



” Målet är tydligt, att säkerställa förutsägbar lönsamhet över tid och med det skapa långsiktigt aktieägarvärde.

David Carlsson, vd

Kvartalet i korthet

- Intäkterna uppgick till 632 mkr (646).
- Nettouthyrningen uppgick till 10 mkr (1).
- Driftöverskottet minskade med 6 procent och uppgick till 414 mkr (439).
- Förvaltningsresultatet minskade med 16 procent och uppgick till 194 mkr (229).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 19 mkr (-496) och på derivat till 197 mkr (-505).
- Resultat efter skatt uppgick till 326 mkr (-687).
- Resultat per aktie uppgick till 2,30 kr (-4,86).

Perioden jan-dec

- Intäkterna ökade med 1 procent och uppgick till 2 527 mkr (2 504).
- Nettouthyrningen uppgick till 32 mkr (19).
- Driftöverskottet ökade med 1 procent och uppgick till 1 728 mkr (1 711).
- Förvaltningsresultatet minskade med 1 procent och uppgick till 892 mkr (903).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 59 mkr (-1 393) och på derivat till 68 mkr (-481).
- Resultat efter skatt uppgick till 691 mkr (-850).
- Resultat per aktie uppgick till 4,88 kr (-6,01).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 kr per aktie (0) jämnt fördelat på fyra utbetalningstillfällen samt uppdaterar utdelningspolicyn.

Viktiga händelser under kvartalet

- Uthyrning till Plikt- och Prövningsverket i Umeå. Uthyrningen omfattar cirka 4 000 kvm med en årshyra om 13 mkr. Inflyttning sker i maj 2026.
- Frånträde av fem fastigheter i Luleå och Östersund för 289 mkr.
- Tillträde av sju fastigheter i Luleå, Gävle och Falun för 963 mkr.

Viktiga händelser under perioden jan-dec

- Styrelsen har utsett David Carlsson till ny vd och koncernchef. Knut Rost kvarstod i sin tjänst fram till att David tillträdde 1 januari 2025.
- Förvärv och tillträde av 9 fastigheter till ett värde av 1 101 mkr. Avyttring och frånträde av 45 fastigheter till ett värde av 1 892 mkr.
- Refinansiering av cirka 5 900 mkr bankskuld på löptider om 2–4 år. Emission av obligationer om 1 900 mkr med löptider på 2–4 år och återköpt korta obligationer om 1 000 mkr.
- Styrelsen har beslutat om en ny utdelningspolicy. Den nya formuleringen lyder "utdelningen till aktieägarna ska motsvara cirka en tredjedel av koncernens årliga förvaltningsresultat, såvida inte investeringar eller koncernens finansiella ställning i övrigt motiverar annat"

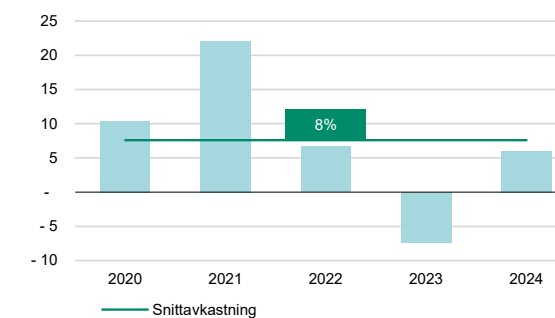
RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Intäkter	632	646	2 527	2 504
Driftöverskott	414	439	1 728	1 711
Förvaltningsresultat	194	229	892	903
Resultat före skatt	385	-770	893	-963
Resultat efter skatt	326	-687	691	-850
Överskottsgrad, %	67	70	69	70
Uthyrningsgrad, %	91	93	91	92
Avkastning på eget kapital, %			6,1	-7,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr			6,3	6,4
Soliditet, %			36,2	34,6
Belåningsgrad fastigheter, %			52,9	54,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,2	2,2
Eget kapital per aktie, kr			82,4	77,6
EPRA NRV per aktie, kr			100,6	95,6

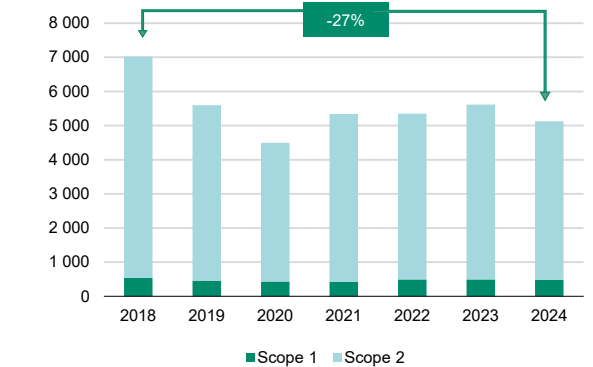
Måluppföljning

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



VÄXTHUSGASUTSLÄPP, TON CO₂E



VD-ord Äntligen på plats



Att få leda och vara en del av ett så starkt och fint bolag som Diös är en ynnest. Målet är tydligt, att säkerställa förutsägbar lönsamhet över tid och med det skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Vi lägger ett transaktionsintensivt år bakom oss där första halvåret fokuserade på att stärka balansräkningen genom att avyttra icke kärnfastigheter och för att sedan under andra halvåret fokusera på tillväxt genom förvärv i strategiska lägen och städer.

Stabilt resultat justerat för transaktioner och engångsposter

Förvaltningsresultatet för kvartalet är bra, med hänsyn till årets transaktioner och engångseffekter. Finansnettot ökar något kopplat till omstruktureringar och förfall i derivatportföljen. Sett till driftnettot så är 6 mkr av minskningen relaterat till transaktioner och projekt. Resterande del beror på jämförelsestörande post avseende erhållt elstöd om 12 mkr samt onormalt låga underhållskostnader i jämförelseperioden.

Uthyrningen går fortsatt starkt, med en nettouthyrning i kvartalet uppgående till 10 mkr (1) och till 32 mkr (19) för året. Uthyrningsgraden minskar till 91 procent (93) främst kopplat till transaktioner och nyproduktion, vilket är förväntat. Vi har avyttrat fullt uthyrda bostadsfastigheter under året vilket påverkar uthyrningsgraden negativt och samtidigt så har vi och andra aktörer färdigställt projekt i Luleå, Umeå och Östersund vilket har medfört en viss tillfällig vakansökning på marknaden. Vi bedömer att dessa vakanser kommer minska genom underliggande tillväxt, samt att det i inte färdigställs några nya större kontorsprojekt kommande år. Trots lågkonjunkturen ser vi bara mindre effekter av hyresgäster som önskar minska sina ytor samtidigt som våra kundförluster ligger fortsatt stabilt på en låg nivå och likaså givna hyresrabatter. I jämförbart bestånd ökar hyresintäkterna med 1,6 procent.

Stigande hyresnivåer

Största uthyrningen under fjärde kvartalet var till Plikt- och Prövningsverket i Umeå om cirka 4 000 kvm och med en hyra över 3 300 kr/kvm med inflyttning maj 2026. Affären visar på den starka hyrestillväxt vi har i Umeå. För 5 år sedan var topphyrorna 2 400 kr/kvm vilket ger en ökning på nästan 40 procent.

För tillfället visar Umeå, Luleå och Gävle vägen med god efterfrågan och stigande hyresnivåer. Trots de tuffa ekonomiska förutsättningarna som varit med hög inflation och högre räntor består betalningsviljan och betalningsförmågan för rätt lokal i rätt läge med god standard. På samtliga marknader har vi omförhandlat avtal på hyresnivåer som följer de senaste årens indexutveckling.

Kontorsnärvaro främjar innovation och stärker företagskulturen

Hybridarbetet och dess påverkan på lokalanvändningen debatteras flitigt. Det råder en försiktighet bland våra hyresgäster att göra alltför stora förändringar baserat på trender i arbetssätt, då kostnaden för lokalförändringen tar många år att räkna hem. Trenden är nu att arbetsgivare vill att medarbetare återgår till kontoret i syfte att minska psykisk ohälsa, öka effektiviteten, stärka företagskulturen och ge goda förutsättningar för innovation.

Marginalkostnaden för skulden sjunker

Styrräntan har fortsatt sjunka och så även marginalerna på både bank- och kapitalmarknad. Snitträntan vid periodens utgång uppgick till 4,3 procent (4,5) och vi ser att marginalkostnaden för ny upplåning är lägre än snittet i portföljen. Vi har god tillgång till kapital från flertalet finansieringskällor vilket medför en trygghet samtidigt som vårt starka kassaflöde skapar investeringsutrymme. Nettoskulden genom EBITDA uppgår till stabila 10,1 (10,4) vilket är bland de starkaste i relation till andra noterade svenska fastighetsbolag.

Kontinuerlig energioptimering

Vi är väldigt stolta över att nå vårt energisparmål för året. En besparing om 3,2 procent i jämförbart bestånd mot målet om minst 3 procent. Kontinuerlig optimering och medvetenhet har tillsammans med investeringar i effektivare fastigheter gett utdelning och vi fortsätter enträget det på många sätt viktiga arbetet

som också ger bra ekonomisk avkastning. Vårt fastighetsbestånd är väl förberett för kommande regelverk som EPBD.

Fundamentala faktorerna för tillväxt finns kvar

Utfallet i det amerikanska valet skapar osäkerhet med hot om tullar och lägre skatter, vilket påverkar inflationsförväntningar och därmed långräntor. Det i sin tur påverkar sentimentet för investeringar i fastigheter och fastighetsaktier. Både pandemin, kriget i Ukraina och efterföljande inflationschock visar på att Diös är riggade för att hantera det oväntade, både operationellt och finansiellt. Vårt fokus på högavkastande, centrala och moderna fastigheter i flera städer som ger differentiering har visat sig vara rätt även i turbulenta tider.

I Sverige börjar räntesänkningarna få positiv effekt på ekonomin i sin helhet. Trots de bakslag som träffat företag inom den gröna omställningen så har vi goda grunder för fortsatt tillväxt i norra Sverige. De fundamentala faktorerna och konkurrensfördelarna som fossilfri energi, råvaror, tillgång till mark och en stabil och transparent styrningsstruktur har inte förändrats. Vår marknad kommer fortsatt växa på lång sikt och vi investerar i städernas tillväxtförutsättningar, inte utifrån enskilda bolags affärsplaner.

Handen i marknaden

Diös styrka är att vi är närvarande lokalt kombinerat med en storlek på bolaget som skapar stordriftsfördelar i form av kompetens, goda finansieringsförutsättningar och investeringskapacitet. Det ger konkurrensfördelar som få andra bolag i norra Sverige har.

Jag tror på utvecklingen och tillväxten i norra Sverige. Den gröna omställningen har bara börjat och de förväntade effekterna av NATO-medlemskapet har vi ännu inte sett. I grunden finns en underliggande tillväxt drivet av ett aktivt näringsliv, framåtutvecklade kommuner, utbildning, kultur, idrott, närhet till natur och samtidigt urbana kvaliteter. Fantastiska förutsättningar att leva ett aktivt och hållbart liv.

Jag ser fram emot att fortsatt driva utvecklingen av våra städer utifrån respektive stads styrkor. Utveckling som skapar värde för våra hyresgäster, för våra städer och givetvis för våra ägare.

David Carlsson

Det här är Diös

Vi är fastighetsbolaget som satsar fullt ut på norra Sverige. Med en unik position i våra tio 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.



323

Antal fastigheter



31,4

Fastighetsvärde, mdr



1 580

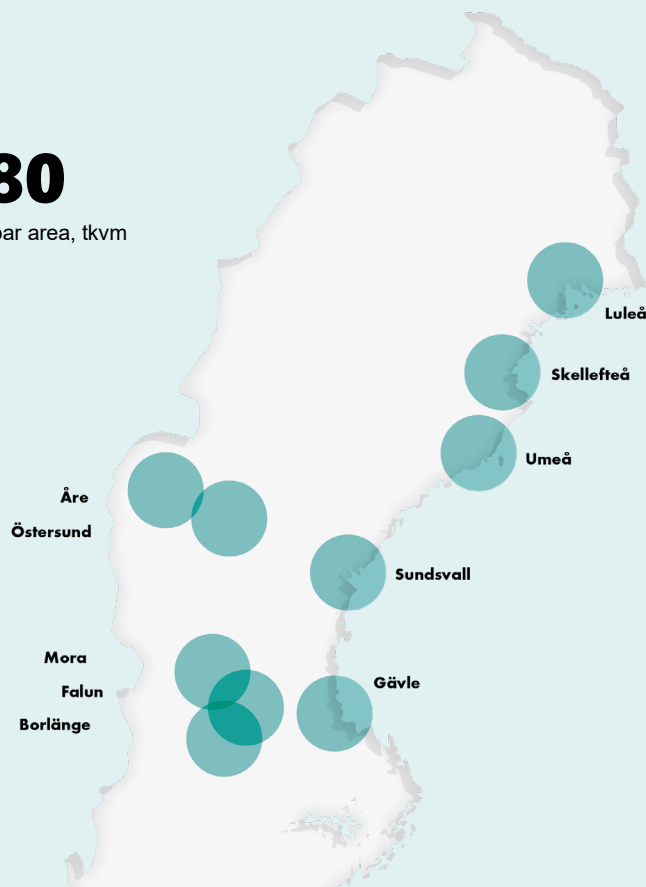
Uthyrningsbar area, tkvm

Affärsidé

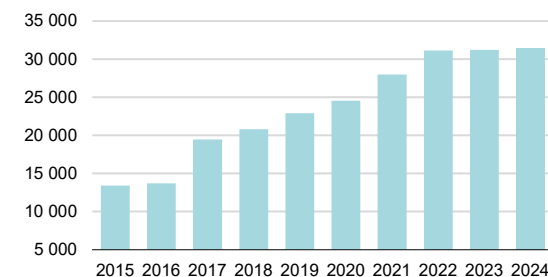
Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i växande städer i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.

Vision

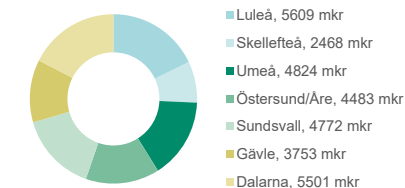
Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.



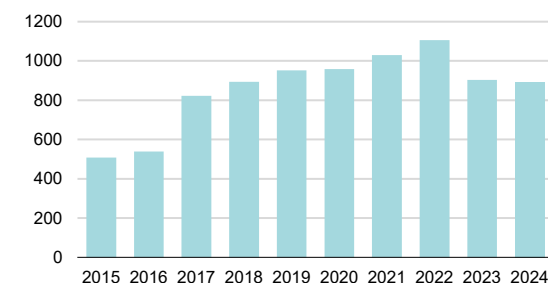
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



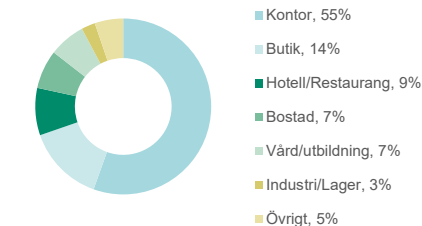
FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSENHET



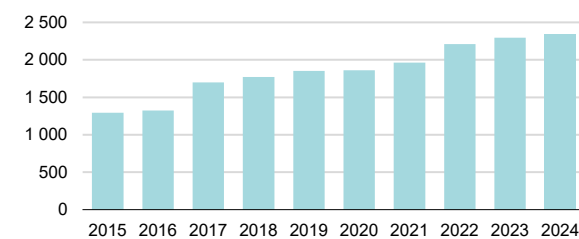
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



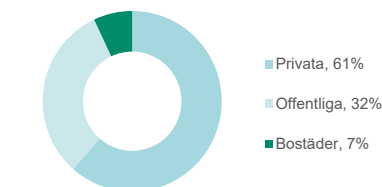
HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



HYRESINTÄKTER, MKR



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



Hållbarhet

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

Klimatmål

Vårt mål är att minska utsläpp i 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 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. 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 året uppnår vi vårt energibesparingsmål och minskar energianvändningen i jämförbart bestånd med 3,2 procent. Ett kvitto på att arbetet med hyresgästinvolvering genom tecknandet av gröna hyresavtal skapar incitament för båda parter att bidra till effektiva energilösningar och tar oss närmare vårt klimatmål.

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 50¹ poäng i senaste mätningen.

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 förvärvs och ägande av fastigheter, aktivitet 7.7. De ekonomiska aktiviteterna är exponerade mot miljömål 1 om att begränsa vår klimatpåverkan.

KLIMAT ²	Enhet	jan-dec	2023	2018	Kommentar
Utsläpp i scope 1 och 2, RTM	ton CO e	5 123	5 395	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av SBTi
Utsläpp i scope 3	ton CO e	708	816	844	Bränslerelaterade utsläpp och tjänsteresor
		2024	2023	2022	
		jan-dec	jan-dec	jan-dec	
ENERGI					
Energianvändning i jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	119,9	114,8	117,2	Ei och normalårskorrigerad fjärrvärme
Energianvändning från fjärrkyla i jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	12,3	12,7	12,2	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing	%	-3,2	-2,1	-3,3	Mål: -3 procent
Faktisk energianvändning	kWh/kvm uthyrnings.yta	143,3	152,2	147,8	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Andel fossilfri energi, helår	%	99	99	98	Emissionsdata från Energiföretagen för 2023
Producerad solel	MWh	1 715	1 379	1 466	
		2024	2023	2022	
		31 dec	31 dec	31 dec	
PROJEKT OCH INVESTERINGAR					
Gröna fastigheter ³	% av MV	31	25	16	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	42	33	22	Till betygsnivå BREEAM In-Use, very good eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter ³	% av MV	48	52	42	Taxonomilinjerade PE-tal, Fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatrisikanalyserade fastigheter	% av MV	60	51	26	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalys
Gröna hyresavtal	% av kontraktsvärde	29	18	11	
		2024	2023	2022	
		31 dec	31 dec	31 dec	
MEDARBETARE					
Rekommendationsvilja ¹	poäng	50	47	48	Mål: eNPS > 45 poäng
		2024	2023	2022	
		31 dec	31 dec	31 dec	
TAXONOMIRAPPORTERING, indikativ					
Förenliga intäkter	% / mkr	32 / 729	25 / 558	12 / 238	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	17 / 785	10 / 158	3 / 34	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	32 / 682	25 / 520	12 / 219	

¹ Under året implementerades nytt systemstöd för vår eNPS-rapportering och resultatet gäller för september-november. Ny jämförelsebransch är finans.

² Basår är 2018. Historiska utsläpp för 2023 räknades om under kvartal 2 efter att Energiföretagen publicerat nya emissionsfaktorer.

³ Från och med 2024 linjerar energiprestandakraven med EU:s taxonomins nivåer. Tidigare kravnivå var ≤85 kWh/kvm Atemp.

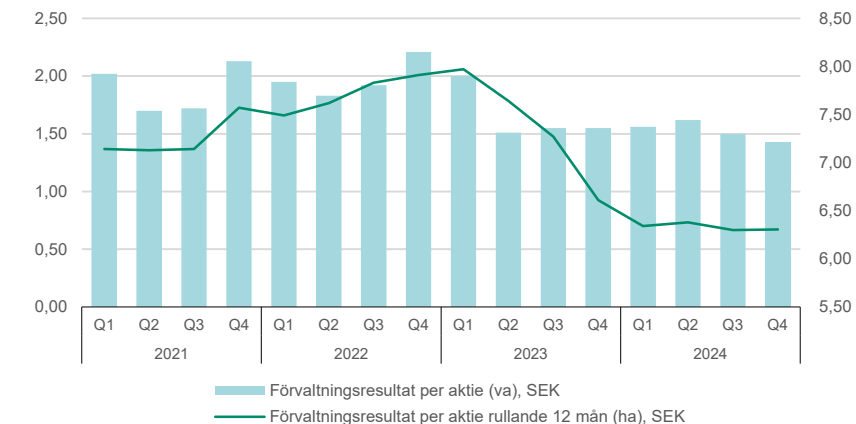
Resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

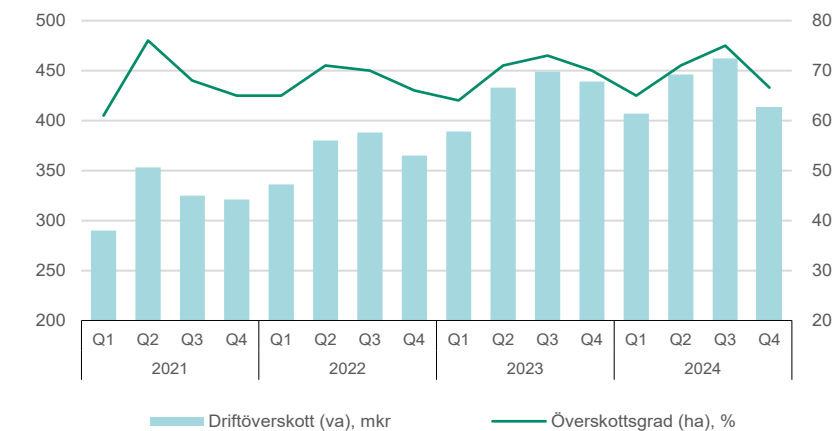
		2024	2023	2024	2023
	Not	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter		582	582	2 339	2 296
Serviceintäkter		50	64	188	208
Totala intäkter	1	632	646	2 527	2 504
Fastighetskostnader	2	-219	-206	-799	-793
Driftöverskott	3	414	439	1 728	1 711
Central administration	4	-26	-26	-85	-89
Finansnetto	5	-193	-184	-752	-719
Förvaltningsresultat	6	194	229	892	903
Värdeförändring fastigheter	7	11	-495	-67	-1 385
Värdeförändring räntederivat	8	180	-505	68	-481
Resultat före skatt	9	385	-770	893	-963
Aktuell skatt	10	8	-0	-75	-28
Uppskjuten skatt	10	-67	83	-127	140
Periodens resultat		326	-687	691	-850
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		326	-687	691	-850
Summa		326	-687	691	-850
TOTALRESULTATRÄKNING					
Periodens resultat		326	-687	691	-850
Periodens totalresultat		326	-687	691	-850
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		326	-687	691	-850
Summa		326	-687	691	-850
Resultat per aktie, kr		2,30	-4,86	4,88	-6,01
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier		141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		354 218	354 218	354 218	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		354 218	354 218	354 218	354 218

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Resultatanalys oktober-december 2024

Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 632 mkr (646) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (93). Den lägre uthyrningsgraden förklaras främst av fastighetsförsäljningar. I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 1,6¹ procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 11 mkr (22) och bestod bland annat av vidarefakturering till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler. Förändringen mot föregående år förklaras främst av erhållet elstöd om 12 mkr. Av våra kommersiella hyresavtal har 97 procent indexuppräknning, där 94 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknning.

UTVECKLING INTÄKTER, MKR	2024	2023	Förändring %
	okt-dec	okt-dec	
Jämförbart bestånd	585	575	1,6
Pågående projekt	5	6	
Färdigställda projekt	14	2	
Förvärvade fastigheter	17	-	
Sålda fastigheter	0	41	
Kontrakterade hyresintäkter	621	624	
Övriga förvaltningsintäkter	11	22	
Intäkter	632	646	

¹ Siffran för Q3 2024 har korrigerats till 3,6 procent.

Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 219 mkr (206). Förändringen förklaras främst av normala underhållskostnader jämfört med samma period föregående år, som var låga. Av fastighetskostnaderna utgjorde 9 mkr (7) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 414 mkr (439) och överskottsgraden till 67 procent (70). I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 5,5 procent jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 26 mkr (26). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvode, juridisk rådgivning med mera.

Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -193 mkr (-184). Den högre kostnaden jämfört med föregående år är främst relaterad till derivatförfall med låga fasta räntor, engångseffekter från omstrukturerade derivat samt lägre aktivering av ränta. Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,7 procent (4,6).

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 194 mkr (229). Det är en minskning med 16 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd minskade förvaltningsresultatet med 6,0 procent jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,14 procent (6,11). Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 19 mkr (-496). Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -8 mkr (1) påverkat främst av transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Under fjärde kvartalet har 7 fastigheter (0) förvärvats medan 5 fastigheter (0) har avyttrats.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, MKR	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Förvaltningsfastigheter	33	-477
Projektfastigheter	-10	-19
Byggrätter	-4	-
Orealiserad värdeförändring	19	-496

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 till 197 mkr (-505) och realiserade värdeförändringar till -17 mkr (0), vilket är hänförligt till förtidsinlösen av derivat, vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är hänförlig till stigande långa marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 385 mkr (-770). Resultatförändringen förklaras främst av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Not 10 Skatt

Det finns skattemässiga underskott i koncernen om 18 mkr (0) och det finns obeskattade reserver om 503 mkr (482). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 16 294 mkr (15 865). Uppskjuten skatt har beräknats på 11 242 mkr (10 718). Skillnaden om 5 052 mkr (5 146) är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING, MKR	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Resultat före skatt	385	-770
Nominell skattesats 20,6%	-79	159
Ej avdragsgill ränta	-13	-79
Avyttring av fastigheter	36	-
Övriga skattemässiga justeringar	-3	3
Redovisad skattekostnad	-59	83
Varav aktuell skatt	8	-0
Varav uppskjuten skatt	-67	83

Aktuell skatt uppgick till 8 mkr (-0) och uppskjuten skatt uppgick till -67 mkr (83). 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 2 996 (3 177) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 720 (2 305). De tio största hyresgästerna representerade 20 procent (18) av totala kontrakterade hyresintäkter. 32 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller verksamhet som är finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 29 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 10 mkr (1) och summerar till 32 mkr (19) för året. Större uthyrningar under kvartalet var till Plikt- och Prövningsverket i Älvsbacka 9,10, Umeå och Försäkringskassan i Vale 17 Umeå. Större uppsägningar var Metria AB i Biet 9, Luleå och Östersunds kommun i Logen 6, Östersund.

Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 december till 3,8 år (4,0).

Vakanser

Vakanserna uppgick per 31 december till 9 procent (7) för ekonomisk vakansgrad och till 14 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 tillrädda ytor.

VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 DECEMBER 2024

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
Trafikverket ²	37	111 215	5,3
Polismyndigheten ²	36	71 065	5,9
Strawberry	4	59 790	13,4
Försäkringskassan ²	14	56 870	3,8
Högskolan Dalarna ²	2	39 209	14,5
Arbetsförmedlingen ²	26	37 611	2,3
Falu kommun ²	13	36 250	5,6
Telia Sverige AB	37	33 769	4,9
Östersunds kommun ²	44	30 077	2,9
Sweco Sverige AB	17	29 503	2,5
Summa	230	505 359	6,3

¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

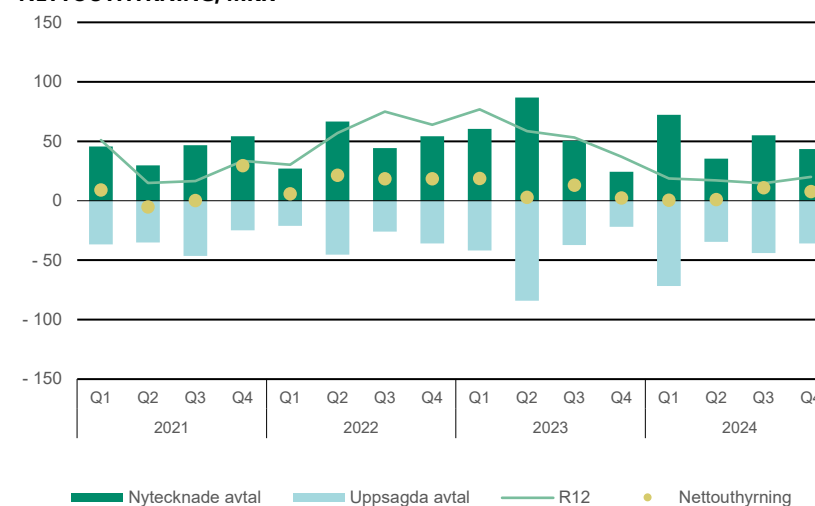
² Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2025	1 009	393	16
2026	794	467	19
2027	625	447	18
2028	355	341	14
2029+	213	640	25
Summa	2 996	2 288	91
Bostäder	1 720	164	7
Övriga hyresavtal ¹	1 932	60	2
Totalt	6 648	2 513	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

NETTOUTHYRNING, MKR



Balansräkning och eget kapital

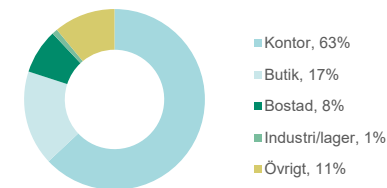
KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	31 413	31 215
Övriga anläggningstillgångar		78	88
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		31 491	31 302
Finansiella anläggningstillgångar		48	12
Summa anläggningstillgångar		31 539	31 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		279	259
Derivat		3	43
Likvida medel	14	405	98
Summa omsättningstillgångar		686	400
Summa tillgångar		32 225	31 714
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12	11 659	10 968
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		2 363	2 242
Övriga avsättningar		10	10
Skulder till kreditinstitut	13	13 846	10 510
Långfristig skuld leasing		65	74
Övrig långfristig skuld		35	51
Summa långfristiga skulder		16 318	12 887
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	3 168	6 573
Kortfristig del av skuld leasing		8	9
Checkräkningskredit	14	-	-
Derivat		257	381
Kortfristiga skulder		815	897
Summa kortfristiga skulder		4 248	7 859
Summa eget kapital och skulder		32 225	31 714

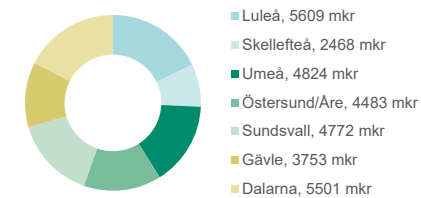
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	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	691
Periodens totalresultat	691
Utdelning	-
Eget kapital 2024-12-31	11 659

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSENHET



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 kontor, butiker, hotell, restauranger och bostäder.

	2024-12-31	2023-12-31
FASTIGHETSBESTÅNDET	Mkr	Mkr
Förvaltningsbestånd	29 281	27 674
Projektfastigheter	1 967	3 400
Byggrätter	166	141
Förvaltningsfastigheter	31 413	31 215

Fastighetsvärde

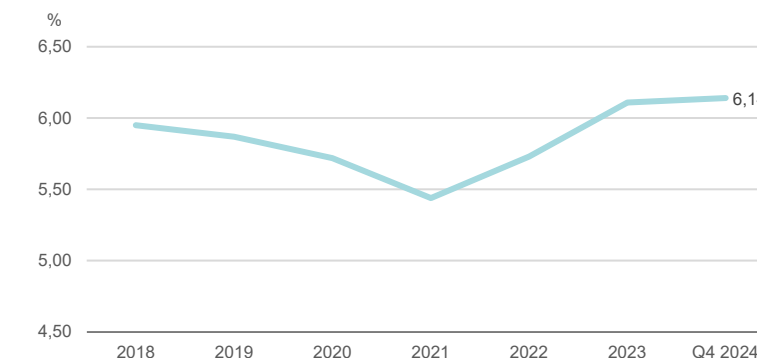
Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portfölj effekter beaktas således inte. Per den 31 december externvärderades 91 procent av fastighetsvärdet av CBRE. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Direktavkastningskravet för bedömning av restvärde uppgick till 6,14 procent (6,11). Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har hänsyn tagits till en inflation om 1 procent för 2026 och 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

	2024-12-31		2023-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	31 215	359	31 136	363
Förvärv ¹	1 101	9	-	-
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	930	-	1 631	-
Försäljningar	-1 892	-45	-160	-4
Orealiserad värdeförändring	59	-	-1 393	-
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	31 413	323	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

	2024-12-31					2023-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 923	1 861	1 575	678	1 776	1 827	1 933	1 464	805	1 569
Drift & underhåll, kr per kvm	416	475	490	261	421	386	512	479	243	353
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,2	6,3	5,1	7,5	5,9	6,1	6,5	4,9	6,3	6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	8,8	7,5	10,0	8,4	8,6	9,0	7,4	8,8	8,5
Långsiktig vakans, %	6,6	6,2	3,8	14,0	5,4	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	775 363	-775 363	215 166	-215 166	96 243	-96 243	44 395	-44 395	102 731	-102 731	1 233 898	-1 233 898
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-387 682	387 682	-107 583	107 583	-48 122	48 122	-22 197	22 197	-51 365	51 365	-616 949	616 949
Direktavkastning, +/- 0,25%	-467 223	507 432	-109 465	118 613	-55 398	61 225	-5 697	6 114	-57 372	62 532	-695 154	755 917
Kalkylränta, +/- 0,25%	-376 494	385 470	-99 635	102 167	-36 045	36 933	-5 428	5 551	-52 701	54 141	-570 303	584 263
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-269 031	269 120	-66 685	63 946	-15 822	15 761	-5 887	5 887	-27 468	27 468	-384 893	382 183

forts. Kommentarer till balansräkningen

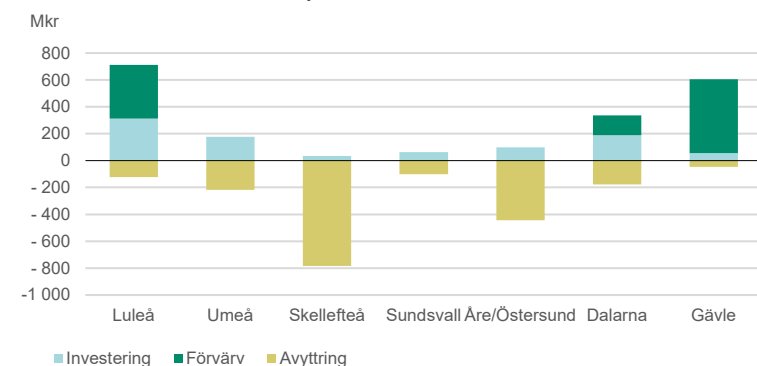
Investeringar

Under perioden har 930 mkr (1 631) investerats i våra fastigheter. Fastigheter för 1 892 mkr (160) har avyttrats och fastigheter för 1 101 mkr (0) har förvärvats.

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

INVESTERINGAR, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Investeringar i nyproduktion	261	234
Investeringar i förädlingsfastigheter	301	468
Investeringar i hyresgästanpassningar	368	928
Summa	930	1 631

PERIODENS INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 2 436 mkr varav 1 681 mkr är upparbetad per 31 december. 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 232 mkr för kvartalet. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden, projektfastigheter exkluderade, uppgick till 9,0 procent på investerat belopp.

Projektfastigheter och större avslutade projekt

Antalet projektfastigheter uppgår till 7 med ett marknadsvärde om 1 967 mkr. Total bedömd investering uppgår till 1 625 mkr där upparbetad investering per 31 december uppgick till 1 424 mkr.

Byggrätter

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

FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI - DECEMBER 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
Portfölj Falun, Östersund	4	Flera	3 020	41,5
Simpan 1	4	Luleå	4 586	125,0
Sprinten 4	4	Östersund	13 112	65,0
Gårdvaren 1	4	Östersund	2 886	57,2
Summa			125 011	1 947,9

FÖRVÄRVADE OCH TILLTRÄDDA

Fastighet	Kvartal	Stad	Area, kvm	Pris ¹ , mkr
Portfölj Borlänge	3	Borlänge	7 000	133,0
Portfölj Gävle, Luleå	4	Flera	52 000	940,0
Posten 11	4	Falun	1 104	23,0
Summa			60 104	1 096,0

¹ Underliggande fastighetsvärde.

Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 11 659 mkr (10 968). Soliditeten uppgick till 36,2 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 100 mkr och återköpt obligationer med kort löptid om 70 mkr. Certifikatmarknaden har varit stabil med sänkta kreditmarginaler på emitterade certifikat. Vi har pågående dialoger med våra banker och bedömer att låneförfallen kommer refinansieras med samma volymer.

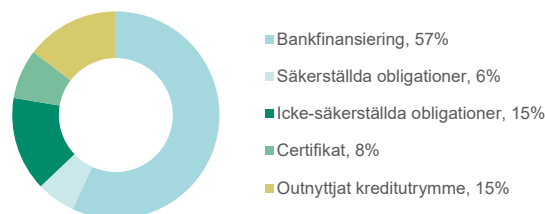
Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 17 032 mkr (17 102). Förändringen beror främst på avyttringar i fastighetsbeståndet samt löpande amorteringar. Av de räntebärande skulderna består 11 785 mkr (13 911) av bankfinansiering, 1 156 mkr (556) av säkerställda obligationer, 1 419 mkr (660) av certifikat samt 2 673 mkr (1 975) av icke-säkerställda obligationer. Kommande refinansiering slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 52,9 procent (54,4) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 39,9 procent (46,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick vid periodens utgång till 4,3 procent (4,5) och räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,0 (2,2).

forts. Kommentarer till balansräkningen

Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,7 år (2,7) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,2 år (2,3). Av koncernens utestående lån löper 4 322 mkr (1 720) med fast ränta varav 1 419 mkr (660) avser certifikat.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



RÄNTE- OCH LÅNEFÖRHALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2024

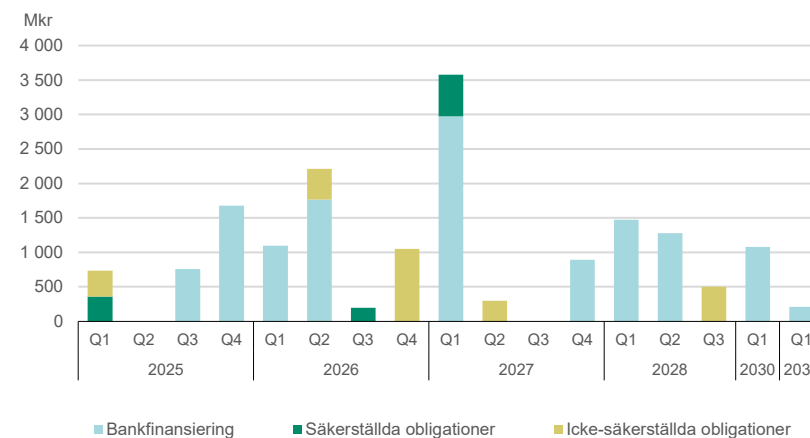
Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snittränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2025	4 517	4,2	3 268	3 168
2026	6 499	4,4	6 818	4 557
2027	4 890	4,3	4 770	4 770
2028	1 127	4,6	3 248	3 248
2028+	-	-	1 290	1 290
Utnyttjat kreditutrymme	17 032	4,3	19 394	17 032
Outnyttjat kreditutrymme ³	2 361	0,1		
Finansiella instrument	9 250	-0,1		
Totalt		4,3		

¹ Nominella belopp.

² Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2024-12-31.

³ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.

FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



Derivat

Under kvartalet har derivat omstrukturerats och nya har tecknats. Detta har lett till att återstående löptid ökat till 4,0 år jämfört med 3,7 år vid årsskiftet och det har påverkat finansnettot negativt under kvartalet. Förändringarna har genomförts för att optimera räntesäkringarna över tid.

Av koncernens totala räntebärande skulder har 9 250 mkr (11 250) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december till -254 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 405 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 1 947 mkr (829).

DERIVATAVTAL PER 31 DECEMBER 2024

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swappränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	3,5	2,66	-43,6
Ränteswap	1 000	0,2	2,50	-22,2
Ränteswap	1 500	9,9	2,33	-63,5
Ränteswap	250	2,9	1,96	2,9
Ränteswap	500	5,7	2,18	-4,1
Ränteswap	1 000	5,5	2,45	-14,5
Ränteswap	1 000	3,5	2,93	-45,7
Ränteswap	2 000	1,9	2,76	-48,7
Ränteswap	500	0,2	2,32	-14,3
Totalt	9 250	4,0	2,55	-253,6

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2024¹

	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,7	127	
Derivatportfölj	-0,4	-74	440
Låneportfölj inkl. derivat	0,3	53	440

¹ Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.

Perioden januari-december 2024

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 892 mkr (903). Driftöverskottet uppgick till 1 728 mkr (1 711) vilket motsvarar en ökning om 1 procent med en överskottsgrad om 69 procent (70). Periodens finansnetto uppgick till -752 mkr (-719). Resultat före skatt uppgick till 893 mkr (-963) och det ökade resultatet beror främst på värdeförändringar på fastigheter. Värdeförändring på räntederivat uppgick till 68 mkr (-481) där effekten främst är hänförlig till stigande långa marknadsräntor under perioden.



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
**637
mkr**



Stad: Umeå
Fastighet: Vale 17, Kvarteret Vale
Typ av projekt: Kontor 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: 50 bostadsrätter
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	174	14,3	Q3 2025	BREEAM-SE, pågående
Förädling	Umeå	Kraften 12	Hotell	2 563	100	72	12	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	170	14,6	Q1 2025	BREEAM In-Use, planerad 2025
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Nyproduktion ¹	Luleå	Biet 4	Kontor	4 920	100	206	197	14,1	Q2 2024	BREEAM-SE, pågående
Förädling ¹	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	637	610	37,9	Q3 2024	BREEAM In-Use, planerad 2024
Nyproduktion	Gävle	Andersberg 14:58	Kontor	10 613	100	172	162	15,0	Q3 2024	BREEAM-SE, pågående
Summa				44 612		1 625	1 424			

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

Kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	413	440	1 728	1 711
Central administration	-32	-24	-85	-87
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	7	-	7	7
Erhållen ränta	36	4	75	9
Erlagd ränta	-224	-153	-797	-693
Betald skatt	-45	-	-128	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	155	267	800	919
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	107	117	19	24
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	103	127	-70	41
Summa förändring av rörelsekapital	210	244	-51	65
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365	511	749	984
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-232	-486	-929	-1 631
Förvärv av fastigheter	-950	-	-1 097	-
Avyttring av fastigheter	274	-	1 761	178
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-909	-486	-266	-1 453

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-	-71	-71	-337
Förändring av räntebärande skulder ¹	1 177	333	3 432	965
Amortering av räntebärande skulder ¹	-419	-31	-3 537	-149
Förändring av checkräkningskredit	-	-158	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	758	73	-176	479
Periodens kassaflöde	214	98	307	10
Likvida medel vid periodens början	191	-	98	88
Likvida medel vid periodens slut	405	98	405	98

¹ I kassaflödet gjordes en omklassificering i kvartal 3 2024 som påverkar raderna "Förändring av räntebärande skulder" samt "Amortering av räntebärande skulder".

Rapportering per affärsenhet per den 31 december

Uppgifter i mkr om inget annat anges. Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Indelat per affärsenhet																
Hyresintäkter	430	401	244	231	355	346	391	393	334	332	190	230	395	362	2 339	2 296
Serviceintäkter	34	45	25	26	26	26	28	30	23	25	17	20	35	35	188	208
Reparation och underhåll	-17	-15	-9	-7	-14	-11	-16	-13	-7	-10	-5	-6	-9	-10	-77	-72
Taxebundna kostnader	-51	-51	-23	-22	-41	-34	-54	-52	-31	-29	-27	-32	-38	-33	-266	-253
Fastighetsskatt	-17	-19	-14	-13	-20	-20	-20	-20	-20	-21	-10	-13	-26	-25	-126	-132
Övriga fastighetskostnader	-40	-40	-28	-26	-38	-38	-48	-56	-37	-39	-20	-24	-41	-36	-252	-259
Fastighetsadministration	-14	-13	-9	-8	-11	-10	-16	-17	-10	-10	-6	-8	-11	-13	-77	-77
Driftöverskott	325	308	187	180	259	260	264	265	251	249	138	167	305	282	1 728	1 711
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-836	-809
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	892	903
Fastighet, realiserad	-6	7	-9	-	-5	1	-31	-	-14	-	-61	-	-	-	-126	8
Fastighet, orealiserad	-116	-240	20	-149	10	-301	-7	-301	79	-210	2	-135	70	-157	59	-1 393
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68	-481
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	893	-963
Uthyrbar area, kvm	308 259	298 098	205 914	173 805	212 063	217 688	280 241	320 194	202 142	219 173	137 985	181 248	233 132	210 845	1 579 735	1 621 051
Hyresvärde	493	466	297	271	418	403	462	463	382	375	228	280	446	407	2 726	2 666
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	89	92	90	91	90	90	92	94	90	89	95	96	91	92
Överskottsgrad, %	71	71	71	72	69	71	64	63	71	71	67	67	72	72	69	70
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Fastighetsbeståndet 1 januari	5 458	5 316	3 175	3 148	4 801	4 873	4 835	4 976	4 785	4 747	3 215	3 271	4 947	4 804	31 215	31 136
Förvärv	149	-	551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401	-	1 101	-
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	189	540	55	176	62	130	98	159	177	248	35	78	313	299	929	1 631
Försäljningar	-178	-160	-47	-	-101	-	-444	-1	-217	-	-784	-	-122	-	-1 892	-160
Orealiserade värdeförändringar	-116	-239	18	-149	10	-201	-7	-301	79	-210	2	-135	73	-157	59	-1 393
Fastighetsbeståndet vid periodens utgång	5 501	5 458	3 753	3 175	4 772	4 801	4 483	4 835	4 824	4 785	2 468	3 215	5 611	4 947	31 413	31 215

Finansiella nyckeltal

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 23 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2023. Finansiella mål för 2024 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 2 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
AKTIEN				
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 431	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431	141 431
<i>Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.</i>				
FÖRVALTNINGSRESULTAT				
Resultat före skatt	385	-770	893	-963
<i>Återläggning</i>				
Värdeförändring fastighet	-11	495	67	1 385
Värdeförändring derivat	-180	505	-68	481
Förvaltningsresultat	194	229	892	903
EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)				
Förvaltningsresultat	194	229	892	903
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	8	-0	-75	-28
EPRA Earnings	202	229	817	875
EPRA Earnings per aktie, kr	1,43	1,62	5,77	6,19

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
BELÄNINGSGRAD				
Räntebärande skulder			17 013	17 083
<i>Återläggning</i>				
Likvida medel			-405	-98
Utnyttjad checkräkningskredit			-	-
Nettoskuld			16 609	16 984
Förvaltningsfastigheter			31 413	31 215
Belåningsgrad, %			52,9	54,4
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD				
Nettoskuld			16 609	16 984
Ej säkerställd skuld			-4 078	-2 627
Säkerställd skuld			12 531	14 357
Förvaltningsfastigheter			31 413	31 215
Säkerställd belåningsgrad, %			39,9	46,0
RÄNTETÄCKNINGSGRAD				
Förvaltningsresultat	194	229	892	903
<i>Återläggning</i>				
Finansiella kostnader	199	194	768	734
Summa	393	423	1 660	1 637
Finansiella kostnader	199	194	768	734
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,2	2,2

forts. Finansiella nyckeltal

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
NETTOSKULD GENOM EBITDA				
Räntebärande skulder			17 013	17 083
Likvida medel			-405	-98
Checkräkningskredit			-	-
Nettoskuld			16 609	16 984
Driftöverskott, rullande 12 mån			1 728	1 711
Central administration, rullande 12 mån			-85	-89
<i>Återläggning</i>				
Avskrivningar, rullande 12 mån			7	10
EBITDA			1 650	1 631
Nettoskuld genom EBITDA			10,1	10,4
SOLIDITET				
Eget kapital			11 659	10 968
Totala tillgångar			32 225	31 714
Soliditet, %			36,2	34,6
EPRA NR/NTA				
Eget kapital			11 659	10 968
<i>Återläggning</i>				
Verkligt värde av finansiella instrument			254	338
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 316	2 208
EPRA NR/NTA			14 229	13 514
EPRA NR/NTA per aktie			100,6	95,6
Avdrag				
Verkligt värde av finansiella instrument			-254	-338
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-432	-411
EPRA NTA			13 544	12 765
EPRA NTA per aktie			95,8	90,3

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
EPRA NDV				
Eget kapital			11 659	10 968
EPRA NDV			11 659	10 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen			141 431	141 431
EPRA NDV per aktie			82,4	77,6
ÖVRIGA NYCKELTAL				
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			6,1	-7,4
Eget kapital per aktie, kr			82,4	77,6
Resultat per aktie, kr	2,30	-4,86	4,88	-6,01
KASSAFLÖDE PER AKTIE				
Resultat före skatt	385	-770	893	-963
<i>Återläggning</i>				
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-19	496	-59	1 393
Derivat, orealiserad värdeförändring	-197	505	-85	481
Avskrivningar	2	3	7	10
Aktuell skatt	8	-0	-75	-28
Summa	179	234	680	894
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431	141 431
Kassaflöde per aktie, kr	1,26	1,65	4,81	6,32
NETTOUTHYRNING				
Nytecknade kontrakt	98	73	232	234
Uppsagda kontrakt	-87	-72	-200	-215
Nettouthyrning, mkr	10	1	32	19

¹ Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar 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
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD				
Kontrakterade hyresintäkter	621	624	2 492	2 459
Hyresvärde perioden	685	674	2 726	2 666
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	91	92
ÖVERSKOTTSGRAD				
Driftöverskott	414	439	1 728	1 711
Kontrakterade hyresintäkter	621	624	2 492	2 459
Överskottsgrad, %	67	70	69	70
SKULDSÄTTNINGSGRAD				
Räntebärande skulder			17 048	17 083
Eget kapital			11 659	10 968
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	1,6
EPRA VAKANSGRAD				
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			236	184
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 731	2 632
EPRA Vakansgrad, %			8,6	7,0
RÄNTEBÄRANDE SKULDER²				
Bankfinansiering			11 779	13 908
Säkerställda obligationer			1 191	548
Certifikat			1 411	656
Icke säkerställda obligationer			2 667	1 971
Checkräkningskredit			-	-
Räntebärande skulder			17 048	17 083

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

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Intäkter, mkr	632	622	634	639	646	621	620	617
Driftöverskott, mkr	414	462	446	407	439	449	433	389
Förvaltningsresultat, mkr	194	258	240	200	229	221	226	226
Periodens resultat, mkr	326	-11	118	259	-687	88	82	-333
Överskottsgrad, %	67	75	71	65	70	73	71	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	92	92	92	92	92
Soliditet, %	36,2	36,4	36,6	35,8	34,6	36,6	36,4	37,4
Belåningsgrad fastigheter, %	52,9	52,6	53,4	53,9	54,4	54,2	53,3	53,7
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5	4,8	4,6	4,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,4	2,4	2,1	2,1	2,2	2,4	2,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,37	1,82	1,70	1,42	1,62	1,56	1,60	1,60
Resultat per aktie efter skatt, kr	2,30	-0,08	0,83	1,83	-4,86	0,62	0,58	-2,36
Eget kapital per aktie, kr	82,4	80,1	80,2	79,4	77,6	82,4	81,8	83,2
Aktiekurs, kr	79,2	87,6	86,6	86,2	86,6	62,4	68,9	68,9

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 205 mkr (205) och resultatet efter skatt till 276 mkr (-16). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgick till 125 mkr (-381) och realiserade värdeförändringar till -17 mkr (0), vilket är hänförligt till förtidsinlösen av derivat, vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till stigande långa marknadsräntor.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2024	2023
	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING		
Intäkter	205	205
Bruttoresultat	205	205
Central administration	-243	-248
Rörelseresultat	-37	-43
Resultat från andelar i koncernföretag	-	100
Värdeförändring räntederivat	108	-381
Finansiella intäkter	1 157	1 114
Finansiella kostnader	-970	-920
Resultat efter finansiella poster	257	-130
Bokslutsdispositioner	41	39
Resultat efter bokslutsdispositioner	298	-91
Uppskjuten skatt	-22	74
Resultat efter skatt	276	-16
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	276	-16
Årets totalresultat	276	-16

Likvida medel uppgick per den 31 december 2024 till 365 mkr (48) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 844 mkr (6 653) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 411 mkr (656). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 31 december 2024 uppgick till 4,6 procent (5,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2024	2023
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar koncernföretag	2 932	2 552
Fordringar koncernföretag	16 673	16 133
Uppskjuten skattefordran	52	74
Summa anläggningstillgångar	19 658	18 760
Omsättningstillgångar		
Fordringar koncernföretag	3 191	2 976
Övriga tillgångar	63	77
Likvida medel	365	48
Summa omsättningstillgångar	3 619	3 101
Summa tillgångar	23 277	21 861
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 205	2 929
Obeskattade reserver	1	1
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	6 844	6 653
Skulder koncernföretag	7 514	7 071
Summa långfristiga skulder	14 358	13 724
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	-	-
Skulder till koncernföretag	5 631	5 062
Övriga skulder	82	145
Summa kortfristiga skulder	5 713	5 207
Summa eget kapital och skulder	23 277	21 861

Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 79,2 kr per aktie (86,6) vilket motsvarar ett börsvärde om 11 229 mkr (12 279) samt en avkastning om -8,5 procent (14,8) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -8,0 procent (18,6) för året. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 3,6 procent (17,3) och OMX Stockholm Real Estate PI -3,5 procent (17,0).

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 15 809 aktieägare (17 636). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 28,3 procent (24,9) 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 53,0 procent (55,1) 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 Mid Cap. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

Under fjärde kvartalet 2024 har Pensionskassan SHB Försäkringsförening flaggat att aktieinnehavet understiger 5%.

Avkastning och substansvärde

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital i snitt över en femårsperiod ska överstiga 12 procent. Avkastningen för senaste året uppgick till 6,1 procent (-4,1). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 11 659 mkr (10 968) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 229 mkr (13 514). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 100,6 kr (95,6) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 79 procent (71) av långsiktigt substansvärde. EPRA NTA uppgick för året till 95,8 kr (90,3) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 4,88 kr (-6,01) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 5,77 kr (6,19).

Diös som investering



Unik position på en attraktiv marknad

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



Långsiktigt hållbar affärsmodell

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



Starka stabila kassaflöden

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

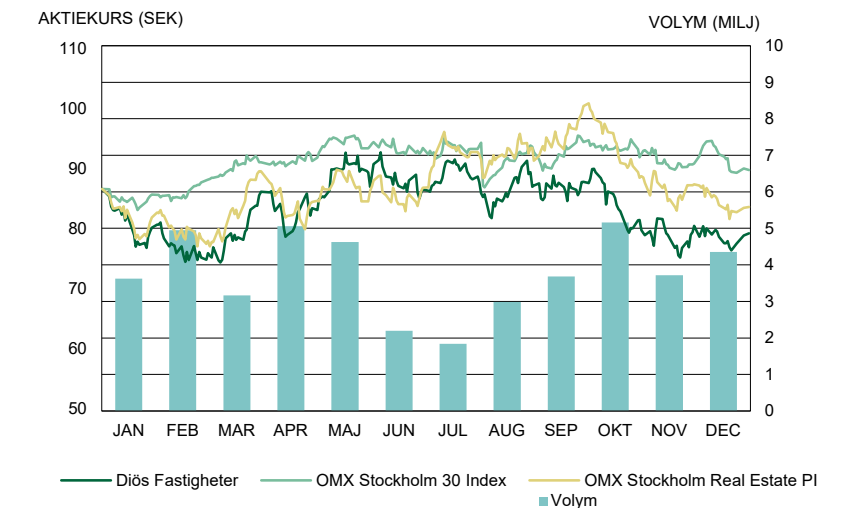
STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 31 december 2024

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Länsförsäkringar Fonder	11 400 166	8,0
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 896 827	3,5
Nordea Fonder	4 133 926	2,9
Vanguard	3 848 145	2,7
Columbia Threadneedle	3 744 399	2,6
BlackRock	3 578 271	2,5
Karl Hedin	3 562 547	2,5
Avanza Pension	3 052 048	2,2
Summa största ägare	75 148 269	53,0
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	66 282 678	46,7
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 31 december 2024 till 150 personer (149), varav 59 kvinnor (61). Medelantalet anställda för året var 156 (164). Merparten av de anställda, 91 personer (96), 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 fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	29 057	31 413	33 769
Soliditet, %	31,1	36,2	40,5
Belåningsgrad, %	57,2	52,9	49,2

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/-25
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-27
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 53

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 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. 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 fyra redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingberäkningar. Den slutliga köpeskillingberäkningen kommer erhållas under första kvartalet 2025. 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.

Från och med oktober 2024 klassificerar moderbolaget ränteeffekten från derivat som räntekostnad. Det redovisades tidigare som ränteintäkt. Jämförelse året 2023 är omräknat med anledning av det. Ändringen genomförs för att tillämpa samma klassificering i moderbolaget som i koncernen.

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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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

Östersund den 14 februari 2025

David Carlsson
Verkställande direktör

KALENDARIUM

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

Styrelsens ordförande, Bob Persson, avböjer omval vid årsstämman 2025. Valberedningen föreslår att ledamoten Per-Gunnar ("P-G") Persson väljs till ny ordförande, nyval av Björn Rentzhog som ledamot och vice ordförande, samt omval av Ragnhild Backman, Peter Strand och Erika Olsén som ledamöter.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 kr per aktie inför årsstämman 2025 den 7 april med utbetalning enligt följande:

1: a utbetalningstillfälle, 14 apr 2025	0,55 kr per aktie
2: a utbetalningstillfälle, 14 jul 2025	0,55 kr per aktie
3: a utbetalningstillfälle, 14 okt 2025	0,55 kr per aktie
4: a utbetalningstillfälle, 14 jan 2026	0,55 kr per aktie

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA GÄRNA

David Carlsson, vd

0770-33 22 00, 070-646 31 19, david.carlsson@dios.se

Rolf Larsson, CFO

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

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU nr 596/2014). Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 februari 2025 kl. 07:00 CET.

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

Definitioner

■ Finansiella

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad

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

Nettoskuld

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

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad

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

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 justerad 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 justerad för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

Genomsnittligt antal utestående aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden, viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

Kassaflöde per aktie

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

Nettoskuld genom EBITDA

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

Resultat per aktie

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

Utdelning per aktie

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

■ Fastighetsrelaterade/övriga

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftkostnader

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

Driftöverskott

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

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.

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 avflytningar 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

■ Hållbarhetsrelaterade

Employee Net Promoter Score (eNPS)

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

Grönt hyresavtal

Andel kommersiella hyresavtal med grön bilaga av årliga kontraktsvärdet. Den gröna bilagan är framtagen av Fastighetsägarna, läggs till ordinarie hyresavtalet och sätter ramarna för gemensamma insatser som bidrar till minskad miljöpåverkan och lägre energianvändning.

Koldioxidekvivalenter, CO₂e

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



Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund

Postadress: Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: 0770-33 22 00

Organisationsnummer: 556501-1771

Bolagets säte: Östersund

www.dios.se

Presentation av bokslutskommunikén

Vi presenterar bokslutskommunikén 2024 för investerare, analytiker, media och andra intresserade den **14 feb 2025 kl. 09:30**. Vd David Carlsson 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.