

”Kontorets roll som varumärkesbyggare och mötesplats blir allt tydligare.

David Carlsson, vd



Kvartalet i korthet

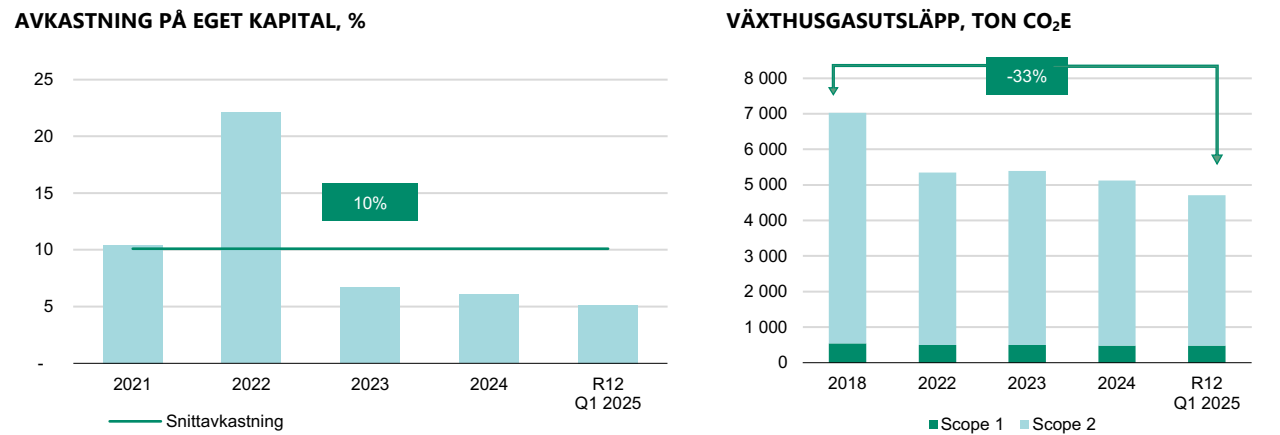
- Intäkterna ökade med 3 procent och uppgick till 661 mkr (639).
- Nettouthyrningen uppgick till 1 mkr (1).
- Driftöverskottet ökade med 5 procent och uppgick till 427 mkr (407).
- Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent och uppgick till 221 mkr (200).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 6 mkr (6) och på derivat till -1 mkr (226).
- Periodens resultat uppgick till 162 mkr (259).
- Resultat per aktie uppgick till 1,14 kr (1,83).

Viktiga händelser under kvartalet

- David Carlsson tillträdde som vd 1 januari.
- Vi har tecknat avtal om att förvärva en portfölj med centralt belägna fastigheter i Umeå för 1 600 mkr. Tillträde sker 2 juni och säljare är Lerstenen.
- Uthyrning till Almi Invest AB och Almi AB om 1 500 kvm i centrala Östersund. Lokalen inrymmer idag Diös huvudkontor. Inflyttning sker i september 2025.
- Högskolan Dalarnas campus i Borlänge nominerades till Solenergipriset 2025.

Måluppföljning

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



RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	R12 apr-mar	2024 jan-dec
Intäkter	661	639	2 549	2 527
Driftöverskott	427	407	1 748	1 728
Förvaltningsresultat	221	200	912	892
Resultat före skatt	226	363	756	893
Periodens resultat	162	259	594	691
Överskottsgrad, %	66	65	70	69
Uthyrningsgrad, %	90	92	91	91
Avkastning på eget kapital, %	5,1	-2,2	13,4	6,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,6	1,4	6,5	6,3
Soliditet, %	36,9	35,8		36,2
Belåningsgrad fastigheter, %	52,8	53,9		52,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,2	2,2
Eget kapital per aktie, kr	83,5	79,4		82,4
EPRA NRV per aktie, kr	102,2	96,0		100,6

Vd-ord Stabilt i en stökig omvärld

Vi har under första kvartalet och fram till idag upplevt en väldigt stökig omvärld och oförutsägbara marknadsreaktioner på grund av USA:s age-rande och motreaktioner från andra länder. Vi fortsätter enträget och målinriktat att leverera ett stabilt resultat och skapa de bästa förutsätt-ningarna för långsiktigt lönsam tillväxt.

Ökat förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökar med 10 procent jämfört med första kvartalet 2024 främst förklarar av högre intäkter och stabila kostnader. Finansnettot är stabilt medan snitträntan sjunker till 4,2 procent vid utgången av kvartalet jämfört med 4,3 procent vid årsskiftet. Driftnettot påverkas positivt av färdigställda projekt medan nettot av förra årets transaktioner ger en oförändrad påverkan totalt sett. Nettouthyrningen är marginellt positiv med 1 mkr (1). Intäkterna i jämförbart bestånd ökar med 0,7 procent relaterat till indexjusteringar och omförhandlingar. Uthyrningsgraden uppgår vid kvartalets utgång till 90 procent (92). Förändringen förklaras av avyttring av fullt uthyrda bostadsfastigheter samt färdigställd nypro-duktion, som skapat kortsiktiga marknadsvakanser i det äldre beståndet när hy-resgäster flyttar till nybyggda lokaler. Vi ser att vakansutvecklingen vänder under andra halvåret 2025 då vi får effekt av den positiva nettouthyrningen de senaste kvartalen. På kostnadssidan har vi en relativt mild vinter bakom oss vilket medför lägre kostnader för uppvärmning och snöhantering. Samtidigt har indexjuste-ringar på taxebundna kostnader medfört kostnadsökningar.

Hyresmarknaden fortsätter visa motståndskraft

Vi har under kvartalet konstaterat Northvolts konkurs. Vi har ingen direkt expo-nering mot Northvolt i Skellefteå, dvs inga hyresavtal eller pågående projekt med dem som motpart och vi upplever en begränsad påverkan på hyresmark-naden centralt i staden där uthyrningsgraden är oförändrad relativt föregående år. Vi tror långsiktigt på Skellefteås tillväxt där byggnationen av Norrbotniabanan kommer påverka staden positivt.

Kontorets roll som varumärkesbyggare och mötesplats blir allt tydligare. Vi ser fortsatt en stark trend att hyresgästerna prioriterar attraktiva lägen och att be-talningsviljan är hög för moderna och effektiva lokaler. Vakansgraden är mar-kant lägre centralt där vi är väl positionerade vilket medför att motståndskraften i vår portfölj är hög. Det har bevisat sig genom både lågkonjunkturen och

genom pandemin. Kundförlusterna fortsätter vara på historiskt låga nivåer.

Nettouthyrningen som landade på marginellt plus är ett resultat av en god underliggande aktivitet där omförhandlingar skett till KPI-uppräknade nivåer, nyuthyrningar till högre hyresnivåer än tidigare hyresgäst, men vi har också på-verkats av någon konkurs. För närvarande pågår flera dialoger med befintliga och nya hyresgäster på bra nivåer. Vi ser att tiden till beslut är märkbart kortare än för ett år sedan.

Uthyrningen av vårt nuvarande huvudkontor i centrala Östersund är ett tyd-ligt exempel på trenderna ovan. Almi, som flyttar in i lokalerna i september, sökte centrala och varumärkestärkande lokaler för att skapa en samlingsplats för sina medarbetare.

Förvärv som höjer förvaltningsresultatet

Umeå har länge varit en prioriterad marknad för oss att växa på utifrån stadens storlek och den underliggande tillväxten. Möjligheten att förvärva en portfölj för 1,6 mdr i centrumnära läge kommer väldigt sällan. Återigen är vår lokala när-varo och goda rykte en förutsättning för att kunna göra affärer ”utanför mark-naden” av det här slaget. Den förvärvade portföljen består främst av Umestans företagspark, ett bestånd med stort antal nya hyresgäster, utvecklingspotential och starka kassaflöden. Vi bedömer att förvaltningsresultatet kommer öka med cirka fyra procent genom förvärvet.

Vi har under början av april tecknat avtal att förvärva tre fastigheter i Sundsvall och avyttra en fastighet i Sundsvall och två i Luleå. Avyttringarna görs över bokfört värde vilket bekräftar våra värderingar och förflyttningen är en del i att renodla portföljen och våra investeringar där vi kan skapa bäst värde. Netto-likvidpåverkan är nära noll, men påverkan på förvaltningsresultatet är positiv med närmare en procents tillväxt.

Vår förväntan är att värderingsyielderna ligger förhållandevis stilla under året varför vi mest troligt kommer vara nettosäljare för att minska belåningsgraden så att vi kan skapa utrymme för ytterligare tillväxt om och när möjlighet ges.

Löpande driftoptimering ger resultat

Vi fortsätter se goda resultat under första kvartalet från vårt energiarbete där energianvändningen i jämförbart bestånd minskar med 6,6 procent, graddagsju-sterat, vilket är väldigt starkt. Det är främst det dagliga arbetet som ger resultat

genom löpande optimering, rondering och en nära hyresgästdialog.

Goda finansieringsförutsättningar

Kapitalmarknaden har varit fortsatt stark under första kvartalet, men har under april blivit alltmer volatil. Vi ser lägre bankmarginaler och god aptit hos våra banker för nyutlåning vilket bådär gott för både ny finansiering och omförhand-lingar. Vårt starka kassaflöde i relation till nettoskulden är något som uppskattas hos våra finansörer och något vi själva värnar om att bibehålla. Nettoskulden i förhållande till EBITDA uppgår till starka 10 gånger.

Bra förutsättningar nu och framåt för lönsam tillväxt

Den osäkerhet som nu präglar marknaden är inte positivt för viljan att ta risk och fatta framåtlutande beslut. Vi märker trots detta att aktiviteten i våra städer ökar och att effekterna kopplat till ökade försvarssatsningar börjar synas. Bara i Östersund, med cirka 65 000 invånare, väntas försvarsetableringen skapa 750 nya direkta jobb och lika många indirekta jobb. Det får en positiv effekt på sta-dens tillväxt och möjlighet för lönsam fastighetsutveckling. Lika gäller också i Falun där Dalregementet återetableras gradvis för att 2028 ha 250 värnpliktiga och ungefär lika många anställda, enligt regeringen.

Med cirka 100 dagar på jobbet kan jag konstatera vilken stark position Diös har i alla våra städer. Våra lokala team tillsammans med den samlade styrkan to-talt med goda finansiella förutsättningar och hög kompetens både lokalt och centralt driver verkligen städernas utveckling framåt. Det är otroligt bra förut-sättningar för att leverera en tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie genom att öka intäkterna, minska kostnaderna och investera lönsamt – långsiktigt lönsam tillväxt.



David Carlsson

Det här är Diös

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



31,6

Fastighetsvärde, mdr



1 580

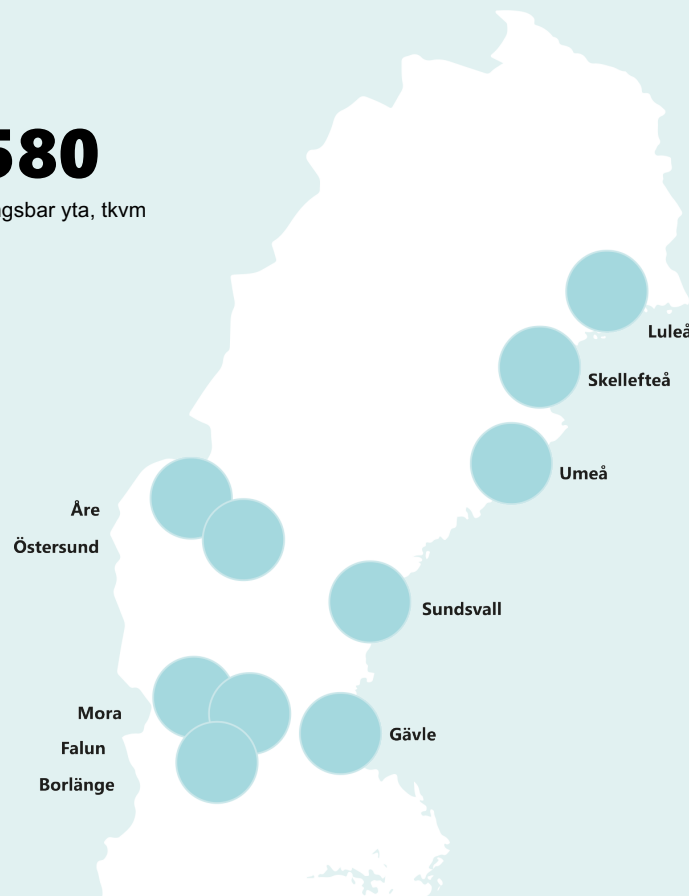
Uthyrningsbar yta, tkvm

Affärsidé

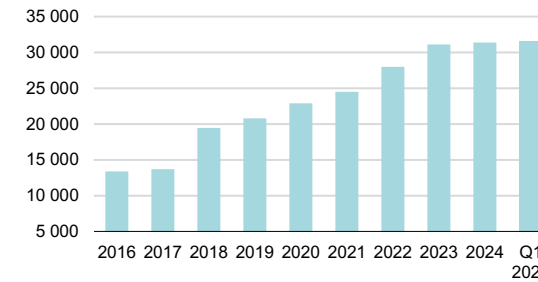
Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i städer med tillväxtpotential i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.

Vision

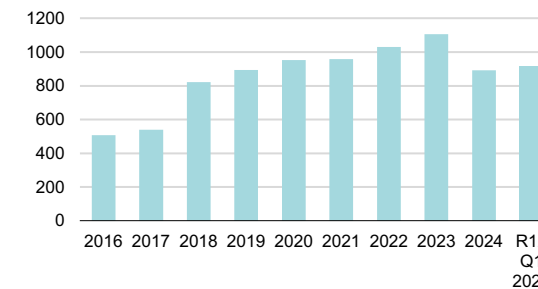
Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.



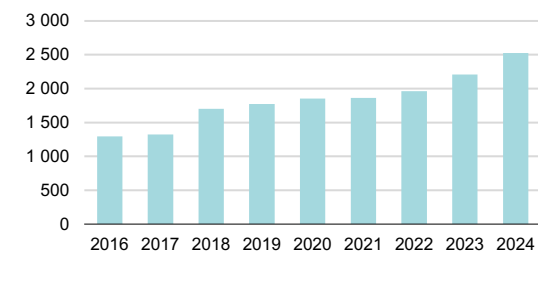
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



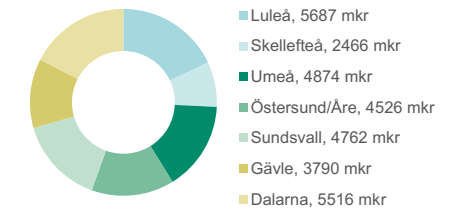
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



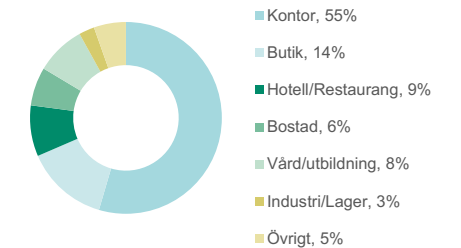
HYRESINTÄKTER, MKR



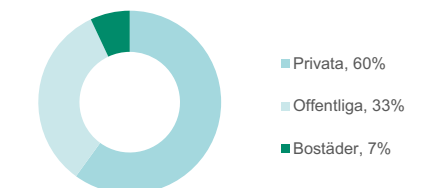
FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSENHET



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



Hållbarhet

Genom tydliga hållbarhetsmål driver vi verksamheten framåt på ett an-svarsfullt 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. Det innebär att primärener-gitalen klarar Fastighetsägarnas gränsvärden för de 15 procent bästa byggnaderna i det nationella beståndet när de kvalificeras. Tillsammans med det löpande ar-betet med klimatrisk- och sårbarhetsanalyser samt miljöcertifieringar möjliggörs för fler gröna fastigheter i vår portfölj.

Energianvändning
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 ett aktivt arbete med optimering för att hålla nere både kostnader och utsläpp. Under perioden uppnår vi vårt energibesparingsmål och minskar energianvändningen i jämför-bart bestånd med 6,6 procent. Utöver det interna optimeringsarbetet tecknas gröna hyresavtal för att öka hyresgästinvolveringen och skapa incitament för båda parter att bidra till effektiva energilösningar som tar oss närmare vårt klimatmål.

Energiprestanda och energiklass
Att följa fastighetsbeståndets energiprestanda är en nyckel för att framtidssäkra vår portfölj. Utöver nyckeltal för gröna fastigheter och energiprestanda ökar in-tresset för att följa beståndets energiklass. Det är ett enkelt verktyg för intressen-ter att följa vår omställningsresa, där majoriteten av vårt bestånd har energiklass C eller bättre.

Projekt och investeringar
Nyproduktion och renovering medför direkta och indirekta utsläpp samt märk-bart resursnyttjande. Livscykelanalyser i tidigt skede ger oss förståelse för åtgärder som behöver göras för att minska vår klimatpåverkan där vi strävar efter jämförbar-het och möjlighet att ställa högre krav på materialval i våra projekt.

EU:s taxonomi
Vi väljer att frivilligt rapportera i enlighet med EU:s taxonomi för ökad transpa-rens 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			
KLIMAT¹	Enhet	apr-mar	2024	2018	Kommentar
Utsläpp i scope 1 och 2, R12	ton CO e	4 706	5 123	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av SBTi
Utsläpp i scope 3	ton CO e	707	707	844	Bränslerelaterade utsläpp och tjänsteresor

		2025	2024	2023	
ENERGIANVÄNDNING		jan-mar	jan-mar	jan-mar	
El och fjärrvärme, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	43,9	45,3	45,5	Normalårskorrigerad fjärrvärme
Fjärrkyla, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	1,0	1,7	1,6	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing	%	-6,6	-1,8	-1,4	Mål: -3 procent
Faktisk energianvändning	kWh/kvm uthyrnings.yta	45,8	53,2	51,2	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Producerad solel	MWh	115	26	1 466	Producerad el för 2023 avser helår
Andel fossilfri energi, helår	%	99	99	98	Emissionsdata från Energiföretagen för 2023

ENERGIKLASSER		A-C	D	E-G	
Bestånd per energiklass	% av total Atemp	55	34	11	Följer Boverkets regelverk för energiklass

		2025			
PROJEKT OCH INVESTERINGAR		31 mar	2024	2023	
Gröna fastigheter²	% av MV	37	31	25	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	47	42	33	Till betygsnivå BREEAM In-Use, very good eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter²	% av MV	57	48	52	Taxonomilinjerade PE-tal, Fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatriskanalyserade fastigheter	% av MV	60	60	51	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalys
Gröna hyresavtal	% av kontraktsvärde	31	29	18	

		2025			
TAXONOMIRAPPORTERING, indikativ		31 mar	2024	2023	
Förenlig omsättning	% / mkr	38 / 225	32 / 729	25 / 558	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	24 / 49	17 / 785	10 / 158	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	29 / 14	32 / 682	25 / 520	

¹ Basår är 2018. Omräkning för historiska data som baseras på Energiföretagens emissionskatalog för 2023 görs under andra kvartalet 2025 efter att nya siffror publiceras.
² Från och med 2024 linjerar energiprestandakraven med det nationella beståndets topp 15 procent enligt EU:s taxonomi. Tidigare kravnivå var ≤85 kWh/kvm Atemp.

Resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	Not	2025 jan-mar	2024 jan-mar	R12 apr-mar	2024 jan-dec
Hyresintäkter	1	661	639	2 549	2 527
Fastighetskostnader	2	-234	-232	-801	-799
Driftöverskott	3	427	407	1 748	1 728
Central administration	4	-20	-20	-85	-85
Finansnetto	5	-186	-187	-751	-752
Förvaltningsresultat	6	221	200	912	892
Värdeförändring fastigheter	7	6	-63	2	-67
Värdeförändring räntederivat	8	-1	226	-159	68
Resultat före skatt	9	226	363	756	893
Aktuell skatt	10	-20	-24	-71	-75
Uppskjuten skatt	10	-45	-81	-91	-127
Periodens resultat		162	259	594	691
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		162	259	594	691
Summa		162	259	594	691
TOTALRESULTATRÄKNING					
Periodens resultat		162	259	594	691
Periodens totalresultat		162	259	594	691
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		162	259	594	691
Summa		162	259	594	691
Resultat per aktie, kr		1,14	1,83	4,20	4,88
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 785 165	141 430 947	141 785 165	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier		141 489 983	141 430 947	141 489 983	141 430 947
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		-	354 218	-	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		295 182	354 218	295 182	354 218

Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädningseffekt. Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Resultatanalys jan–mar

Not 1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 661 mkr (639) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent (92). Den lägre uthyrningsgraden förklaras av fastighetsförsäljningar och ökade vakanser. I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 0,7 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Vidaredebitering, service- samt övriga intäkter uppgick till 76 mkr (54). Ökningen av övriga intäkter jämfört med första kvartalet föregående år är relaterad till ersättning från förtida lösen av hyresavtal.

Av våra kommersiella hyresavtal har 97 procent indexuppräknig, där 94 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknig.

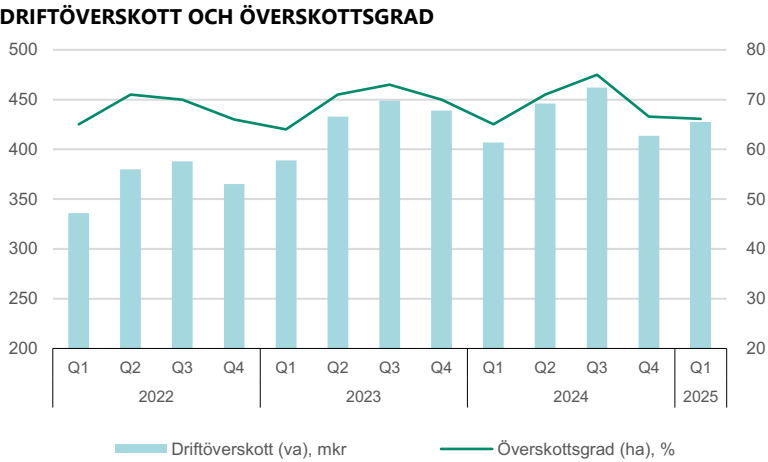
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	Förändring %
UTVECKLING INTÄKTER, MKR			
Jämförbart bestånd	597	593	0,7
Pågående projekt	8	10	
Färdigställda projekt	18	2	
Förvärvade fastigheter	23	-	
Sålda fastigheter	0	25	
Summa	646	630	
Övriga intäkter	15	9	
Hyresintäkter	661	639	

Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 234 mkr (232). Av fastighetskostnaderna utgjorde 7 mkr (5) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefaktureras till hyresgäster. Fasta taxebundna kostnader ökade till följd av indexjusteringar medan vinterrelaterade kostnader och kostnader för uppvärmning minskade jämfört med första kvartalet föregående år.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 427 mkr (407) och överskottsgraden till 66 procent (65). I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 0,6 procent jämfört med första kvartalet föregående år.



Not 4 Centraladministration

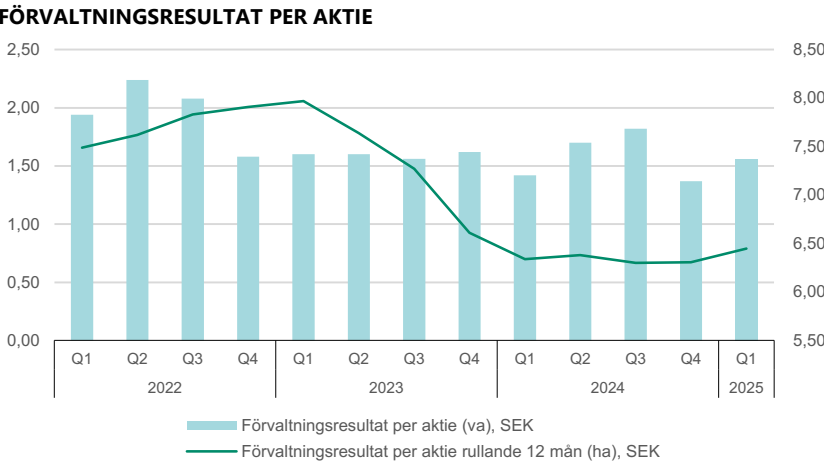
Kostnaderna för centraladministration uppgick till 20 mkr (20). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvode, juridisk rådgivning med mera.

Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -186 mkr (-187). Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,4 procent (4,6).

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 221 mkr (200). Det är en ökning med 10 procent jämfört med första kvartalet föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 5,5 procent.



Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,13 procent (6,13). Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 6 mkr (6). Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 0 mkr (-69).

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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2025	2024
FASTIGHETER, MKR	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsfastigheter	13	17
Projektfastigheter	-10	-11
Byggrätter	3	-
Orealiserad värdeförändring	6	6

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 orealiserad och påverkar inte kassaflödet.

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar till -1 mkr (226) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 226 mkr (363). Resultatförändringen förklaras främst av de orealiserade värdeförändringarna på derivat.

Not 10 Skatt

Det finns skattemässiga underskott i koncernen om 14 mkr (0) och det finns obeskattade reserver om 510 mkr (493). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 16 496 mkr (15 518). Uppskjuten skatt har beräknats på 11 444 mkr (10 864). Skillnaden om 5 052 mkr (4 654) är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

	2025	2024
SKATTEBERÄKNING, MKR	jan-mar	jan-mar
Resultat före skatt	226	363
Nominell skattesats 20,6%	-47	-75
Ej avdragsgill ränta	-18	-21
Avyttring av fastigheter	-	-12
Övriga skattemässiga justeringar	-	3
Redovisad skattekostnad	-65	-105
Varav aktuell skatt	-20	-24
Varav uppskjuten skatt	-45	-81

Aktuell skatt uppgick till -20 mkr (-24) och uppskjuten skatt uppgick till -45 mkr (-81). Förändringen i uppskjuten skatt är främst hänförlig till de orealiserade värdeförändringarna på derivat.

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 935 (3 031) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 714 (2 210). De tio största hyresgästerna representerade 20 procent (18) av totala kontrakterade hyresintäkter. 33 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 mars kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region, kommun eller verksamhet som är finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 31 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 1 mkr (1). Större uthyrningar under kvartalet var till Almi i Månadsmötet 8, Östersund, Basta Gävle AB i Norr 31:9, Gävle och Ooks Sweden AB i Postiljonen 9, Östersund. Större uppsägningar eller konkurser var Centralen Sundsvall AB i Järnvägsstationen 1, Sundsvall och Gefle Läkargrupp AB i Norr 11:4, Gävle.

Kontraktstid

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

Vakanser

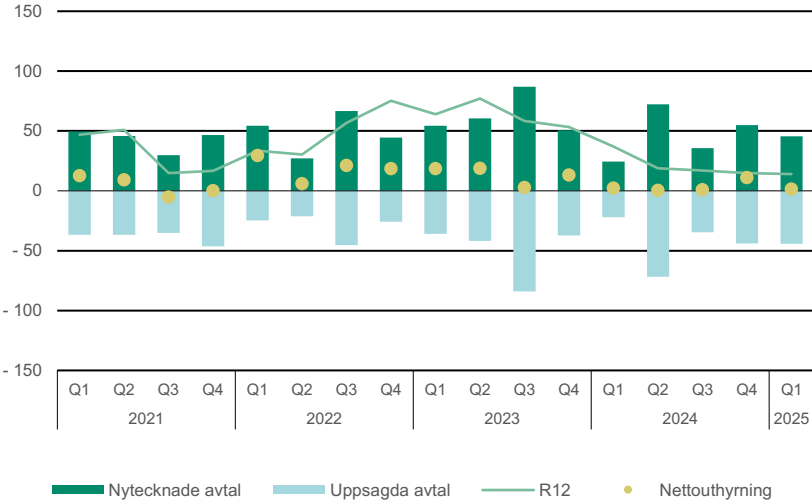
Ekonomisk vakansgrad uppgick per 31 mars till 10 procent (8).

VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 MARS 2025

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
Trafikverket ²	37	112 908	4,6
Polismyndigheten ²	38	71 839	5,6
Strawberry	4	59 825	13,1
Försäkringskassan ²	14	58 251	3,6
Högskolan Dalarna ²	2	39 715	14,2
Arbetsförmedlingen ²	26	37 904	2,2
Falu kommun ²	13	36 785	5,4
Telia Sverige AB	38	35 094	4,6
Sweco Sverige AB	17	29 983	2,2
Swedbank AB	9	27 538	3,7
Summa	198	509 842	6,3

¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.
² Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

NETTOUTHYRNING, MKR



HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

Lokalhyresavtal, förfalloår	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
2025	670	194	8
2026	918	494	20
2027	626	463	19
2028	483	451	18
2029+	238	687	28
Summa	2 935	2 288	92
Bostäder	1 714	164	7
Övriga hyresavtal ¹	1 877	31	1
Totalt	6 526	2 483	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Balansräkning och eget kapital

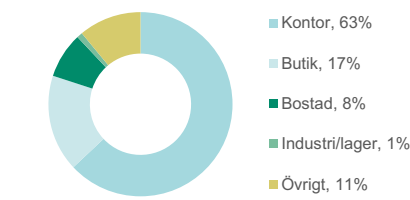
KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

		2025	2024	2024
	Not	31 mar	31 mar	31 dec
TILLGÅNGAR				
Materiella och immateriella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	31 621	30 625	31 413
Övriga anläggningstillgångar		78	88	78
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		31 699	30 713	31 491
Finansiella anläggningstillgångar		44	12	48
Summa anläggningstillgångar		31 743	30 724	31 539
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		329	350	279
Derivat		2	49	3
Likvida medel	14	29	207	405
Summa omsättningstillgångar		359	606	686
Summa tillgångar		32 102	31 331	32 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	11 845	11 227	11 659
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		2 408	2 317	2 363
Övriga avsättningar		10	10	10
Skulder till kreditinstitut	13	13 907	13 665	13 846
Långfristig skuld leasing		65	74	65
Övrig långfristig skuld		35	51	35
Summa långfristiga skulder		16 425	16 118	16 318
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	2 812	3 049	3 168
Kortfristig del av skuld leasing		8	9	8
Checkräkningskredit	14	-	-	-
Derivat		256	161	257
Kortfristiga skulder		755	767	815
Summa kortfristiga skulder		3 832	3 986	4 248
Summa eget kapital och skulder		32 102	31 331	32 225

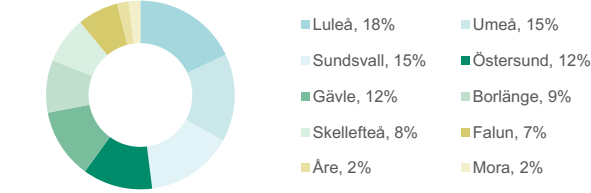
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	10 968
Periodens resultat efter skatt	691
Periodens totalresultat	691
Utdelning	-
Eget kapital 2024-12-31	11 659
Periodens resultat efter skatt	162
Periodens totalresultat	162
Avyttring egna aktier	24
Utdelning	-
Eget kapital 2025-03-31	11 845

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 kontor, butiker, hotell, restauranger och bostäder.

	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
FASTIGHETSBESTÅNDET	Mkr	Mkr	Mkr
Förvaltningsbestånd	29 223	28 638	29 281
Projektfastigheter	2 230	1 853	1 967
Byggrätter	168	134	166
Förvaltningsfastigheter	31 621	30 625	31 413

Fastighetsvärde

Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Per den 31 mars externvärderades 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 6,13 procent. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har hänsyn tagits till en inflation om 1,5 procent för 2026 och en långsiktig inflation om 2,0 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

	2025-03-31		2024-03-31		2024-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	31 413	323	31 215	359	31 215	359
Förvärv	-	-	-	-	1 101	9
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	202	-	240	-	930	-
Försäljningar	-	-	-835	-6	-1 892	-45
Orealiserad värdeförändring	6	-	6	-	59	-
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	31 621	323	30 625	353	31 413	323

Investeringar

Under perioden har 202 mkr (240) investerats i våra fastigheter. Inga förvärv eller avyttringar har genomförts.

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	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Investeringar i förvaltningsbestånd	131	74	371
Investeringar i projektfastigheter	71	166	559
Summa	202	240	930

Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 2 561 mkr varav 1 883 mkr är upparbetat per 31 mars. 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 202 mkr för kvartalet.

VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2025-03-31					2024-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övrigt	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övrigt
Hyresvärde, kr per kvm	1 935	1 853	1 590	673	1 800	1 923	1 861	1 575	678	1 776
Drift & underhåll, kr per kvm	418	479	504	261	427	416	475	490	261	421
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,2	6,3	5,1	7,5	5,9	6,2	6,3	5,1	7,5	5,9
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	8,8	7,5	10,0	8,4	8,6	8,8	7,5	10,0	8,4
Långsiktig vakans, %	6,6	6,0	3,8	14,2	5,4	6,6	6,2	3,8	14,0	5,4

Värderingsmodellen utgår i regel från en kalkylperiod om 10 år eller längre om faktiska avtal som löper längre än 10 år finns. Siffrorna är inte i jämförbart bestånd.

KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI, TKR

	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	796 658	-796 658	219 007	-219 007	96 870	-96 870	43 923	-43 923	104 149	-104 149	1 260 606	-1 260 606
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-398 329	398 329	-109 503	109 503	-48 435	48 435	-21 962	21 962	-52 075	52 075	-630 303	630 303
Direktavkastning, +/- 0,25%	-483 200	524 853	-110 980	120 272	-56 244	62 153	-5 550	5 957	-59 434	64 812	-715 408	778 046
Kalkylränta, +/- 0,25%	-382 931	391 980	-98 713	101 189	-35 809	36 677	-5 163	5 279	-53 138	54 568	-575 753	589 692
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-274 548	274 614	-67 002	64 223	-16 128	16 067	-5 992	5 992	-28 033	28 033	-391 703	388 930

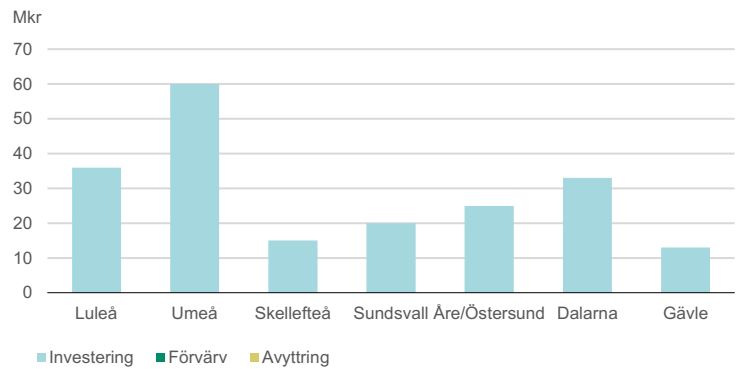
Projektfastigheter och större avslutade projekt

Antalet projektfastigheter uppgår till 8 med ett marknadsvärde om 2 230 mkr. Total bedömd investering uppgår till 1 780 mkr där upparbetad investering per 31 mars uppgick till 1 494 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.

PERIODENS INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,6 år (2,7) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,3 år (2,2). Av koncernens utestående lån löper 3 867 mkr (4 322) med fast ränta varav 1 333 mkr (1 419) avser certifikat.

Not 12 Eget kapital

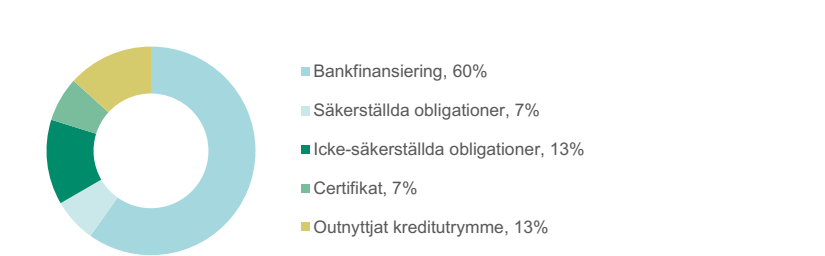
Eget kapital uppgick per den 31 mars till 11 845 mkr (11 659). Soliditeten uppgick till 36,9 procent (36,2).

Not 13 Räntebärande skulder

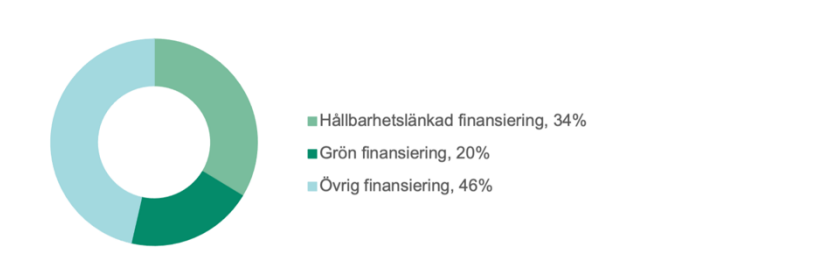
Certifikatmarknaden har varit stabil med stabila kreditmarginaler på emitterade certifikat. Vi har pågående dialoger med våra banker och bedömer att samtliga låneförfallen kommer refinansieras.

Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 16 737 mkr (17 032). Förändringen beror främst på avyttringar i fastighetsbeståndet samt löpande amorteringar. Av de räntebärande skulderna består 11 551 mkr (11 785) av bankfinansiering, 1 310 mkr (1 156) av säkerställda obligationer, 1 333 mkr (1 419) av certifikat samt 2 544 mkr (2 673) av icke-säkerställda obligationer. Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 52,8 procent (52,9) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 40,6 procent (39,9). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick vid periodens utgång till 4,2 procent (4,3) och räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,2 (2,1).

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



GRÖN FINANSIERING

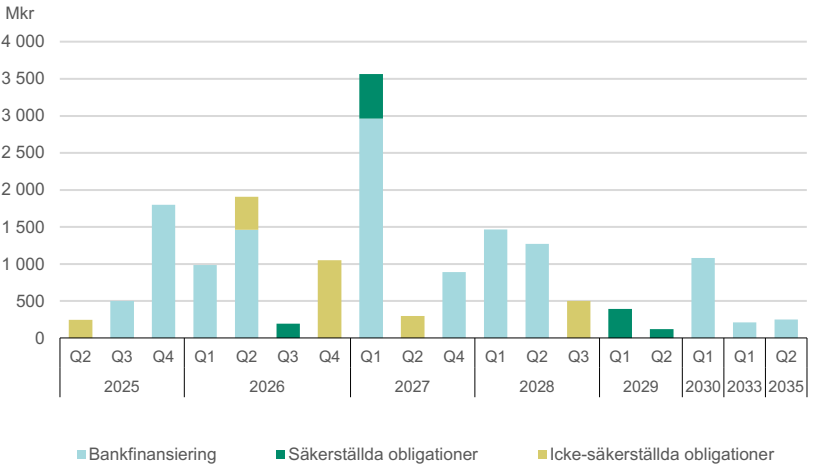


RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2025

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snitt-ränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2025	3 786	3,7	2 543	2 243
2026	6 186	4,2	6 938	4 677
2027	4 878	4,2	4 526	4 526
2028	1 124	4,6	3 238	3 238
2028+	763	3,4	2 053	2 053
Utnyttjat kreditutrymme	16 737	4,1	19 299	16 737
Outnyttjat kreditutrymme ³	2 561	0,1		
Finansiella instrument	9 250	0,1		
Totalt		4,2		

¹ Nominella belopp.
² Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2025-03-31.
³ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snittrentan med 0,07 procentenheter.

FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



Derivat

Av koncernens totala räntebärande skulder har 9 250 mkr (9 250) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars till -254 mkr (-254). 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 2024). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 29 mkr (405) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 700 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 1 957 mkr (1 947).

DERIVATAVTAL PER 31 MARS 2025

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	3,3	2,66	-35,5
Ränteswap	1 000	0,2	2,50	-18,8
Ränteswap	1 500	9,7	2,33	-54,4
Ränteswap	250	2,7	1,96	1,8
Ränteswap	500	5,4	2,18	-6,8
Ränteswap	1 000	5,2	2,45	-9,5
Ränteswap	1 000	3,3	2,93	-57,3
Ränteswap	2 000	1,6	2,76	-61,5
Ränteswap	500	0,2	2,32	-12,4
Totalt	9 250	3,8	2,55	-254,4

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 MARS 2025¹

	Förändring årlig snitt-ränta, %	Förändring årlig snittränte-kostnad, mkr	Förändring marknads-värde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,7	125	
Derivatportfölj	-0,4	-78	451
Låneportfölj inkl. derivat	0,3	47	451

¹ Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.



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

Investering
200 mkr



Stad: Umeå
Fastighet: Älvsbacka 9 och 10
Typ av projekt: Kontor
Uthyrningsbar yta: 5 321 kvm
Färdigställt: Våren 2026
Hyresgäst: Plikt- och provningsverket

Investering
155 mkr



Stad: Umeå
Fastighet: Vale 17, Kvarteret Vale
Typ av projekt: Kontor och butiker
Uthyrningsbar yta: 5 030 kvm
Färdigställt: Q1 2025
Hyresgäst: Försäkringskassan

Investering
206 mkr



Stad: Umeå
Fastighet: Vale 17, Kvarteret Vale
Typ av projekt: 50 bostadsrätter
Uthyrningsbar yta: 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
Förädling	Umeå	Älvsbacka 9,10	Kontor	5 321	74	155	1	13,1	Q2 2026	BREEAM-SE, pågående
Nyproduktion	Luleå	Biet 7	Kontor	5 354	70	200	178	14,3	Q3 2025	BREEAM In-Use, pågående
Förädling	Umeå	Kraften 12	Hotell	2 563	100	72	35	8,0	Q3 2025	BREEAM In-Use, pågående
Nyproduktion	Umeå	Vale 17	Bostäder	2 800	-	132	107	-	Q1 2026	Svanen, pågående
Förädling ¹	Umeå	Vale 17	Kontor	5 030	100	206	181	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	625	37,9	Q3 2024	BREEAM In-Use, planerad 2024
Nyproduktion	Gävle	Andersberg 14:58	Kontor	10 613	100	172	170	15,0	Q3 2024	BREEAM-SE, pågående
Summa				49 933		1 780	1 494			

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

Kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2025	2024	2024
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott	427	407	1 728
Central administration	-20	-20	-85
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	2	-	7
Erhållen ränta	1	2	75
Erlagd ränta	-197	-173	-797
Betald skatt	-38	-24	-128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	175	192	800
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-30	-88	19
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	-49	-61	-70
Summa förändring av rörelsekapital	-79	-149	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96	43	749
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-202	-240	-929
Förvärv av fastigheter	-	-	-1 097
Avyttring av fastigheter	-	746	1 761
Avyttring av övriga finansiella tillgångar	4	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-198	506	-266

	2025	2024	2024
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-	-71	-71
Avyttring av egna aktier	24	-	-
Förändring av räntebärande skulder ¹	254	-348	3 432
Amortering av räntebärande skulder ¹	-552	-21	-3 537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-274	-440	-176
Periodens kassaflöde	-376	109	307
Likvida medel vid periodens början	405	98	98
Likvida medel vid periodens slut	29	207	405

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

Rapportering per affärsenhet per den 31 mars

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

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Indelat per affärsenhet																
Hyresintäkter	123	111	79	66	95	99	102	110	94	93	53	53	115	105	661	638
Reparation och underhåll	-3	-2	-2	-2	-2	-5	-3	-2	-2	-2	-1	-1	-3	-2	-17	-16
Taxebundna kostnader	-19	-18	-10	-8	-13	-13	-16	-19	-9	-11	-9	-7	-12	-14	-88	-89
Fastighetsskatt	-5	-4	-5	-3	-5	-5	-6	-5	-6	-5	-3	-3	-8	-6	-37	-32
Övriga fastighetskostnader	-12	-11	-7	-8	-11	-10	-14	-15	-12	-12	-5	-7	-11	-11	-71	-74
Fastighetsadministration	-4	-4	-3	-2	-3	-3	-4	-4	-3	-3	-2	-2	-3	-3	-22	-21
Driftöverskott	81	72	52	43	61	63	60	66	62	61	33	33	77	69	427	407
Uthyrbar area, kvm	308 242	298 113	205 879	171 068	211 913	217 991	280 516	320 336	202 150	219 226	137 947	138 577	233 112	210 804	1 579 759	1 576 115
Hyresvärde	131	119	89	71	105	107	114	121	95	99	58	58	123	107	716	682
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	88	92	89	91	89	91	90	94	91	91	93	97	90	92
Överskottsgrad, %	67	66	67	66	65	64	59	59	73	66	63	64	68	67	66	65
	2025 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-dec	2025 jan-mar	2024 jan-dec
Fastighetsbeståndet 1 januari	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
Förvärv	-	149	-	551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401	-	1 101
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	33	189	13	55	20	62	25	98	60	177	15	35	36	313	202	929
Försäljningar	-	-178	-	-47	-	-101	-	-444	-	-217	-	-784	-	-122	-	-1 892
Orealiserade värdeförändringar	-18	-116	25	18	-30	10	18	-7	-10	79	-18	2	41	73	6	59
Fastighetsbeståndet vid periodens utgång	5 516	5 501	3 790	3 753	4 762	4 772	4 526	4 483	4 874	4 824	2 466	2 468	5 687	5 611	31 621	31 413

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 tabeller presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 24 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2024. Finansiella mål för 2025 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 2 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2025	2024	2024
AKTIEN	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 785	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 490	141 431	141 431
Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädningseffekt.			
FÖRVALTNINGSRESULTAT			
Resultat före skatt	226	363	893
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-6	63	67
Värdeförändring derivat	1	-226	-68
Förvaltningsresultat	221	200	892
EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)			
Förvaltningsresultat	221	200	892
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-20	-24	-75
EPRA Earnings	201	177	817
EPRA Earnings per aktie, kr	1,42	1,25	5,77

	2025	2024	2024
BELÄNINGSGRAD	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Räntebärande skulder	16 719	16 714	17 013
Återläggning	-	-	
Likvida medel	-29	-207	-405
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-	-
Nettoskuld	16 691	16 507	16 609
Förvaltningsfastigheter	31 621	30 625	31 413
Belåningsgrad, %	52,8	53,9	52,9
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD			
Nettoskuld	16 691	16 507	16 609
Ej säkerställd skuld	-3 865	-3 091	-4 078
Säkerställd skuld	12 826	13 416	12 531
Förvaltningsfastigheter	31 621	30 625	31 413
Säkerställd belåningsgrad, %	40,6	43,8	39,9
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
Förvaltningsresultat	221	200	892
Återläggning			
Finansiella kostnader	187	190	768
Summa	408	391	1 660
Finansiella kostnader	187	190	768
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,2

forts. Finansiella nyckeltal

	2025	2024	2024
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
NETTOSKULD GENOM EBITDA			
Räntebärande skulder	16 719	16 714	17 013
Likvida medel	-29	-207	-405
Checkräkningskredit	-	-	-
Nettoskuld	16 691	16 507	16 609
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 748	1 729	1 728
Central administration, rullande 12 mån	-85	-89	-85
Återläggning	-	-	
Avskrivningar, rullande 12 mån	7	9	7
EBITDA	1 671	1 649	1 650
Nettoskuld genom EBITDA	10,0	10,0	10,1
SOLIDITET			
Eget kapital	11 845	11 227	11 659
Totala tillgångar	32 102	31 331	32 225
Soliditet, %	36,9	35,8	36,2
EPRA NRV/NTA			
Eget kapital	11 845	11 227	11 659
Återläggning	-	-	
Verkligt värde av finansiella instrument	254	112	254
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 357	2 238	2 316
EPRA NRV	14 456	13 577	14 229
EPRA NRV per aktie	102,2	96,0	100,6
Avdrag	-	-	
Verkligt värde av finansiella instrument	-254	-112	-254
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-439	-417	-432
EPRA NTA	13 763	13 048	13 544
EPRA NTA per aktie	97,3	92,3	95,8

	2025	2024	2024
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA NDV			
Eget kapital	11 845	11 227	11 659
EPRA NDV	11 845	11 227	11 659
EPRA NDV per aktie	83,7	79,4	82,4

ÖVRIGA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %	5,1	-2,2	6,1
Eget kapital per aktie, kr	83,5	79,4	82,4
Resultat per aktie, kr	1,14	1,83	4,88

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt	226	363	893
Återläggning			
Fastigheter, realiserad värdeförändring	-6	-6	-59
Derivat, realiserad värdeförändring	1	-226	-85
Avskrivningar	2	2	7
Aktuell skatt	-20	-24	-75
Summa	203	109	680
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 490	141 431	141 431
Kassaflöde per aktie, kr	1,44	0,77	4,81

NETTOUTHYRNING

Nytecknade kontrakt	45	36	232
Uppsagda kontrakt	-44	-35	-200
Nettouthyrning, mkr	1	1	32

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

	2025	2024	2024
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD			
Kontrakterade hyresintäkter	646	630	2 492
Hyresvärde perioden	716	682	2 726
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	92	91
ÖVERSKOTTSGRAD			
Driftöverskott	427	407	1 728
Kontrakterade hyresintäkter	646	630	2 492
Överskottsgrad, %	66	65	69
SKULDSÄTTNINGSGRAD			
Räntebärande skulder	16 719	16 714	17 013
Eget kapital	11 845	11 227	11 659
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,5
EPRA VAKANSGRAD			
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor	275	197	236
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 769	2 666	2 731
EPRA Vakansgrad, %	9,9	7,4	8,6
RÄNTEBÄRANDE SKULDER ²			
Bankfinansiering	11 544	12 484	11 779
Säkerställda obligationer	1 310	1 138	1 156
Certifikat	1 326	1 120	1 411
Icke säkerställda obligationer	2 539	1 971	2 667
Checkräkningskredit	-	-	-
Räntebärande skulder	16 719	16 714	17 013

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

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2025	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023
	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun
Intäkter, mkr	661	632	622	634	639	646	621	620
Driftöverskott, mkr	427	414	462	446	407	439	449	433
Förvaltningsresultat, mkr	221	194	258	240	200	229	221	226
Periodens resultat, mkr	162	326	-11	118	259	-687	88	82
Överskottsgrad, %	66	67	75	71	65	70	73	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	91	91	92	92	92	92
Soliditet, %	36,9	36,2	36,4	36,6	35,8	34,6	36,6	36,4
Belåningsgrad fastigheter, %	52,8	52,9	52,6	53,4	53,9	54,4	54,2	53,3
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	4,2	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5	4,8	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	2,4	2,4	2,1	2,1	2,2	2,4
Direktavkastning %	6,13	6,14	6,15	6,16	6,13	6,11	6,01	5,91
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,56	1,37	1,82	1,70	1,42	1,62	1,56	1,60
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,14	2,30	-0,08	0,83	1,83	-4,86	0,62	0,58
Eget kapital per aktie, kr	83,5	82,4	80,1	80,2	79,4	77,6	82,4	81,8
Aktiekurs, kr	66,6	79,2	87,6	86,6	86,2	86,6	62,4	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 50 mkr (49) och resultatet efter skatt till -15 mkr (233). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgick till 0 mkr (219) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Under 2024 klassificerades ränteeffekten från derivat som ränteintäkt i resultaträkningen. Denna är nu omklassificerad till räntekostnad och jämförelseåret är omräknat med anledning av detta.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2025	2024	R12	2024
RESULTATRÄKNING	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Intäkter	50	49	207	205
Bruttoresultat	50	49	207	205
Central administration	-59	-55	-247	-243
Rörelseresultat	-8	-6	-40	-37
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Värdeförändring räntederivat	0	219	-111	108
Resultat från finansiella poster	4	65	126	187
Resultat efter finansiella poster	-4	278	-25	257
Bokslutsdispositioner	-	-	41	41
Resultat efter bokslutsdispositioner	-4	278	16	298
Uppskjuten skatt	-10	-45	13	-22
Resultat efter skatt	-15	233	29	276
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	-15	233	29	276
Årets totalresultat	-15	233	29	276

Likvida medel uppgick per den 31 mars 2025 till 0 mkr (365) och utnyttjad checkkredit uppgick till 23 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 427 mkr (6 844) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 326 mkr (1 411). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 31 mars 2025 uppgick till 4,4 procent (5,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR	31 mar	31 mar	31 dec
Anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	2 932	2 572	2 932
Fordringar koncernföretag	16 659	15 412	16 673
Uppskjuten skattefordran	42	29	52
Summa anläggningstillgångar	19 633	18 014	19 658
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	3 239	3 097	3 191
Övriga tillgångar	71	44	63
Likvida medel	-	177	365
Summa omsättningstillgångar	3 310	3 318	3 619
Summa tillgångar	22 943	21 332	23 277
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 215	3 162	3 205
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 427	6 279	6 844
Skulder koncernföretag	7 453	6 860	7 514
Summa långfristiga skulder	13 880	13 138	14 358
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	-	-
Skulder till koncernföretag	5 746	4 954	5 631
Övriga skulder	79	76	82
Summa kortfristiga skulder	5 848	5 031	5 712
Summa eget kapital och skulder	22 943	21 332	23 277

Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 66,6 kr per aktie (86,2) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 436 mkr (12 215) samt en avkastning om -22,8 procent (25,1) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -22,8% (28,7), ingen utdelning är utbetalad senaste året. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -1,0 procent (13,2) och OMX Stockholm Real Estate PI - 16,0 procent (27,9).

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 16 123 aktieägare (16 920). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 27,0 procent (26,2) 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 52,2 procent (54,6) av innehav och röster.

Årsstämman 2025 beslutade att bolaget får nyemittera och 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 första kvartalet 2025 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 5,1 procent (-2,2). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 11 845 mkr (11 659) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 456 mkr (13 577). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 102,2 kr (96,0) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 65 procent (90) av långsiktigt substansvärde. EPRA NTA uppgick för året till 97,3 kr (92,3) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 1,14 kr (1,83) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,42 kr (1,25).

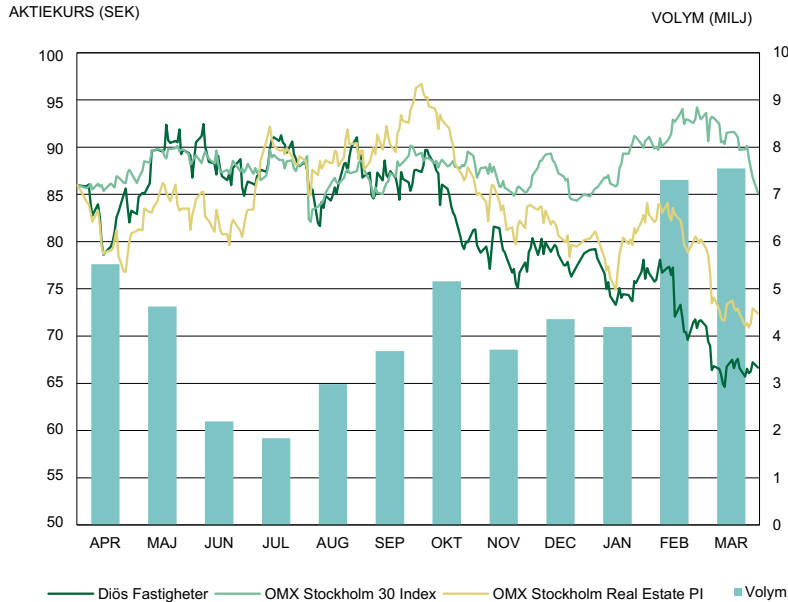
STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 31 mars 2025

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Länsförsäkringar Fonder	10 575 781	7,5
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 896 827	3,5
Vanguard	4 479 213	3,2
Nordea Fonder	3 984 007	2,8
BlackRock	3 718 504	2,6
Karl Hedin	3 562 547	2,5
Avanza Pension	3 183 974	2,3
Columbia Threadneedle	2 709 201	1,9
Summa största ägare	74 041 994	52,2
Innehav av egna aktier	-	-
Övriga ägare	67 743 171	47,8
Totalt	141 785 165	100,0

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

AKTIEKURS



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.



Långsiktig affärsmodell

Vår affärsmodell bygger på att löpande framtids-säkra 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 hyresgäst-koncentration och med god direktavkastning.

Övrig information

Personal och organisation

Antal anställda uppgick per den 31 mars 2025 till 150 personer (148), varav 59 kvinnor (59). Merparten av de anställda, 93 personer (91), 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
Fastighetsvärde, mkr	29 249	31 621	33 992
Soliditet, %	31,9	36,9	41,2
Belåningsgrad, %	57,1	52,8	49,1

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 25
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 28
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 47

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 2024.

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under året. De transaktioner med närstående som förekommit bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Kyla och snö påverkar kostnader för uppvärmning, snöröjning och takskottning. Normalt är kostnaderna högre under det första och fjärde kvartalet.

Redovisningsprinciper

Vi följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 p.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Fastighetstransaktioner under ett kvartal redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Slutlig köpeskillingsberäkning redovisas i samband med slutreglering under kommande kvartal. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisning för 2024. Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Rapportens undertecknande

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

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

Östersund den 29 april 2025

David Carlsson
Verkställande direktör

KALENDARIUM

Q2 Delårsrapport januari – juni 2025	4 juli 2025
Q3 Delårsrapport januari – september 2025	24 oktober 2025
Q4 Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Diös har avtalat om att förvärva tre fastigheter och avyttra en fastighet i Sundsvall samt att avyttra två fastigheter i Luleå.

UTDELNING

Vid årsstämman 2025 den 7 april beslutades om utdelning enligt styrelsens förslag vid följande datum:

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 29 april 2025 kl. 07:00 CEST.

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

Definitioner

■ Finansiella

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad

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

Nettoskuld

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

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad

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

Serviceintäkter

Intäkter avseende taxebundna 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 realiserade värdetförändringar, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Nettoskuld genom EBITDA

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

Resultat per aktie

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

Utdelning per aktie

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

■ Fastighetsrelaterade/övriga

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftkostnader

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

Driftöverskott

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Fastighetskategori

Fastigheternas huvudsakliga användning baserat på ytans fördelning. Den typ av lokalyta som svarar för den största andelen av fastighetens totala yta 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 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 det 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.

Förädlingsfastigheter - fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott och standard, 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 yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter

■ Hållbarhetsrelaterade

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 delårsrapport

Vi presenterar delårsrapporten för januari-mars 2025 för investerare, analytiker, media och andra intresserade den 29 apr 2025 kl. 08:00. 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.