



” Vi ser framför oss en starkare ekonomisk utveckling vilket visar sig genom att vi gör både större förvärv och flertalet nya uthyrningar.

Knut Rost, vd

Kvartalet i korthet

- Intäkterna uppgick till 622 mkr (621).
- Nettouthyrningen uppgick till 8 mkr (-1).
- Driftöverskottet ökade med 3 procent och uppgick till 462 mkr (449).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent och uppgick till 258 mkr (221).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 24 mkr (-203) och på derivat till -237 mkr (97).
- Resultat efter skatt uppgick till -11 mkr (88).
- Resultat per aktie uppgick till -0,08 kr (0,62).

Perioden jan-sep

- Intäkterna ökade med 2 procent och uppgick till 1 895 mkr (1 858).
- Nettouthyrningen uppgick till 20 mkr (18).
- Driftöverskottet ökade med 3 procent och uppgick till 1 315 mkr (1 271).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent och uppgick till 698 mkr (673).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 40 mkr (-897) och på derivat till -112 mkr (24).
- Resultat efter skatt uppgick till 365 mkr (-163).
- Resultat per aktie uppgick till 2,58 kr (-1,15).

RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	R12 okt-sep	2023 jan-dec
Intäkter	622	621	1 895	1 858	2 541	2 504
Driftöverskott	462	449	1 315	1 271	1 754	1 711
Förvaltningsresultat	258	221	698	673	928	903
Resultat före skatt	30	114	508	-193	-262	-963
Resultat efter skatt	-11	88	365	-163	-322	-850
Överskottsgrad, %	75	73	70	69	71	70
Uthyrningsgrad, %	91	92	92	92	92	92
Avkastning på eget kapital, %			-2,9	-2,4	-7,9	-7,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr			4,9	4,8	6,6	6,4
Soliditet, %			36,4	36,6		34,6
Belåningsgrad fastigheter, %			52,6	54,2		54,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2
Eget kapital per aktie, kr			80,1	82,4		77,6
EPRA NRV per aktie, kr			99,4	96,7		95,6

Viktiga händelser under kvartalet

- Projektet för Högskolan Dalarna i Borlänge, med en årshyra om cirka 38 mkr har färdigställts.
- Frånträde av åtta fastigheter i Umeå, Falun, Borlänge och Östersund för 273 mkr.
- Tillträde av två fastigheter i Borlänge för 133 mkr.
- Emission av nya obligationer om 1 050 mkr på löptider 2–4 år och återköpt obligationer om 469 mkr med förfall inom kommande 9 mån.

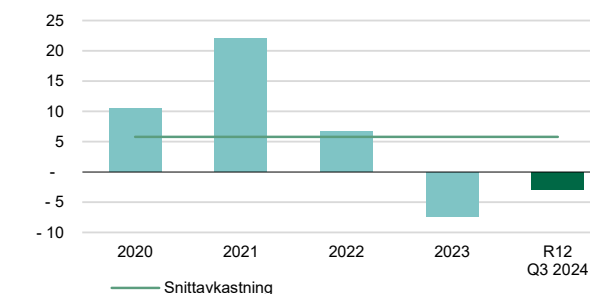
Viktiga händelser under perioden jan-sep

- VD Knut Rost kommer att avgå. Styrelsen har utsett David Carlsson till ny VD och koncernchef. Knut kvarstår i sin tjänst fram till att David tillträder 1 januari 2025.
- Förvärv och tillträde av 2 fastigheter till ett värde av 133 mkr. Avyttring och frånträde av 40 fastigheter till ett värde av 1 659 mkr.
- Refinansiering av 5 200 mkr banksskuld på löptider om 2–4 år. Emission av obligationer om 1 800 mkr med löptider på 2–4 år och återköpt korta obligationer om 950 mkr.

Måluppföljning

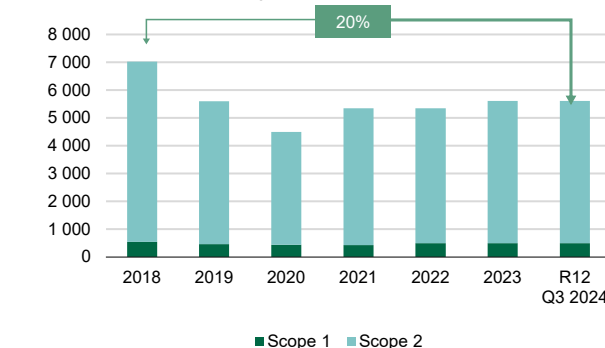
Våra två huvudmål är att nå minst 12 procents avkastning på eget kapital i snitt över en femårsperiod, samt att minska våra koldioxidutsläpp med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



Utfallet rullande 12m per Q3 2024 förklaras främst av negativa realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

VÄXTHUSGASUTSLÄPP, TON CO₂e



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

VD-ord Affärerna tar fart



Marknaden ställer om från ett läge med finansiell osäkerhet till att ge förutsättningar för tillväxt och ökad lönsamhet. Vi ser framför oss en starkare ekonomisk utveckling vilket visar sig genom att vi gjort både större förvärv och flertalet nya uthyrningar. Lågkonjunkturen har bottnat och vi upplever att intresset för Diös lokaler ökar från

befintliga och nya hyresgäster. Förvaltningsresultatet per aktie ökar med 17 procent och nettouthyrningen fortsätter vara stark och uppgår till 8 mkr för kvartalet och summerar till 20 mkr för perioden. Lägre räntor och en stark underliggande tillväxt i vår marknad bådär gott för framtiden

Förvaltningsresultatet stärks av flera faktorer. Intäkterna fortsätter öka med 6,5 procent i jämförbart bestånd, vi färdigställer projekt och genomför omförhandlingar, samtidigt som kostnaderna är stabila. Räntekostnaderna är lägre och skulden har minskat. Orealiserad värdeförändring är positiv om 24 mkr och vi märker tydligt att vi har ljusare tider.

Hög aktivitet inom uthyrning och transaktioner

Aktiviteten på marknaden har ökat, vilket ger förutsättningar för fler affärer inom både uthyrningar och transaktioner. Våra team jobbar aktivt och tack vare lokal närvaro kan vi agera snabbt då en affär kan skönjas. Det görs betydligt mer uthyrningar för närvarande än tidigare i år och som exempel har vi hyrt ut till Pliktverket Umeå med en årlig hyresintäkt om ca: 13 mkr vilket kommer att redovisas i Q4, Akademiska hus hyr kontorslokaler i vår nyproduktion på Porsön i Luleå och H&M etablerar uppdaterade butiksoplevelser i centrala Östersund och Skellefteå med bland annat H&M Home.

Förvärvet om 940 mkr i Luleå och Gävle, som vi signerat i början på fjärde kvartalet, är en tydlig markering att vi vill fortsätta växa. Vi köper centrala fastigheter med potential i nyuthyrning, omförhandling och energieffektiviseringsåtgärder. Våra lokala team tar över förvaltningen och vi har redan flera affärer på gång i de nya fastigheterna. Vi har även tillträtt två fastigheter samt frånträtt 8 fastigheter under kvartalet. Fastigheter som avyttras har en relativt låg avkastning och oftast en begränsad potential. Vi kommer fortsätta att både förvärva och avyttra fastigheter för att skapa bästa förutsättningar för fortsatt värdeskapande.

Färdigställda projekt lyfter intäkterna

Under kvartalet färdigställdes projektet för Högskolan Dalarna i Borlänge. En investering om 625 mkr som ritar om centrala Borlänge gällande flöden och attraktionskraft. Årshyran om cirka 38 mkr bidrar från augusti till resultatet och vi ser redan många positiva kringeffekter från denna etablering. Vi har nu påbörjat försäljningsprocessen av 74 bostadsrätter i centrala Luleå, på Västra Stranden. Förväntad investering uppgår till cirka 200 mkr och byggstart är planerad till sommaren 2025 med inflyttning 2027.

Vår marknads långsiktiga tillväxtutsikter är robusta

Nyhetsflödet har senaste tiden varit enkelriktat åt det negativa hållet gällande den gröna omställningen som sker i norra Sverige. Vi är övertygade att den långsiktiga positiva trenden är intakt och att de investeringar och den tillväxt som pågår kommer att fortsätta. Helt klart är att vår marknad präglas av de stora gröna investeringarna och en orubbligt positiv framtidstro. Grundförutsättningarna för den gröna omställningen är oförändrade och till allt detta kommer effekterna av NATO-medlemskapet med förväntade investeringar i infrastruktur.

Aktiv skuldhantering och minskad refinansieringsrisk

Kapitalmarknaden har fortsatt att förbättrats under kvartalet med lägre finansieringskostnader som resultat. Vi har nyttjat tillfället genom att ge ut nya obligationer och köpa tillbaka obligationer med förfall kommande 9 mån och således minskat refinansieringsrisken. Vi har haft några fördelaktiga räntederivat som förfallit under kvartalet och samtidigt gjort omstruktureringar vilket påverkat

räntekostnaden negativt. Snitträntan uppgår till 4,7 procent och belåningsgraden sjunker till 52,6 procent.

Min sista kvartalsrapport, nr 43!

Detta är mitt sista vd-ord och visst är det med lite vemod jag skriver dessa rader. Det har varit en fantastisk rolig och spännande resa från att jag tillträdde i början på 2014 till idag. Bolaget har vuxit från 12 mdr i fastighetsvärde till dryga 30 mdr och hyresintäkterna har ökat från 1 300 mkr till 2 500 mkr på årsbasis. Vi har placerat Diös på kartan som det marknadsledande fastighetsbolaget i våra 10 städer. Duktiga och engagerade medarbetare, styrelsemedlemmar och samarbetspartners har varit delaktiga på denna resa och jag tackar innerligen för att ni stöttat och jobbat nära mig i nästan 11 år. Jag lämnar vid årsskiftet över till David Carlsson som jag är övertygad kommer leda bolaget på ett enkelt, nära och aktivt sätt i framtiden. Höga värden avseende kundnöjdhet och nöjda medarbetare ger goda förutsättningar och möjligheter att fortsätta växa bolaget och skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Jag ser fram emot att följa bolagets fortsatta tillväxtresa, på den mest spännande marknaden från läktarplats.

Tack än en gång för gott samarbete, och lycka till David!
Over and out!

Knut Rost

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.



321

Antal fastigheter



30,5

Fastighetsvärde, mdr



1 549

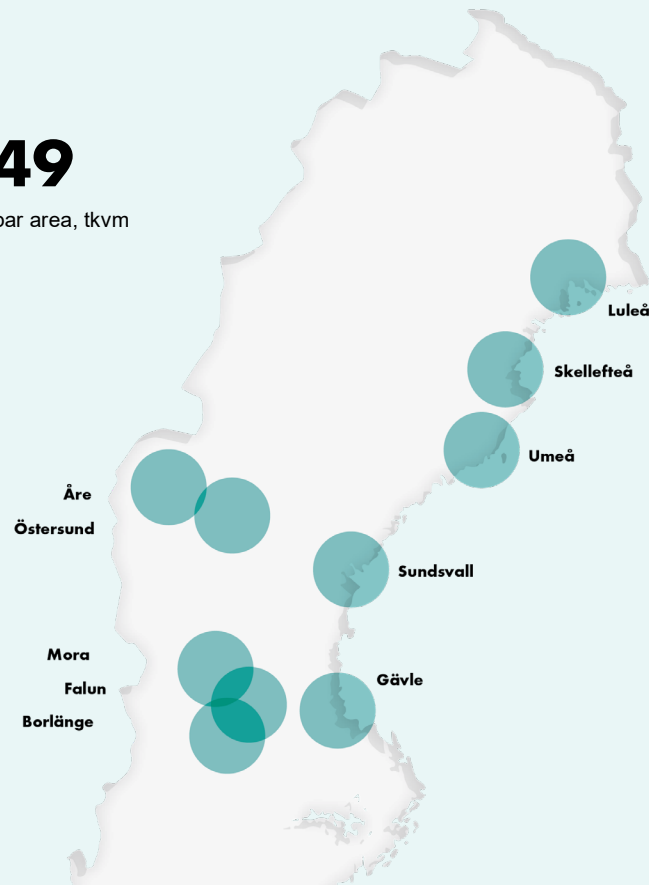
Uthyrningsbar area, tkvm

Affärsidé

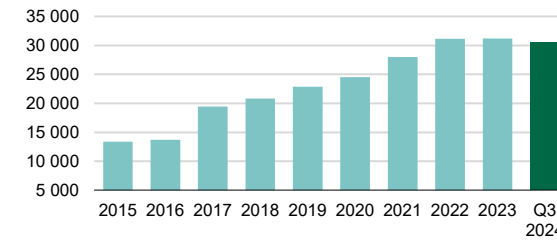
Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i växande städer i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktig hållbar affär.

Vision

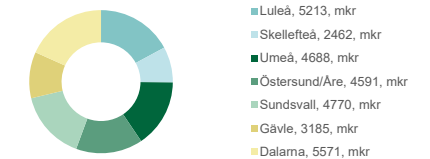
Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.



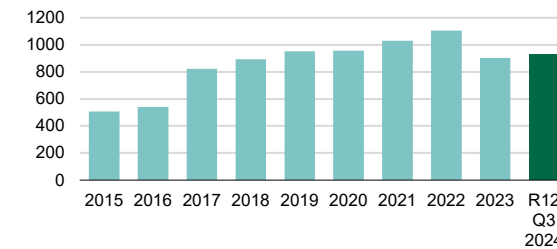
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



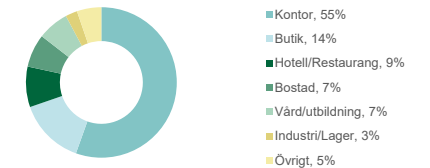
FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSENHET, MKR



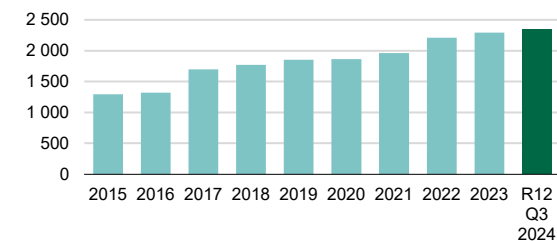
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



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 energirelaterade utsläpp i 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 kvalificeras som grön.

Det löpande arbetet med klimatrisk- och sårbarhetsanalyser samt miljöcertifiering 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. De yttre och inre faktorerna 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 1,5 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 54¹ poäng i senaste mätningen i förhållande till jämförelsesnittet på 14 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 ²	Enhet	okt-sep	2023	2018	Kommentar
Utsläpp i scope 1 och 2, RTM	ton CO ₂ e	5 609	5 395	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av SBTi
Utsläpp i scope 3	ton CO ₂ e	816	816	844	Bränslerelaterade utsläpp och tjänsteresor
		2024	2023	2022	
		jan-sep	jan-sep	jan-sep	
ENERGI					
Energianvändning i jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	80,6	83,0	85,5	El och normalårskorrigerad fjärrvärme
Energianvändning från fjärrkyla i jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	11,0	9,8	11,8	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing	%	-1,5	-2,9	-3,3	Mål: -3 procent
Faktisk energianvändning	kWh/kvm uthyrings.yta	100,2	97,6	98,3	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Andel fossilfri energi, helår	%	99	99	98	Emissionsdata från Energiföretagen för 2023
Producerad solel	MWh	1 462	1 313	1 466	Kvartalsspecifik data för jämförelseperioden 2022 saknas
		2024	2023	2022	
PROJEKT OCH INVESTERINGAR		30 sep	2023	2022	
Gröna fastigheter ³	% av MV	27	25	16	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	36	33	22	Till betygsnivå BREEAM In-Use, very good eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter ³	% av MV	50	52	42	PE-tal linjerade med Fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatrisikanalyserade fastigheter	% av MV	58	51	26	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalys
Gröna hyresavtal	%	26	18	11	
		2024	2023	2022	
MEDARBETARE		30 sep	2023	2022	
Rekommendationsvilja ¹	poäng	54	47	48	Mål: eNPS > 45 poäng
		2024	2023	2022	
TAXONOMIRAPPORTERING, indikativ		30 sep	2023	2022	
Förenliga intäkter	% / mkr	29 / 506	25 / 558	12 / 238	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	5 / 377	10 / 158	3 / 34	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	30 / 477	25 / 520	12 / 219	

¹ Under sommaren implementerades ett nytt systemstöd för HR. Rapporterat eNPS-värde gäller för september, ny jämförelsebransch är finansbranschen. För perioden januari-september låg fastighetsbranschens jämförelsetal på 21 poäng.

² Data för scope 1 och 3 redovisas på helår, föregående års underlag används som prognos. Basår är 2018. Historiska utsläpp för 2023 räknades om under kvartal 2 efter att Energiföretagen publicerat nya emissionsfaktorer.

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.

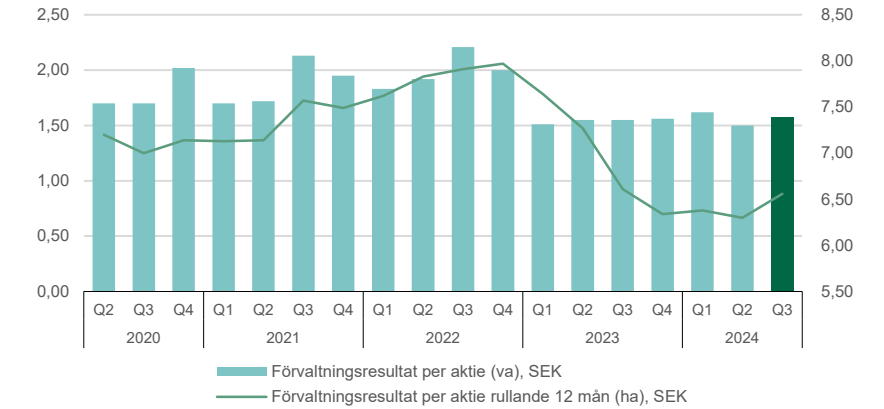
Resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

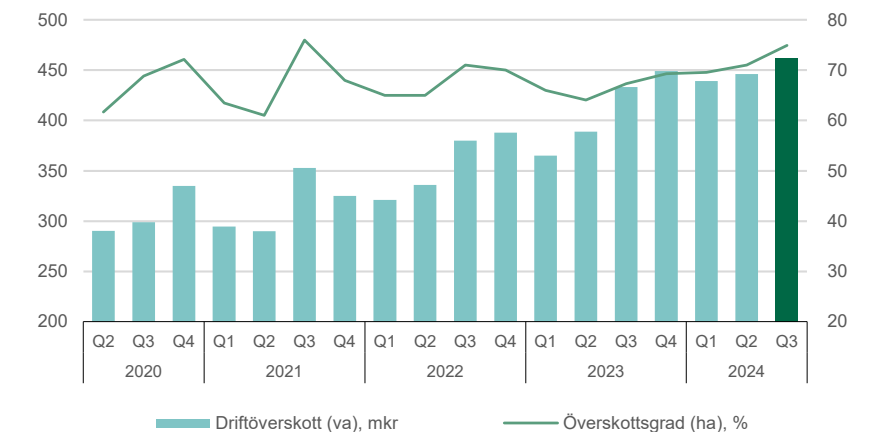
RESULTATRÄKNING	Not	2024	2023	2024	2023	R12	2023
		jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Hyresintäkter		578	573	1 757	1 714	2 339	2 296
Serviceintäkter		44	48	138	144	202	208
Totala intäkter	1	622	621	1 895	1 858	2 541	2 504
Fastighetskostnader	2	-161	-172	-580	-587	-786	-793
Driftöverskott	3	462	449	1 315	1 271	1 754	1 711
Central administration	4	-18	-23	-58	-63	-84	-89
Finansnetto	5	-186	-206	-558	-535	-742	-719
Förvaltningsresultat	6	258	221	698	673	928	903
Värdoförändring fastigheter	7	9	-204	-78	-890	-573	-1 385
Värdoförändring räntederivat	8	-237	97	-112	24	-616	-481
Resultat före skatt	9	30	114	508	-193	-262	-963
Aktuell skatt	10	-36	-9	-83	-28	-83	-28
Uppskjuten skatt	10	-5	-17	-59	57	24	140
Periodens resultat		-11	88	365	-163	-322	-850
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-11	88	365	-163	-322	-850
Summa		-11	88	365	-163	-322	-850
TOTALRESULTATRÄKNING							
Periodens resultat		-11	88	365	-163	-322	-850
Periodens totalresultat		-11	88	365	-163	-322	-850
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-11	88	365	-163	-322	-850
Summa		-11	88	365	-163	-322	-850
Resultat per aktie, kr		-0,08	0,62	2,58	-1,15	-2,28	-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

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE¹



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Resultatanalys juli-september 2024

Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 622 mkr (621) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (92). Den lägre uthyrningsgraden förklaras av fastighetsförsäljningar. I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 6,5 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 6 mkr (7) 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.

UTVECKLING INTÄKTER	2024	2023	Förändring
	jul-sep	jul-sep	%
Jämförbart bestånd	612	574	6,5
Pågående projekt	1	8	
Färdigställda projekt	2	-9	
Förvärvade fastigheter	1	-	
Sålda fastigheter	0	41	
Kontrakterade hyresintäkter	616	614	
Övriga förvaltningsintäkter	6	7	
Intäkter	622	621	

Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 161 mkr (172). Av fastighetskostnaderna utgjorde 6 mkr (5) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 462 mkr (449) och överskottsgraden till 75 procent (73). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 8,2 procent jämfört med tredje kvartalet föregående år.

Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 18 mkr (23). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvode, juridisk rådgivning med mera.

Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -186 mkr (-206). 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 4,7 procent (4,9).

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 258 mkr (221). Det är en ökning med 17 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 12,0 procent jämfört med tredje kvartalet föregående år.

Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,15 procent (6,01). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 24 mkr (-204). Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -15 mkr (0) påverkat främst av transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Under tredje kvartalet har 2 fastigheter (0) förvärvats medan 8 fastigheter (0) har avyttrats.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2024	2023
FASTIGHETER, MKR	jul-sep	jul-sep
Förvaltningsfastigheter	4	-184
Projektfastigheter	11	-20
Byggrätter	9	-
Orealiserad värdeförändring	24	-204

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 räntederivat. Värdeförändringen är realiserad och påverkar inte kassaflödet.

Under kvartalet uppgick realiserade värdeförändringar för derivat instrumenten till -237 mkr (97), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till sänkta marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 30 mkr (114). Resultatförändringen förklaras främst av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Not 10 Skatt

Det finns inga skattemässiga underskott i koncernen och det finns obeskattade reserver om 479 mkr (492). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 15 619 mkr (15 772). Uppskjuten skatt har beräknats på 11 064 mkr (10 626). Skillnaden om 4 555 mkr (5 146) är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

	2024	2023
SKATTEBERÄKNING, MKR	jul-sep	jul-sep
Resultat före skatt	30	114
Nominell skattesats 20,6%	-6	-23
Ej avdragsgill ränta	-24	-
Avyttring av fastigheter	-8	-
Övriga skattemässiga justeringar	-3	-3
Redovisad skattekostnad	-41	-26
Varav aktuell skatt	-36	-9
Varav uppskjuten skatt	-5	-17

Aktuell skatt uppgick till -36 mkr (-9) och uppskjuten skatt uppgick till -5 mkr (-17). Förändringen i aktuell skatt förklaras främst av uttagsbeskattning som uppstår vid försäljning av fastigheter i handels- eller kommanditbolag samt ej avdragsgill ränta. Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till de realiserade värdeförändringarna.

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 962 (3 149) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 762 (2 277). De tio största hyresgästerna representerade 19 procent (18) av totala kontrakterade hyresintäkter. 32 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 september 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 26 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 8 mkr (-1) och summerar till 20 mkr (18) för året. Större uthyrningar under kvartalet var till Oxio AB i Arken 1, Umeå och Advokatbyrån Kaiding AB i Kopparslagaren 3, Östersund, medan större uppsägningar var Webhelp Sweden AB i Kommunalmannen 4, Östersund och ThorenGruppen AB i Penningen 9, Sundsvall.

Kontraktstid

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

Vakanser

Vakanserna uppgick per 30 september till 9 procent (7) för ekonomisk vakansgrad och till 13 procent (12) för vakant area. Justerat för projekt och ej uthyrbara vakanser¹ uppgick vakansgraden till 13 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 tillträdde ytor.

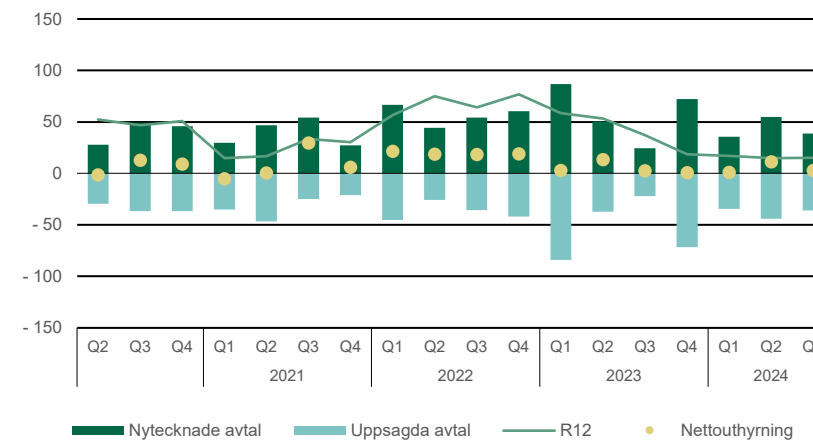
VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 SEPTEMBER 2024

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ² , år
Trafikverket ²	32	107 614	5,6
Polismyndigheten ²	32	69 297	6,4
Strawberry	4	59 576	13,6
Högskolan Dalarna ²	2	39 209	14,7
Falu kommun ²	14	37 350	5,7
Försäkringskassan ²	12	34 580	3,2
Arbetsförmedlingen	23	30 156	2,4
Östersunds kommun ²	53	29 725	1,9
Swedbank AB	9	27 063	2,8
Telia Sverige AB	30	25 833	5,7
Summa	211	460 403	6,8

¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

² 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, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2024	279	69	3
2025	936	416	17
2026	714	444	18
2027	586	403	17
2028+	447	896	37
Summa	2 962	2 227	92
Bostäder	1 762	167	7
Övriga hyresavtal ¹	1 807	30	1
Totalt	6 531	2 425	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Balansräkning och eget kapital

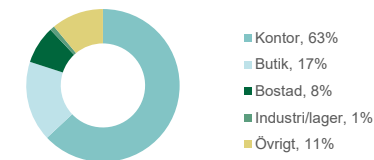
KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	Not	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR				
Materiella och immateriella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	30 480	31 223	31 215
Övriga anläggningstillgångar		84	82	88
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		30 564	31 305	31 302
Finansiella anläggningstillgångar		42	11	12
Summa anläggningstillgångar		30 606	31 317	31 314
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		302	372	259
Derivat		8	167	43
Likvida medel	14	191	-	98
Summa omsättningstillgångar		502	539	400
Summa tillgångar		31 108	31 856	31 714
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	11 334	11 655	10 968
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		2 296	2 325	2 242
Övriga avsättningar		10	10	10
Skulder till kreditinstitut	13	13 965	11 210	10 510
Långfristig skuld leasing		70	68	74
Övrig långfristig skuld		35	51	51
Summa långfristiga skulder		16 377	13 664	12 887
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	2 252	5 569	6 573
Kortfristig del av skuld leasing		9	9	9
Checkräkningskredit	14	-	158	-
Derivat		458	-	381
Kortfristiga skulder		678	800	897
Summa kortfristiga skulder		3 397	6 537	7 859
Summa eget kapital och skulder		31 108	31 856	31 714

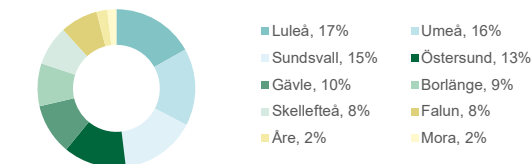
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	12 102
Periodens resultat efter skatt	-850
Periodens totalresultat	-850
Utdelning	-283
Eget kapital 2023-12-31	10 968
Periodens resultat efter skatt	365
Periodens totalresultat	365
Utdelning	-
Eget kapital 2024-09-30	11 334

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.

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
	Mkr	Mkr	Mkr
FASTIGHETSBESTÅNDET			
Förvaltningsbestånd	28 473	28 015	27 674
Projektfastigheter	1 852	3 067	3 400
Byggrätter	155	141	141
Förvaltningsfastigheter	30 480	31 223	31 215

Fastighetsvärde

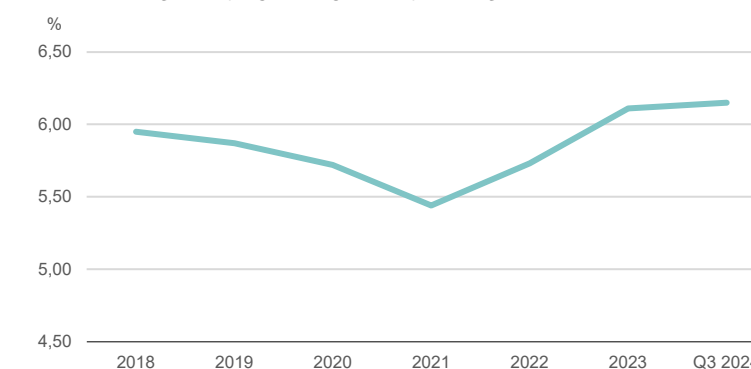
Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Per den 30 september externvärderades 89 procent av fastighetsvärdet av CBRE. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell 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, utthyrningsgrad 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

	2024-09-30		2023-09-30		2023-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	31 215	359	31 136	363	31 136	363
Förvärv ¹	138	2	-	-	-	-
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	697		1 145	-	1 631	-
Försäljningar	-1 610	-40	-160	-4	-160	-4
Orealiserade värdeförändringar	40		-897	-	-1 393	
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	30 480	321	31 223	359	31 215	359

¹ Underliggande fastighetsvärde med avdrag för latent skatt samt tilläggsköpskilling på tidigare förvärvad fastighet.

DIREKTAVKASTNING FÖR BEDÖMNING AV RESTVÄRDE



VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2024-09-30					2023-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 883	1 955	1 540	827	1 564	1 827	1 933	1 464	805	1 569
Drift & underhåll, kr per kvm	402	515	486	255	363	386	512	479	243	353
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,1	6,5	5,2	6,1	6,1	6,1	6,5	4,9	6,3	6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	9,0	7,6	8,6	8,6	8,6	9,0	7,4	8,8	8,5
Långsiktig vakans, %	6,4	7,1	3,8	11,0	6,2	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	668 017	-668 017	276 608	-276 608	96 011	-96 011	51 540	-51 540	147 344	-147 344	1 239 519	-1 239 519
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-334 008	334 008	-138 304	138 304	-48 005	48 005	-25 770	25 770	-73 672	73 672	-619 759	619 759
Direktavkastning, +/- 0,5%	-773 933	914 911	-273 040	318 736	-102 601	125 130	-28 553	34 622	-127 268	150 229	-1 305 395	1 543 629
Kalkylränta, +/- 0,5%	-599 644	627 942	-221 681	231 569	-65 552	68 659	-25 550	26 953	-119 825	126 384	-1 032 252	1 081 508
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-215 349	215 366	-92 369	92 369	-16 158	16 067	-7 703	7 703	-34 534	31 848	-366 112	363 353

forts. Kommentarer till balansräkningen

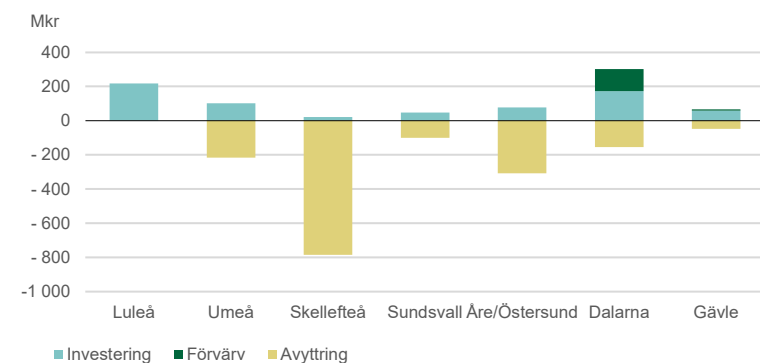
Investeringar

Under perioden har 697 mkr (1 145) investerats i våra fastigheter. Fastigheter för 1 610 mkr (160) har avyttrats och fastigheter för 138 mkr (0) har förvärvats.

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

INVESTERINGAR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Investeringar i nyproduktion	184	136	234
Investeringar i förädlingsfastigheter	249	285	468
Investeringar i hyresgäst Anpassningar	264	724	928
Summa	697	1 145	1 631

PERIODENS INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 2 630 mkr varav 2 014 mkr är upparbetat per 30 september. 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 209 mkr för kvartalet. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 8,4 procent på investerat belopp.

Projektfastigheter och större avslutade projekt

Antalet projektfastigheter uppgår till 7 med ett marknadsvärde om 1 852 mkr. Total bedömd investering uppgår till 1 613 mkr där upparbetad investering per 30 september uppgick till 1 296 mkr. Under kvartalet har en ny projektfastighet tillskapats, Kraften 12.

Förädlingsprojektet för Högskolan Dalarna i Mimer 1, Borlänge har färdigställts under tredje 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 - SEPTEMBER 2024

AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA

Fastighet	Kvartal	Stad	Area, kvm	Pris ¹ , 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
Portfölj Umeå, Falun, Borlänge	3	Flera	11 706	193,3
Portfölj Falun	3	Falun	5 839	80,0
Summa			101 407	1 659,2

FÖRVÄRVADE OCH TILLTRÄDDA

Fastighet	Kvartal	Stad	Area, kvm	Pris ¹ , mkr
Portfölj Borlänge	3	Borlänge	7 000	133,0
Summa			7 000	133,0

¹ Underliggande fastighetsvärde.

Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 11 334 mkr (10 968). Soliditeten uppgick till 36,4 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 1 050 mkr och återköpt obligationer med kort löptid om 469 mkr. Certifikatmarknaden har varit stabil med ökade volymer. Kortfristiga låneförfall består av bankkrediter samt obligationer, bankkrediter om 600 mkr är avtalade och kommer signeras under Q4. Vi har pågående dialoger med våra banker och bedömer med stor sannolikhet att låneförfallen kommer refinansieras med samma volymer.

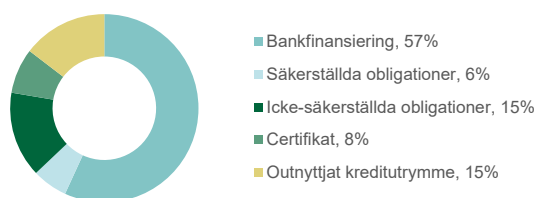
Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 16 243 mkr (17 102). Förändringen beror främst på avyttringar i fastighetsbeståndet. Av de räntebärande skulderna består 10 811 mkr (13 911) av bankfinansiering, 1 156 mkr (556) av säkerställda obligationer, 1 475 mkr (660) av certifikat samt 2 801 mkr (1 975) av icke-säkerställda obligationer. Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 52,6 procent (54,4) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 38,6 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 kvartalet uppgick till 2,4 (2,2).

forts. Kommentarer till balansräkningen

Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,4 år (2,7) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,4 år (2,3). Av koncernens utestående lån löper 4 457 mkr (1 720) med fast ränta varav 1 475 mkr (660) avser certifikat.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2024

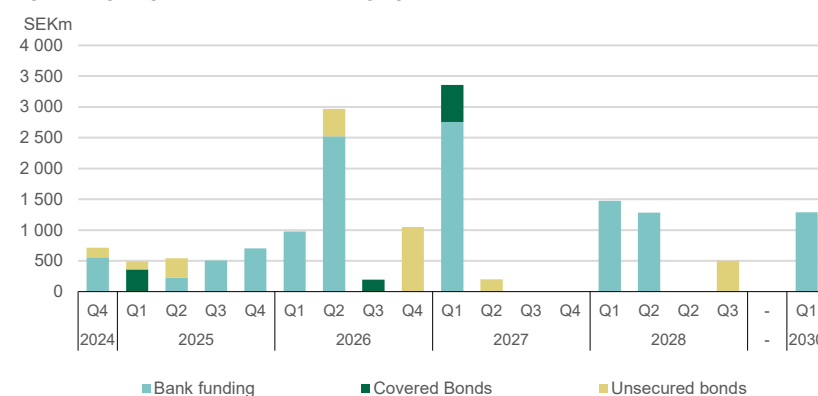
Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snittränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2024	1 820	4,5	715	715
2025	2 592	5,3	2 837	2 237
2026	6 797	5,0	7 363	5 187
2027	3 904	4,8	3 556	3 556
2028+	1 130	4,9	4 548	4 548
Utnyttjat kreditutrymme	16 243	5,0	19 019	16 243
Outnyttjat kreditutrymme ³	2 776	0,1		
Finansiella instrument	10 750	-0,7		
Totalt		4,4		

¹ Nominella belopp.

² Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2024-09-30.

³ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,07 procentenheter.

FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



Derivat

Under kvartalet har nya derivat omstrukturerats och tecknats. Detta har lett till att återstående löptid minskat till 2,8 år jämfört med 3,7 år vid årsskiftet samt har det har påverkat finansnettot negativt under kvartalet. Förändringarna har genomförts för att optimera räntesåkringarna.

Av koncernens totala räntebärande skulder har 10 750 mkr (11 250) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september till -450 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 191 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (158). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 2 092 mkr (1 218).

DERIVATAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2024

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	3,4	2,66	-83,4
Ränteswap	1 000	0,2	2,50	-40,3
Ränteswap	1 000	3,7	1,94	-3,3
Ränteswap	1 250	1,8	2,93	-84,5
Ränteswap	500	0,3	0,05	8,1
Ränteswap	500	3,5	2,18	-12,4
Ränteswap	1 000	5,7	2,45	-36,1
Ränteswap	500	5,8	2,44	-16,3
Ränteswap	1 000	3,8	2,93	-73,6
Ränteswap	2 000	2,1	2,76	-83,0
Ränteswap	500	0,2	2,32	-25,2
Totalt	10 750	2,8	2,46	-450,0

KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 SEPTEMBER 2024¹

	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,6	104	
Derivatportfölj	-0,3	-62	570
Låneportfölj inkl. derivat	0,3	42	570

¹ Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.

Perioden januari-september 2024

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 698 mkr (673). Driftöverskottet uppgick till 1 315 mkr (1 271) vilket motsvarar en ökning om 3 procent med en överskottsgrad om 70 procent (69). Periodens finansnetto uppgick till -558 mkr (-535). Resultat före skatt uppgick till 508 mkr (-193) och det ökade resultatet beror främst på värdeförändringar på fastigheter. Värdeförändring på räntederivat uppgick till -112 mkr (24) där effekten främst är hänförlig till lägre marknadsräntor under tredje kvartalet.



Stad: Luleå
Fastighet: Biet 7, Västra Stranden
Typ av projekt: Kontor
Uthyrningsbar area: 5 354 kvm
Färdigställt: Q3 2025
Hyresgäst: Flertalet

Investering
200
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, lokaler och butiker
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	108	14,3	Q3 2025	BREEAM-SE, pågående
Förädling	Umeå	Kraften 12	Hotell	2 563	100	72	-	8,0	Q3 2025	BREEAM In-Use, pågående
Nyproduktion	Umeå	Vale 17	Bostäder	2 800	-	132	84	-	Q1 2026	Svanen, pågående
Förädling ¹	Umeå	Vale 17	Kontor	5 030	100	206	157	14,6	Q1 2025	BREEAM In-Use, planerad 2025
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Nyproduktion ¹	Luleå	Biet 4	Kontor	4 920	100	206	190	14,1	Q2 2024	BREEAM-SE, pågående
Förädling ¹	Borlänge	Mimer 1	Kontor	13 332	100	625	609	37,9	Q3 2024	BREEAM In-Use, planerad 2024
Nyproduktion	Gävle	Andersberg 14:58	Kontor	10 613	100	172	158	15,0	Q3 2024	BREEAM-SE, pågående
Summa				44 612		1 613	1 306			

¹ Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

Kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftöverskott	462	449	1 315	1 271	1 711
Central administration	-13	-20	-53	-56	-87
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-	-	7
Erhållen ränta	35	2	39	5	9
Erlagd ränta	-189	-208	-573	-540	-693
Betald skatt	-35	-9	-83	-28	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	260	214	645	652	919
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	87	-80	-87	-93	24
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	-72	-95	-173	-86	41
Summa förändring av rörelsekapital	15	-175	-261	-179	65
Kassaflöde från den löpande verksamheten	275	39	384	473	984
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-208	-314	-697	-1 145	-1 631
Förvärv av fastigheter	-147	-	-147	-	-
Avyttring av fastigheter	255	-	1 487	178	178
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100	-314	643	-967	-1 453

	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-	-71	-71	-266	-337
Förändring av räntebärande skulder ¹	876	27	2 256	579	965
Amortering av räntebärande skulder ¹	-944	-32	-3 118	-65	-149
Förändring av checkräkningskredit	-	158	-	158	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68	82	-933	406	479
Periodens kassaflöde	107	-193	93	-88	10
Likvida medel vid periodens början	84	193	98	88	88
Likvida medel vid periodens slut	191	-	191	-	98

¹ I kassaflödet har en omklassificering och bruttoredovisning skett mellan raderna "Förändring av räntebärande skulder" samt "Amortering av räntebärande skulder" i perioden jan-sep 2024 vilket innebär en förändring på det isolerade tredje kvartalet jämfört med den tidigare redovisningen av perioden jan-jun 2024.

Rapportering per affärsenhet per den 30 september

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Indelat per affärsenhet																
Hyresintäkter	320	300	179	172	270	259	298	295	254	249	143	171	294	269	1 757	1 714
Serviceintäkter	24	26	18	16	19	19	21	23	17	19	13	15	26	26	138	144
Reparation och underhåll	-7	-12	-7	-5	-11	-7	-10	-9	-6	-6	-5	-5	-5	-9	-50	-52
Taxebundna kostnader	-36	-37	-16	-16	-29	-24	-38	-36	-22	-20	-20	-23	-27	-24	-189	-180
Fastighetsskatt	-12	-13	-10	-10	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-7	-9	-19	-18	-93	-96
Övriga fastighetskostnader	-29	-30	-22	-19	-29	-28	-35	-40	-29	-31	-15	-18	-30	-29	-189	-194
Fastighetsadministration	-11	-11	-6	-7	-8	-9	-12	-13	-7	-8	-5	-6	-8	-10	-57	-64
Driftöverskott	249	224	135	131	197	196	209	203	191	186	103	125	231	206	1 315	1 271
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-617	-598
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	698	673
Fastighet, realiserad	-5	7	-9	-	-5	-	-24	-	-14	-	-62	-	-	-	-118	7
Fastighet, orealiserad	-35	-153	-10	-116	-13	-173	-13	-173	18	-126	9	-59	49	-131	40	-897
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-112	24
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	508	-193
Uthyrbar area, kvm	310 095	298 062	172 313	173 773	212 166	217 923	297 364	320 145	202 175	219 054	138 037	181 370	217 317	210 877	1 549 466	1 621 204
Hyresvärde	367	348	216	202	316	302	351	348	290	281	171	209	330	303	2 041	1 992
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	90	92	90	91	90	90	93	94	90	89	96	96	92	92
Överskottsgrad, %	73	69	70	70	69	72	66	65	71	70	67	68	73	71	70	69
	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep
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	130	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138	-
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	172	313	59	157	48	110	77	132	102	174	22	67	217	192	697	1 144
Försäljningar	-154	-160	-47	-	-101	-	-308	-1	-217	-	-784	-	-	-	-1 611	-160
Orealiserade värdeförändringar	-35	-153	-10	-116	22	-139	-13	-173	18	-126	9	-59	49	-131	40	-897
Fastighetsbeståndet vid periodens utgång	5 571	5 317	3 185	3 190	4 770	4 843	4 591	4 934	4 688	4 795	2 462	3 280	5 213	4 865	30 480	31 224

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
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
AKTIEN					
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>					
FÖRVALTNINGSRESULTAT					
Resultat före skatt	30	114	508	-193	-963
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	-9	204	78	890	1 385
Värdeförändring derivat	237	-97	112	-24	481
Förvaltningsresultat	258	221	698	673	903
EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)					
Förvaltningsresultat	258	221	698	673	903
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-36	-9	-83	-28	-28
EPRA Earnings	222	212	615	646	875
EPRA Earnings per aktie, kr	1,57	1,50	4,35	4,57	6,19

	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
BELÄNINGSGRAD					
Räntebärande skulder			16 217	17 095	17 083
Återläggning					
Likvida medel			-191	-	-98
Utnyttjad checkräkningskredit			-	-158	-
Nettoskuld			16 026	16 937	16 984
Förvaltningsfastigheter			30 480	31 223	31 215
Beläningsgrad, %			52,6	54,2	54,4
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD					
Nettoskuld			16 026	16 937	16 984
Ej säkerställd skuld			-4 258	-2 410	-2 627
Säkerställd skuld			11 769	14 527	14 357
Förvaltningsfastigheter			30 480	31 223	31 215
Säkerställd beläningsgrad, %			38,6	46,5	46,0
RÄNTETÄCKNINGSGRAD					
Förvaltningsresultat	258	221	698	673	903
Återläggning					
Finansiella kostnader	189	208	569	540	734
Summa	447	429	1 267	1 214	1 637
Finansiella kostnader	189	208	569	540	734
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,2	2,2	2,2

forts. Finansiella nyckeltal

	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
NETTOSKULD GENOM EBITDA					
Räntebärande skulder			16 217	17 095	17 083
Likvida medel			-191	-	-98
Checkräkningskredit			-	-158	-
Nettoskuld			16 026	16 937	16 984
Driftöverskott, rullande 12 mån			1 754	1 636	1 711
Central administration, rullande 12 mån			-84	-90	-89
Återläggning					
Avskrivningar, rullande 12 mån			8	8	10
EBITDA			1 677	1 555	1 631
Nettoskuld genom EBITDA			9,6	10,9	10,4
SOLIDITET					
Eget kapital			11 334	11 655	10 968
Totala tillgångar			31 108	31 856	31 714
Soliditet, %			36,4	36,6	34,6
EPRA NR/NTA					
Eget kapital			11 334	11 655	10 968
Återläggning					
Verkligt värde av finansiella instrument			450	-167	338
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 279	2 189	2 208
EPRA NR			14 063	13 678	13 514
EPRA NR per aktie			99,4	96,7	95,6
Avdrag					
Verkligt värde av finansiella instrument			-450	167	-338
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-425	-408	-411
EPRA NTA			13 188	13 436	12 765
EPRA NTA per aktie			93,2	95,0	90,3

	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA NDV					
Eget kapital			11 334	11 655	10 968
EPRA NDV			11 334	11 655	10 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen			141 431	141 431	141 431
EPRA NDV per aktie			80,1	82,4	77,6
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			-2,9	-2,4	-7,4
Eget kapital per aktie, kr			80,1	82,4	77,6
Resultat per aktie, kr	-0,08	0,62	2,58	-1,15	-6,01
KASSAFLÖDE PER AKTIE					
Resultat före skatt	30	114	508	-193	-963
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-24	203	-40	897	1 393
Derivat, orealiserad värdeförändring	237	-97	112	-24	481
Avskrivningar	2	3	5	7	10
Aktuell skatt	-36	-9	-83	-28	-28
Summa	208	215	501	660	894
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431	141 431	141 431
Kassaflöde per aktie, kr	1,47	1,52	3,54	4,67	6,32
NETTOUTHYRNING					
Nytecknade kontrakt	44	37	135	161	234
Uppsagda kontrakt	-36	-38	-114	-143	-215
Nettouthyrning, mkr	8	-1	20	18	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.

forts. Finansiella nyckeltal

	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD					
Kontrakterade hyresintäkter	616	614	1 871	1 835	2 459
Hyresvärde perioden	676	664	2 041	1 992	2 666
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	92	92	92
ÖVERSKOTTSGRAD					
Driftöverskott	462	449	1 315	1 271	1 711
Kontrakterade hyresintäkter	616	614	1 871	1 835	2 459
Överskottsgrad, %	75	73	70	69	70
SKULDSÄTTNINGSGRAD					
Räntebärande skulder			16 217	17 095	17 083
Eget kapital			11 334	11 655	10 968
Skuldsättningsgrad, ggr			1,4	1,5	1,6
EPRA VAKANSGRAD					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			227	190	184
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 662	2 615	2 632
EPRA Vakansgrad, %			8,5	7,3	7,0
RÄNTEBÄRANDE SKULDER²					
Bankfinansiering			10 804	13 835	13 908
Säkerställda obligationer			1 156	543	548
Certifikat			1 463	531	656
Icke säkerställda obligationer			2 795	1 870	1 971
Checkräkningskredit			-	158	-
Räntebärande skulder			16 217	17 095	17 083

² Räntebärande skulder i nyckeltalsberäkningar avser bokförda belopp, ej nominella belopp.

Kvartalsresultat i korthet

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec
Intäkter, mkr	622	634	639	646	621	620	617	568
Driftöverskott, mkr	462	446	407	439	449	433	389	365
Förvaltningsresultat, mkr	258	240	200	229	221	227	226	224
Periodens resultat, mkr	-11	118	259	-687	88	82	-333	-113
Överskottsgrad, %	75	71	65	70	73	71	64	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	92	92	92	92	91
Soliditet, %	36,4	36,6	35,8	34,6	36,6	36,4	37,4	38,1
Belåningsgrad fastigheter, %	52,6	53,4	53,9	54,4	54,2	53,3	53,7	51,9
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	4,4	4,4	4,5	4,5	4,8	4,6	4,1	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,1	2,1	2,2	2,4	2,6	3,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,82	1,70	1,42	1,62	1,56	1,60	1,59	1,58
Resultat per aktie efter skatt, kr	-0,08	0,83	1,83	-4,86	0,62	0,58	-2,36	-0,80
Eget kapital per aktie, kr	80,1	80,2	79,4	77,6	82,4	81,8	83,2	85,6
Aktiekurs, kr	87,6	86,6	86,2	86,6	62,4	68,9	68,9	75,5

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 156 mkr (150) och resultatet efter skatt till 90 mkr (174). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2024	2023	R12	2023
RESULTATRÄKNING	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Intäkter	156	150	211	205
Bruttoresultat	156	150	211	205
Central administration	-173	-184	-238	-248
Rörelseresultat	-17	-34	-26	-43
Resultat från andelar i koncernföretag	-	100	-	100
Finansiella intäkter	1 018	845	1 399	1 227
Finansiella kostnader	-927	-737	-1 603	-1 414
Resultat efter finansiella poster	74	174	-230	-130
Bokslutsdispositioner	-	-	39	39
Resultat efter bokslutsdispositioner	74	174	-191	-91
Uppskjuten skatt	16	-	90	74
Resultat efter skatt	90	174	-101	-16
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	90	174	-101	-16
Årets totalresultat	90	174	-101	-16

Likvida medel uppgick per den 30 september 2024 till 143 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (153). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 363 mkr (5 948) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 463 mkr (531). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 30 september 2024 uppgick till 5,2 procent (5,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2024	2023	2023
TILLGÅNGAR	30 sep	30 sep	31 dec
Anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	2 572	2 362	2 552
Fordringar koncernföretag	16 079	16 559	16 133
Uppskjuten skattefordran	90	-	74
Summa anläggningstillgångar	18 741	18 921	18 760
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	3 336	2 914	2 976
Övriga tillgångar	54	60	77
Likvida medel	143	-	48
Summa omsättningstillgångar	3 533	2 974	3 101
Summa tillgångar	22 274	21 895	21 861
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 019	3 119	2 929
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 363	5 948	6 653
Skulder koncernföretag	7 622	7 336	7 071
Summa långfristiga skulder	13 985	13 284	13 724
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	-	153	-
Skulder till koncernföretag	5 231	5 122	5 062
Övriga skulder	38	216	145
Summa kortfristiga skulder	5 270	5 491	5 207
Summa eget kapital och skulder	22 274	21 895	21 861

Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 87,6 kr per aktie (62,4) vilket motsvarar ett börsvärde om 12 413 mkr (9 762) samt en avkastning om 42,2 procent (-11,5) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 44,3 procent (-8,1) för året. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 21,8 procent (12,9) och OMX Stockholm Real Estate PI 52,2 procent (0,7).

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 15 991 aktieägare (18 067). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 26,5 procent (25,4) 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 54,2 procent (54,5) av innehav och röster.

Årsstämman 2024 beslutade att bolaget får återköpa 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget.

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

Under tredje 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 11 334 mkr (10 968) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 063 mkr (13 678). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 99,4 kr (96,7) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 89 procent (71) av långsiktigt substansvärde. EPRA NTA uppgick för året till 93,2 kr (95,0) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 2,58 kr (-1,15) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 4,35 kr (4,57).

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.



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.

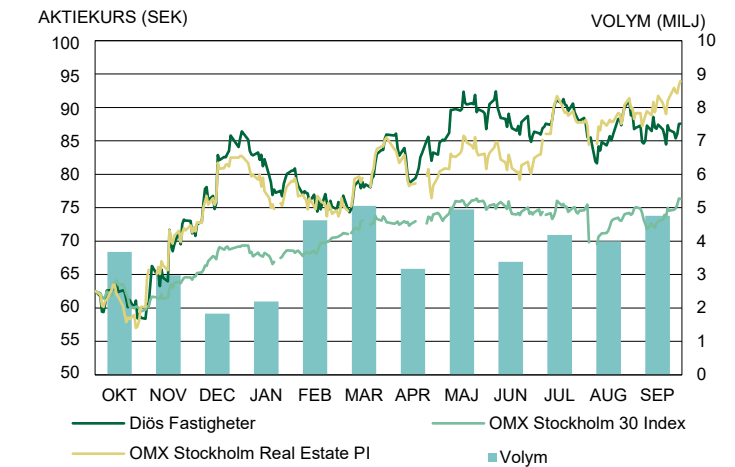
STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 30 september 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	11 060 605	7,8
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	7 561 827	5,3
Nordea Fonder	4 328 618	3,1
Vanguard	3 856 592	2,7
Karl Hedin	3 562 547	2,5
BlackRock	3 422 534	2,4
Columbia Threadneedle	3 181 224	2,2
Carnegie Fonder	2 893 245	2,0
Summa största ägare	76 799 132	54,2
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	64 631 815	45,6
Totalt	141 785 165	100,0

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 september 2024 till 148 personer (155), varav 59 kvinnor (63). Merparten av de anställda, 90 personer (101), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetvärde, mkr	28 194	30 480	32 766
Soliditet, %	31,4	36,4	40,8
Belåningsgrad, %	56,8	52,6	48,9

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%	+/-24
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-27
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 42

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 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 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. Upplýsingar 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 tre redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingberäkningar. Den slutliga köpeskillingberäkningen kommer erhållas under fjärde 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 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 rapport har granskats av bolagets revisor.

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

Östersund den 25 oktober 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

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ) org.nr 556501-1771

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i delårsrapport för Diös Fastigheter AB (publ) per 30 september 2024 och den nio månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2024
Deloitte AB
Kent Åkerlund, Auktoriserad revisor

KALENDARIUM

Q4, Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025
Årsredovisning 2024 publiceras	Vecka 12 2025
Årsstämma 2025	7 april 2025
Q1 Delårsrapport januari – mars 2025	29 april 2025
Q2 Delårsrapport januari – juni 2025	4 juli 2025
Q3 Delårsrapport januari – september 2025	24 oktober 2025
Q4 Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Diös förvärvar fastigheter för 940 mkr i Luleå och Gävle. Tillträde sker i november 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

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

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 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

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 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 orealiserade värdeförändringar, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Nettoskuld genom EBITDA

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

Resultat per aktie

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

Utdelning per aktie

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

■ Fastighetsrelaterade/övriga

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftkostnader

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

Driftöverskott

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

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 framtagna 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 planera om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighets driftsöverskott, standard och eller ändrar användningen av fastigheten. **Hyresgäst Anpassning** - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

Yield-on-Cost (YoC)

Driftöverskott i förhållande till investering

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till total uthyrningsbar area.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter



Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund

Postadress: Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: 0770-33 22 00

Organisationsnummer: 556501-1771

Bolagets säte: Östersund

www.dios.se

Presentation av delårsrapport

Vi presenterar delårsrapporten jan-sep 2024 för investerare, analytiker, media och andra intresserade den **25 okt 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.