrakterade hyresintäkter	625	614	1 255	1 221	2 459
Hyresvärde perioden	684	665	1 365	1 328	2 666
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>91</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>92</b>
<b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>					
Driftöverskott	446	433	853	822	1 711
Kontrakterade hyresintäkter	625	614	1 255	1 221	2 459
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>68</b>	<b>67</b>	<b>70</b>
<b>SKULDSÄTTNINGSGRAD</b>					
Räntebärande skulder			16 306	16 783	17 083
Eget kapital			11 344	11 568	10 968
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>			<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>
<b>EPRA VAKANSGRAD</b>					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			199	187	184
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 632	2 607	2 632
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>			<b>7,6</b>	<b>7,2</b>	<b>7,0</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE SKULDER<sup>3</sup></b>					
Bankfinansiering			11 762	13 594	13 908
Säkerställda obligationer			1 152	556	548
Certifikat			1 176	558	656
Icke säkerställda obligationer			2 215	2 076	1 971
Checkräkningskredit			-	-	-
<b>Räntebärande skulder</b>			<b>16 306</b>	<b>16 783</b>	<b>17 083</b>

<sup>3</sup> Räntebärande skulder i nyckeltalsberäkningar avser bokförda belopp, ej nominella belopp.

## KVARTALRESULTAT I KORTHET

	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
Intäkter, mkr	634	639	646	621	620	617	568	559
Driftöverskott, mkr	446	407	439	449	433	389	365	388
Förvaltningsresultat, mkr <sup>1</sup>	240	200	229	221	227	226	224	290
Periodens resultat, mkr	118	259	-687	88	82	-333	-113	-120
Överskottsgrad, %	68	65	70	69	67	64	66	70
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92	92	91	92
Soliditet, %	36,6	35,8	34,6	36,6	36,4	37,4	38,1	38,1
Belåningsgrad fastigheter, %	53,4	53,9	54,4	54,2	53,3	53,7	51,9	51,8
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>2</sup>	4,4	4,5	4,5	4,8	4,6	4,1	3,2	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1</sup>	2,3	2,1	2,1	2,2	2,4	2,6	3,1	4,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1</sup>	1,53	1,25	1,62	1,50	1,53	1,54	1,58	2,08
Resultat per aktie efter skatt, kr	0,83	1,83	-4,86	0,62	0,58	-2,36	-0,80	-0,84
Eget kapital per aktie, kr	80,2	79,4	77,6	82,4	81,8	83,2	85,6	86,3
Börskurs per aktie, kr	86,6	86,2	86,6	62,4	68,9	68,9	75,5	70,5

<sup>1</sup> Jämförelseperioderna apr-jun 2023 och jan-juni 2023 är omräknade är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper i Årsredovisningen 2023.

<sup>2</sup> Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 106 mkr (113) och resultatet efter skatt till 210 mkr (139). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2024	2023	R12	2023
RESULTATRÄKNING	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Intäkter	106	113	199	205
<b>Bruttoresultat</b>	<b>106</b>	<b>113</b>	<b>199</b>	<b>205</b>
Central administration	-125	-128	-245	-248
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-19</b>	<b>-15</b>	<b>-46</b>	<b>-43</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	100	-	100
Finansiella intäkter	825	507	1 545	1 227
Finansiella kostnader	-568	-452	-1 530	-1 414
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>237</b>	<b>139</b>	<b>-32</b>	<b>-130</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	39	39
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>237</b>	<b>139</b>	<b>7</b>	<b>-91</b>
Aktuell skatt	-28	-	47	74
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>210</b>	<b>139</b>	<b>54</b>	<b>-16</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>				
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>210</b>	<b>139</b>	<b>54</b>	<b>-16</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>210</b>	<b>139</b>	<b>54</b>	<b>-16</b>

Likvida medel uppgick per den 30 juni 2024 till 29 mkr (48) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Ränte-bärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 040 mkr (6 653) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 176 mkr (656). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 30 juni 2024 uppgick till 4,9 procent (5,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR	30 jun	30 jun	31 dec
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar koncernföretag	2 572	2 362	2 552
Fordringar koncernföretag	15 863	13;13	16 133
Uppskjuten skattefordran	47	-	74
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>18 482</b>	<b>18 720</b>	<b>18 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar koncernföretag	3 078	2 801	2 976
Övriga tillgångar	47	20	77
Likvida medel	29	141	48
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 154</b>	<b>2 962</b>	<b>3 101</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 636</b>	<b>21 682</b>	<b>21 861</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 139	3 084	2 929
Obeskattade reserver	1	1	1
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	6 040	5 883	6 653
Skulder koncernföretag	7 471	7 305	7 071
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 511</b>	<b>13 188</b>	<b>13 724</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	-	-	-
Skulder till koncernföretag	4 950	5 149	5 062
Övriga skulder	35	260	145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 985</b>	<b>5 409</b>	<b>5 207</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 636</b>	<b>21 682</b>	<b>21 861</b>

# Aktien

## Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 86,6 kr per aktie (68,9) vilket motsvarar ett börsvärde om 12 272 mkr (9 762) samt en avkastning om 25,7 procent (-3,1) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 28,5 procent (1,1) för året. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 11,2 procent (23,3) och OMX Stockholm Real Estate PI 35,0 procent (-8,7).

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 16 675 aktieägare (18 520). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 25,2 procent (26,4) 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 (15,6) av aktierna. De tio största ägarna stod för 54,4 procent (53,9) av innehav och röster.

Årsstämman 2024 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 andra 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 -2,0 procent (-4,1). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 11 344 mkr (11 568) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 13 788 mkr (13 691). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 97,5 kr (96,8) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde 89 procent (71) av långsiktigt substansvärde. EPRA NTA uppgick för året till 93,0 kr (94,4) per aktie.

## Intjänning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 2,66 kr (-1,78) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 2,78 kr (3,07). 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 fastighets-ägaren i en geografi där enorma investeringar inom grön basnäring skapar mycket goda tillväxtförutsättningar.



### Långsiktig 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.

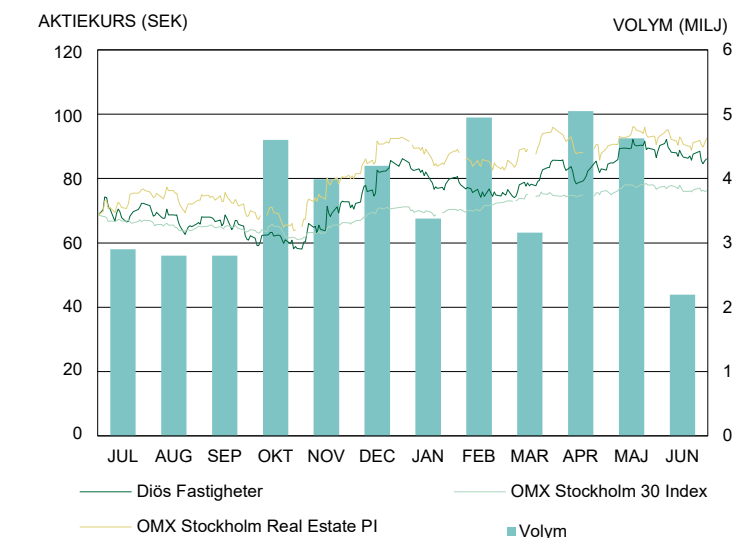
## STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 31 maj 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	11 078 503	7,8
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7
Nordea Fonder	5 045 053	3,6
Vanguard	3 771 065	2,7
Karl Hedin	3 562 547	2,5
BlackRock	3 272 977	2,3
Avanza Pension	2 804 034	2,0
Carnegie Fonder	2 637 046	1,9
<b>Summa största ägare</b>	<b>77 199 992</b>	<b>54,4</b>
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	64 230 955	45,3
<b>Totalt</b>	<b>141 785 165</b>	<b>100,0</b>

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

## AKTIEKURS





# Övrig information

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2024 till 149 personer (158), varav 59 kvinnor (65). Merparten av de anställda, 92 personer (104), 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.

KÄNSLIGHETSANALYSFASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetvärde, mkr	28 100	30 379	32 657
Soliditet, %	31,5	36,6	40,9
Belåningsgrad, %	57,7	53,4	49,7

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 <sup>1</sup>
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/-24
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-26
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 84

<sup>1</sup> 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 30, 35–36, 53-70 och 77-81.

## 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 takskottning. 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 kvartal två redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingberäkningar. Den slutliga köpeskillingberäkningen kommer erhållas under tredje 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

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 delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Finansiella rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se).

Östersund den 5 juli 2024

Bob Persson  
*Ordförande*

Peter Strand  
*Ledamot*

Erika Olsén  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

P-G Persson  
*Ledamot*

Mathias Tallbom  
*Ledamot*  
*Personalrepresentant*

Knut Rost  
*Verkställande direktör*

## KALENDARIUM

Q3, Delårsrapport januari-september 2024	25 oktober 2024
Q4, Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Diös kommunikations- och digitaliseringschef Mia Forsgren kommer sluta på bolaget under hösten 2024.

## UTDELNING

Årsstämman 2024 beslutade att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023.

## FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION, KONTAKTA GÄRNA

**Knut Rost, vd**  
0770-33 22 00, 070-555 89 33, [knut.rost@dios.se](mailto:knut.rost@dios.se)

**Rolf Larsson, CFO**  
0770-33 22 00, 070-666 14 83, [rolf.larsson@dios.se](mailto:rolf.larsson@dios.se)

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU nr 596/2014) och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 5 juli 2024 kl. 07:00 CEST.

# Definitioner

## ■ Finansiella

### Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

### Avkastning på totalt kapital

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

### Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas 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 fastighetsskötsel.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

### Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

## ■ Aktierelaterade

### Eget kapital per aktie

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

### EBITDA

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

### EPRA Earnings

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

### EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

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

### EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter 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 realiserade värdeförändringar, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### Nettoskuld genom EBITDA

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

### Resultat per aktie

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

### Utdelning per aktie

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

## ■ Fastighetsrelaterade/övriga

### Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

### Driftkostnader

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

### Driftöverskott

Hysesintäkter 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.

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

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

### Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

### Hyresvärde

Debiterad hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

### Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

### Nettouthyrning

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

### Projektfastighet

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

**Nyproduktion** - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad. **Förädlingsfastighet** - fastigheter med pågående eller planera om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighets driftöverskott, standard och eller ändrar användningen av fastigheten. **Hyresgäst Anpassning** - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

### Yield-on-Cost (YoC)

Driftöverskott i förhållande till investering

### Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till total uthyrningsbar area.

### Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter



## **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](http://www.dios.se)**

## **Presentation av delårsrapport**

Vi presenterar delårsrapporten jan-juni 2024 för investerare, analytiker, media och andra intresserade den **5 juli 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.