

Diös

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2017





ÅRET I KORTHET

JANUARI–DECEMBER 2017

- **HYRESINTÄKTERNA ÖKADE MED 28 PROCENT OCH UPPGICK TILL 1 700 MKR (1 323)**
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET UPPGICK TILL 822 MKR (539)**
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER UPPGICK TILL 402 MKR (337) OCH PÅ DERIVAT TILL 27 MKR (91)**
- **RESULTAT EFTER SKATT UPPGICK TILL 1 029 MKR (832)**
- **RESULTAT PER AKTIE UPPGICK TILL 7,78 KR (8,66)***
- **STYRELSEN FÖRESLÅR EN UTDELNING OM 2,90 KR PER AKTIE (2,00), JÄMNT FÖRDELAT PÅ TVÅ UTDELNINGSTILLFÄLLEN**

ÅRETS RESULTAT, mkr	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	437	332	1 700	1 323
Övriga intäkter	6	5	19	17
Drift- och centrala kostnader	-198	-160	-712	-597
Finansnetto	-48	-45	-185	-204
Förvaltningsresultat	197	132	822	539
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	71	198	439	418
Aktuell skatt	-16	-11	-43	11
Uppskjuten skatt	4	-53	-189	-136
Resultat efter skatt	256	266	1 029	832
Överskottsgrad, %	61	59	64	61
Uthyrningsgrad, %	91	90	91	90
Soliditet, %			34,9	31,0
Belåningsgrad fastigheter, %			57,1	58,6
Eget kapital per aktie, kr			51,2	45,3
EPRA NAV per aktie, kr			59,7	56,0

För definitioner av nyckeltal se sidan 34.

* Antalet aktier har under 2017 ökat med cirka 60 miljoner efter genomförd företrädesemission och påverkar således aktierelaterade nyckeltal.

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION KONTAKTA GÄRNA

Knut Rost, VD, 0770-33 22 00, 070-555 89 33, knut.rost@dios.se

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

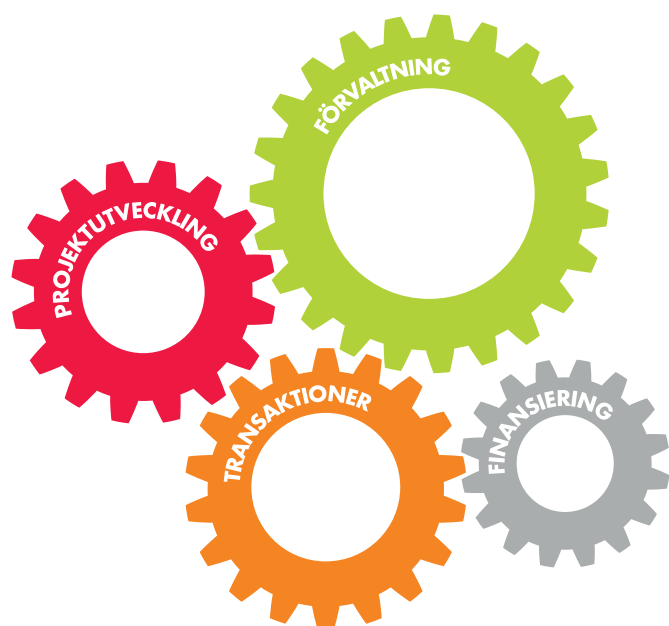
Denna information är sådan information som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 februari 2018 kl. 07:00 CET.

OM DIÖS

För snart 100 år sedan grundade Anders Diös byggföretaget som så småningom skulle utvecklas till en av Sveriges ledande fastighetsägare. Tack vare hans enastående entreprenörskap och tro på framtiden blev byggföretaget ett av Sveriges största på 50-talet. Med Anders drivkraft som ledstjärna skapades vår nuvarande vision; att vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på marknaden.

Vi driver stadsutveckling för att skapa tillväxt för våra hyresgäster. På ett enkelt, nära och aktivt sätt fokuserar vi på att skapa mötesplatser där människor kan bo, arbeta och trivas. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen på prioriterade tillväxtorter med tyngdpunkt på kontors- och handelsfastigheter.

I vår affärsmodell använder vi bolagets tillgångar för att skapa värde för våra intressenter. Genom en effektiv förvaltning, riskmedvetna transaktioner och en framtidsinriktad projektutveckling förädlar vi våra tillgångar. Vårt värdeskapande syns genom att vi är en attraktiv arbetsgivare, utövar hållbar förvaltning, bedriver ansvarsfullt företagande och fokuserar på hållbar stadsutveckling.



VISION

Vi är den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.

AFFÄRSIDÉ

Diös Fastigheter ska med lokal närvaro äga och utveckla både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter på prioriterade tillväxtorter. Vi ska skapa långsiktiga värden med hyresgästen i centrum genom att agera ansvarsfullt och hållbart.

LÖFTE OCH VÄRDEGRUND

Vårt löfte är att allt är möjligt. Vi strävar efter att uppfattas som enkla, nära och aktiva. Enkla genom att vara öppna och ärliga. Nära genom lokal närvaro, tillgänglighet och visat intresse. Aktiva genom att utveckla, utvecklas och agera på möjligheter.



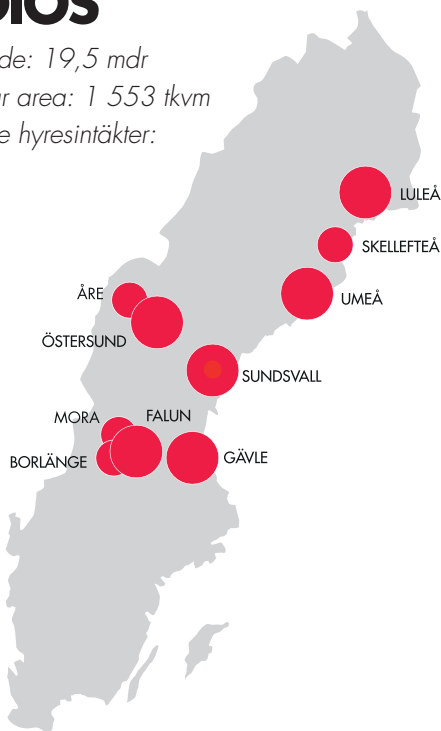
SNABBA FAKTA OM DIÖS

Fastighetsvärde: 19,5 mdr

Uthyrningsbar area: 1 553 tkvm

Kontrakterade hyresintäkter:

1 726 mkr



VIKTIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- > Förvaltningsresultatet ökar med 53 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd är förbättringen 19 procent.
- > Kommunfullmäktige i Östersunds kommun beslutar slutgiltigt att teckna markanvisningsavtal med Diös gällande del av Gustav III:s torg i Östersund.
- > Den 21 december avyttras fastigheten Nedre Gruvriset 33:156 till en köpeskilling om 49 miljoner kronor. Tillträde sker under senare delen av 2018.
- > Under december förvärvar vi fastigheterna Idun 10 i Skellefteå samt Polaris 39 i Skellefteå. Tillträdena sker under första kvartalet 2018.
- > I december emitterar vi certifikat under ett nyupprättat företagscertifikatsprogram för 600 mkr på löptider om 3, 4, 6 och 12 månader. Programmets rambelopp uppgår till 2 000 mkr.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2017-12-31	2017-09-30	2017-06-30	2017-03-31	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30	2016-03-31
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter, mkr	443	436	435	405	337	335	334	335
Driftöverskott, mkr	266	287	286	241	195	212	212	187
Förvaltningsresultat, mkr	197	222	224	179	132	147	140	119
Periodens resultat, mkr	256	192	255	326	266	229	194	143
Överskottsgrad, %	61	67	66	60	59	64	64	57
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	90	90	90	90	89
Avkastning på eget kapital, %	3,8	2,9	3,9	6,0	6,4	5,8	5,0	3,7
Soliditet, %	34,9	33,9	33,3	33,5	31,0	29,8	28,5	29,0
Beläningsgrad fastigheter, %	57,1	57,8	58,3	59,1	58,6	59,6	60,6	61,4
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	1,5	1,6	1,6	1,6	2,0	1,9	2,6	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,5	5,8	5,2	3,9	3,8	3,5	3,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,46	1,65	1,67	1,44	1,39	1,54	1,47	1,25
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,91	1,43	1,88	2,60	2,79	2,39	1,99	1,48
Eget kapital per aktie, kr	51,2	49,3	47,9	48,0	45,3	42,5	40,1	40,3
Börskurs per aktie, kr	55,8	52,0	46,6	44,0	47,1	50,8	47,1	46,9

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.



> Hyresgästen Gray's i Mora. Ellinor Sparrman, butikssäljare, och Mikael Hedh, affärschef Dalarna.

VD HAR ORDET

KNUT ROST, VD

2017 – ETT STARKT ÅR

Resultatutvecklingen under 2017 var stark. Förvaltningsresultatet ökade med 53 procent till 822 mkr (539) och överskottsgraden ökade till 64 procent, vilket var bättre än årets målsättning. Nyuthyrningen fortsatte i högre takt än tidigare och nettouthyrningen summerade till 55 mkr (26), vilket är nytt rekord.

Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent, och jag är övertygad om att uthyrningsgraden kommer att stärkas ytterligare. Vi har tydligt fokus på tillväxt. Vi har en ännu bättre fastighetsportfölj samt en organisation som på ett tydligare sätt har hyresgästen och affärerna i centrum.

Nya behov och beteendemönster påverkar en stads utveckling. Ska vi vara långsiktigt framgångsrika måste vi lyssna på vad som efterfrågas. Vår strategi kring stadsutveckling handlar om att skapa tillväxt. Vi skapar mötesplatser och förtätning. Vi bygger nya bostäder och kommersiella lokaler. Vi utvecklar och förädlar våra fastigheter på ett smart sätt för att möta behoven. Grundsynen är att vi blir ännu mer lönsamma om staden växer och är attraktiv samt om det går bra för våra hyresgäster.

Vi har identifierat bygggrätter om totalt cirka 150 000 BTA med en total investering i nybyggnadsprojekt om cirka 4 000 mkr. Projekten kommer att ge oss en ny dimension och nya möjligheter. Att vi skapar nya ytor i centrum ökar städernas attraktivitet, ökar efterfrågan på lokaler och driver hyresutvecklingen. De första projekten beräknas påbörjas under 2018 och närmast i tid ligger hotellprojektet Riverside i centrala Sundsvall och bostäder genom brf Årummet i centrala Falun.

Förvärvet av de 32 fastigheterna som tillträdades i början av februari blev precis så bra som vi hade räknat med. Förutom att stärka vårt hyresgästerbjudande effektiviserade vi administrationen och minskade den totala vakansen i beståndet. Under året genomförde vi ett antal bytesaffärer som tydligt visar att det är i centrum vi ska vara. Under december stärkte vi dessutom vår position i centrala Skellefteå med förvärv av två kommersiella fastigheter.

Under fjärde kvartalet emitterade vi 600 mkr via vårt nyupprättade svenska företagscertifikatprogram. Programmet breddar vår finansieringsbas på ett kostnadseffektivt sätt. Vi hade lägre räntekostnader än



föregående år, trots en större balansräkning, vilket vittnar om en låg finansieringsränta och goda relationer med både banker och kapitalmarknad.

Jag är stolt över att vi levererar ett så bra resultat att styrelsen kan föreslå en utdelningsökning om 45 procent. Förslaget är en utdelning om 2,90 kr per aktie (2,00) jämnt fördelat på två tillfällen, med 1,45 kr per tillfälle. Det ger ett jämnare kassaflöde över året och volatiliteten i aktien minskar då beloppet som avskiljs vid respektive utdelning är lägre än vid en utdelning. Förslaget är i enlighet med utdelningspolicyn och ger även i år en av de mest attraktiva direktavkastningarna i branschen.

Konjunkturen i Sverige och på vår marknad är väldigt god. Konjunkturinstitutet spår att även 2018 kommer bli ett år med stark tillväxt i Sverige, vilket är gynnsamt för oss som fastighetsägare med minskade vakanser och ökat kassaflöde som följd.

Med vårt fokus på stadsutveckling och det fastighetsbestånd vi äger idag är vi precis rätt positionerade för att göra fler lönsamma affärer i form av förvärv, uthyrningar och nybyggnadsprojekt. Vi har en riktigt vass organisation som levererar på en bra nivå redan idag, samtidigt som vi ser många fler möjligheter. Med ett starkt 2017 i ryggen, och vår ständiga strävan att bli bättre, ska vi fortsätta leverera ett ökat kassaflöde och en attraktiv avkastning till våra aktieägare även 2018.

Knut Rost, VD

RESULTATET I KORTHET

JANUARI–DECEMBER 2017

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 822 mkr (539). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 19 procent jämfört med föregående år.

Årets intäkter och kostnader påverkas av förvärvet av 32 fastigheter under första kvartalet. Fastigheterna tillträdades den 1 februari 2017 och införlivas från det datumet i vårt resultat.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Hysesintäkterna för året uppgick till 1 700 mkr (1 323) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (90). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,7 procent jämfört med föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 19 mkr (17) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 639 mkr (534). Av fastighetskostnaderna utgjorde 9 mkr (10) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 1 080 mkr (806) vilket motsvarar en överskottsgrad om 64 procent (61). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av förbättrat uthyrningsläge. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5,8 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 73 mkr (63). I central administration ingår en engångspost om 4 mkr som avser omstruktureringskostnader i samband med genomförda förvärv.

FINANSNETTO

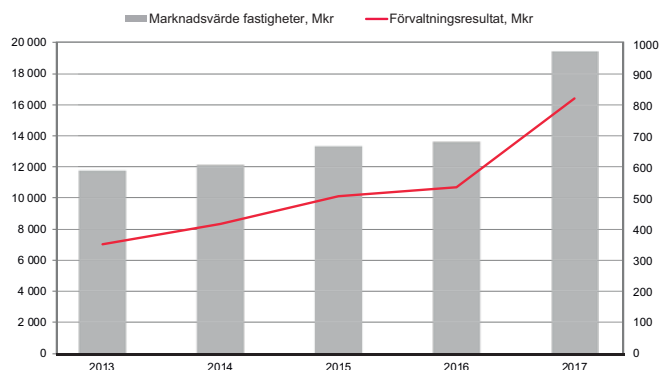
Årets finansnetto uppgick till -185 mkr (-204). Årets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och länelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,8 procent (2,4). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 31 december uppgick till 1,5 procent (2,0).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

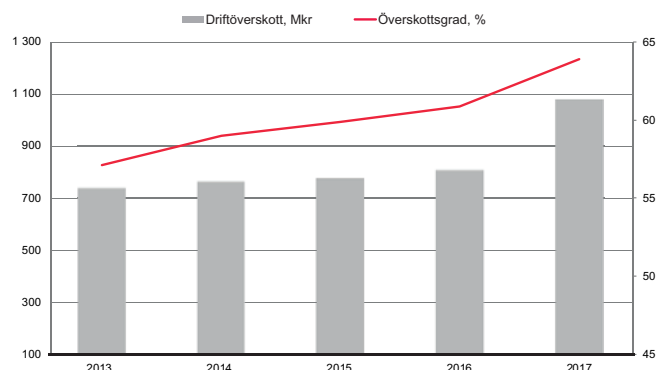
Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och fortsatt begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförlig till centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av året till 6,08 procent (6,40) vilket på portföljnivå motsvarar en minskning med 0,32 procentenheter sedan förra årsskiftet. Den positiva värdeförändringen om 402 mkr (337) består av förädling av fastighetsbeståndet samt engångseffekter av rabatt på uppskjuten skatt vid genomförda fastighetstransaktioner. Värdeförändringen motsvarade 2,1 procent (2,5) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 19 457 mkr (13 683).

Under året har 15 fastigheter avyttrats med en realiserad värdeförändring om 10 mkr. Föregående år avyttrades 42 fastigheter med en realiserad värdeförändring om -10 mkr. Under året har 40 fastigheter (5) förvärvats.

»»» MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



»»» DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Portföljen av räntederivat har värderats till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för derivat-instrumenten till 27 mkr (91), vilka i sin helhet har redovisats i resultat-räkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framför allt hänförliga till tidseffekten.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 1 261 mkr (957). Resultatförbättringen har sin främsta förklaring i en större fastighetsportfölj.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 1 029 mkr (832). Aktuell skatt uppgick till -43 mkr (11), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Den positiva skatteeffekten föregående år är hänförlig till tidigare reserverade skattekostnader i skatteärende som delvis har återförts. Uppskjuten skatteskuld uppgick till -189 mkr (-136).

FJÄRDE KVARTALET 2017

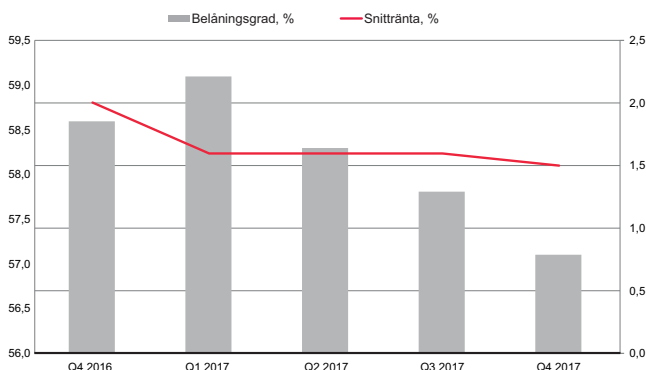
Fjärde kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 197 mkr (132). Driftöverskottet uppgick till 266 mkr (195) vilket motsvarar en överskottsgrad om 61 procent (59).

- Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 437 mkr (332) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (90).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 177 mkr (142).

Fjärde kvartalets finansnetto uppgick till -48 mkr (-45). Resultat före skatt uppgick till 268 mkr (330) och påverkades positivt med 65 mkr (181) avseende värdeförändring av fastigheter och med 6 mkr (17) avseende räntederivatens marknadsvärden. Resultat efter skatt uppgick till 256 mkr (266) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet med 4 mkr (-53) och aktuell skatt med -16 mkr (-11).

Under det fjärde kvartalet har 2 fastigheter (0) sålts med en realiserad värdeförändring om -2 mkr (0). Under det fjärde kvartalet har 2 fastigheter (1) förvärvats.

»» SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



»» SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22 procent. Till följd av att vi kan göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer då en del dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 21 mkr (177). I övrigt finns obeskattade reserver om 123 mkr (116). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 5 339 mkr (4 648). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22 procent av nettot av dessa poster med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

SKATTEBERÄKNING FÖR ÅRET

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	822	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-227	227
ombyggnationer	-56	56
Övriga skattemässiga justeringar	-140	51
Skattepliktigt förvaltningsresultat	399	334
Aktuell inkomstskatt 22 % om underskottsavdrag ej nyttjas	-88	
Försäljning fastigheter	3	-84
Orealiserad värdeförändring fastigheter		402
Emissionskostnader	-51	51
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	351	703
Underskottsavdrag, ingående balans	-177	177
Underskottsavdrag, utgående balans	21	-21
Skattepliktigt resultat	195	859
Årets skatt enligt resultaträkningen	-43	-189

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden. Diös har inga pågående skatttvister.

VÅRA FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet är väldiversifierat och består av bostäder, kontors-, butiks- och industrilokaler. Ett brett utbud av både större och mindre lokaler i centrala lägen ger goda förutsättningar för flexibla lösningar och långsiktiga relationer. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 93 procent (92) av kommersiella fastigheter och till 7 procent (8) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

FASTIGHETSUTVECKLING

Våra investeringar i befintligt bestånd genomförs i om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under året har 505 mkr (420) investerats i sammanlagt 662 projekt (331). Vid periodens slut pågick 18 större¹ utvecklingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 134 mkr och en total investeringsvolym på 208 mkr. Under kvartalet togs beslut om 97 nya projektinvesteringar. Avkastningen på avslutade investeringar för 2017 uppgick till 9,0 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten vid årsskiftet uppgick till 6,8 procent.

¹ Initial investeringsvolym > 4 mkr.

PROJEKT

Våra befintliga och möjliga byggrätter uppgår till cirka 150 000 kvm BTA där cirka 50 procent är bostadsbyggrätter och cirka 50 procent kommersiella byggrätter. Bland dessa har olika typer av projekt identifierats till en total potentiell framtida investeringsvolym om cirka 4 000 mkr.

Utveckling av egna byggrätter har under året varit begränsad men offentliggjorda projekt såsom BRF-projektet Falan 20 i Falun och hotellprojektet Riverside i Sundsvall väntas påbörjas under 2018.

FASTIGHETSVÄRDERING

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 75 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 14 666 mkr och 120 fastigheter. Värderingsmetoden innefattar att en extern värdering av hela

huvudportföljen ska genomföras varje år. Den externa värderingen görs av värderingskonsulten Savills där 25 procent av huvudportföljen omfattas varje kvartal. Alla fastigheterna i huvudportföljen genomgår inom en treårsperiod även en fysisk besiktning av Savills. Utöver den löpande besiktningen så sker även fysiska besök vid större förändringar. Fastigheter i sidoportföljen värderas med bistånd av Savills. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent, som även tillämpas på hela beståndet. För Diös innebär det ett värdeintervall på 17 998–20 917 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS13 nivå 3.

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till prioriterade lägen på våra orter.

Under det fjärde kvartalet frånträdde fastigheterna Krukan 16 och Krukan 18 samt tillträdde fastigheterna Njord 28 och Dyckerten 3 i Umeå.

Under det tredje kvartalet frånträdde fastigheterna Furan 1, Furan 9, Furan 10 och Svalan 6 i Söderhamn. Vi tillträdde två fastigheter i centrala Sundsvall och frånträdde tre industrifastigheter i Birsta Sundsvall i en affär med Norrlandspojkarna. Vi tillträdde även en kommersiell fastighet i centrala Umeå samt frånträdde fyra industrifastigheter i Umeå i en affär med Dcap AB.

Under det andra kvartalet frånträdde markfastigheten Näringen 22:3 i Gävle till Gävle Kommun.

Under det första kvartalet tillträdde vi Luleå Office Building samt de 32 fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall som förvärvades från Castellum.

De genomförda förvärven av fastigheter innebar en ökning med 5 094 mkr (206) av fastighetsbeståndets värde.

Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog med en ökning av fastighetsbeståndet värde med 505 mkr (420) för perioden. Vi gör löpande anpassningar i beståndet för att förbättra och effektivisera för hyresgästerna.

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 402 mkr (337) och består av förändring av fastighetsbeståndet samt engångseffekter av rabatt på uppskjuten skatt vid genomförda fastighetstransaktioner.

»» VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2017-12-31					2016-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga
Kalkylperiod	5 år	5år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	7,0-5,7	6,8-6,0	5,3-4,7	8,1-7,0	7,0-6,0	7,3-6,2	7,2-6,1	5,5-4,8	8,2-7,3	7,1-6,6
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,1	8,2	7,4	9,8	8,6	8,5	8,4	7,4	9,9	9,0
Långsiktig vakans, %	5,0	3,7	1,8	12,0	5,5	5,3	3,5	1,7	11,9	6,4
Inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.



NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för året uppgick till 55 mkr (26). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till CGI Sverige AB, i Norr 29:5 Gävle, Harrys, i Holmen 8 Falun och Riksbyggen, i Lagret 4 Sundsvall. Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 december till 3,6 år (3,4).

VAKANSER

Vakanserna var oförändrade under kvartalet och uppgick per 31 december till 9 procent (10) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent (16) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 8 procent (9).

ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Värme ¹	kWh/kvm	88,1	87,4
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	13,5	15,7
El ³	kWh/kvm	58,4	60,7
Koldioxid, totalt ⁴	g CO2/kWh	23,5	23,1
Vatten	m ³ /kvm	0,4	0,4

¹ Värme är normalårskorrigerad.

² Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

³ El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

⁴ Koldioxid från el, värme och kyla.

Alla värden kommer från leverantörer. Areal avser tempererad area. Jämförelsesiffrorna är uppdaterade till aktuellt fastighetsinnehav och visar därmed utvecklingen i jämförbart bestånd.

Den totala användningen av el och värme minskade med 1,1 procent jämfört med föregående år, sett till jämförbart bestånd. Ambitionen för 2017 var att nå en besparing på 4 procent. Inför 2018 genomförs en omorganisation där vi knyter energiarbetet närmre förvaltningen samt förstärker med fler energioptimerare för att nå våra mål. För att

minska miljöbelastningen från vår energianvändning köper vi enbart ursprungsmärkt el från förnyelsebara källor, vi är aktiva i dialoger med fjärrvärmeleverantörerna och kan idag se att 97 procent av vår fjärrvärme är fossilfri. Under kvartalet har vi installerat vår första solcellsanläggning som kommer att tas i drift under början av 2018.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2017

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2018	912	196 677	231	13
	2019	776	271 939	331	19
	2020	701	252 894	322	19
	2021	427	202 457	269	16
	2022+	255	302 518	391	23
Totalt lokalhyresavtal		3 071	1 226 485	1 544	90
Bostadshyresavtal		1 643	113 970	124	7
Övriga hyresavtal		4 109	-	58	3
TOTALT		8 823	1 340 455	1 726	100

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 DECEMBER 2017

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	26	61 588	3,6	2,6
Östersunds kommun	111	37 261	2,2	2,8
Arbetsförmedlingen	42	32 663	1,9	2,5
Åhléns AB	5	22 443	1,3	5,5
Swedbank AB	9	21 539	1,2	3,0
Telia Sverige AB	26	20 357	1,2	10,7
Polismyndigheten	34	19 741	1,1	3,1
Folksam ömsesidig sakförsäkring	43	19 047	1,1	5,5
Försäkringskassan	21	18 719	1,1	2,8
Falu Kommun	6	17 725	1,0	2,5
Totalt största hyresgäster	323	271 083	15,7	3,7



VÅR MARKNAD

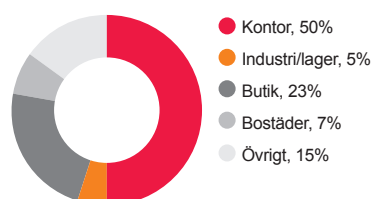
Vi är marknadsledande i våra prioriterade städer. Fastighetsbeståndet är fokuserat till centrala lägen i tillväxstäder, från Borlänge i söder till Luleå i norr. Verksamheten är uppdelad i sju affärsområden varav sex är indelade utifrån geografiskt läge. Det sjunde affärsområdet, Retail, har ingen geografisk begränsning utan omfattar våra galleria- och handelsfastigheter. För verksamhetsåret 2018 kommer affärsområde Retail att ingå i respektive geografiskt affärsområde, för att ta ett tydligare helhetsgrepp om stadsutvecklingen i våra städer. Affärsområdesorganisationen består av förvaltningspersonal och uthyrare samt en affärschef.

MARKNADSKOMMENTAR

Sveriges ekonomi är fortsatt stark där BNP förväntas växa med 3,0 procent 2018 enligt Konjunkturinstitutet. Sysselsättningen har ökat snabbt de senaste åren och behovet att rekrytera personal är fortsatt högt. Befolkningstillväxten på våra orter var genomgående positiv under 2016 och uppgick till över 7 000 personer.

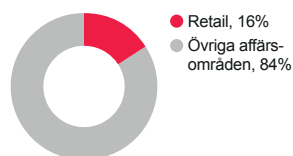
Northvolt har beslutat sig att etablera sin batterifabrik i Skellefteå. Satsningen väntas tillskapa 2 000–2 500 nya arbetstillfällen och fabriken ska stå helt klar 2023. Bygget beräknas påbörjas i mitten av 2018 och produktionen väntas påbörjas 2020.

HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG

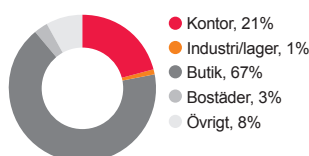


RETAIL

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	15
Antal tkvm	167
Fastighetsvärde, mkr	3 112
Driftöverskott, mkr	164
Överskottsgrad, %	58

STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Falu Kommun	2	15 477	5,4	2,4
KappAhl Sverige AB	5	12 142	4,3	1,9
Hennes & Mauritz Sverige AB	4	10 229	3,6	1,2
Clas Ohlson AB	5	9 099	3,2	4,3
Försäkringskassan	3	6 481	2,3	5,0
Totalt största hyresgäster	19	53 428	18,8	2,7

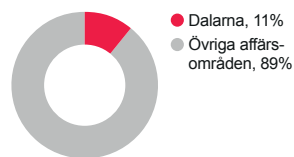
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



Shopping Galleria, Rättan 20, Luleå.

DALARNA BORLÄNGE/FALUN/MORA

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



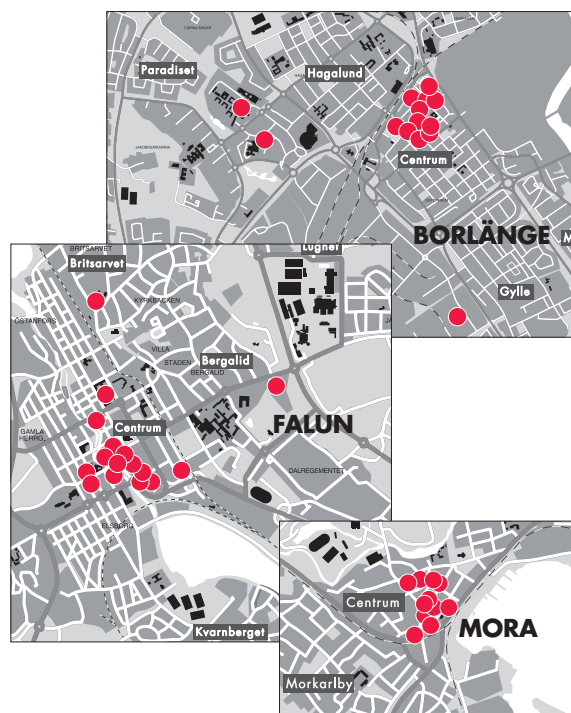
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Antal tkvm	225
Fastighetsvärde, mkr	2 098
Driftöverskott, mkr	140
Överskottsgrad, %	65

STÖRSTA HYRESGÄSTER

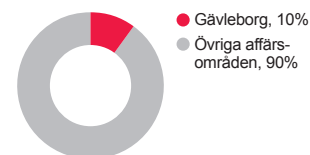
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	3	40 204	18,8	2,5
Polismyndigheten	8	10 042	4,7	1,6
Internationella Engelska Skolan AB	1	9 270	4,3	18,0
Pyslingen Förskolor och Skolor AB	1	8 419	3,9	6,6
Länsstyrelsen i Dalarnas län	13	7 393	3,5	2,0
Totalt största hyresgäster	26	75 328	35,2	4,7

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

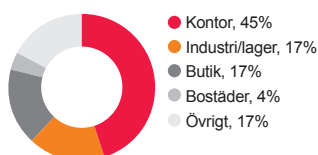


GÄVLEBORG GÄVLE

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



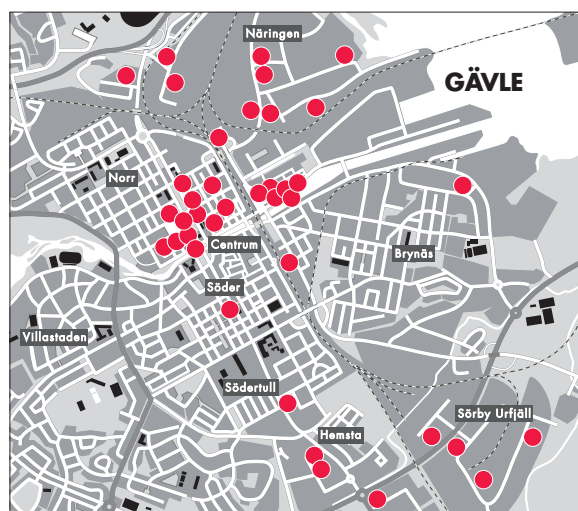
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Antal tkvm	228
Fastighetsvärde, mkr	1 846
Driftöverskott, mkr	118
Överskottsgrad, %	66

STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Gävleborgs Läns Landsting	7	9 439	5,5	2,9
Trafikverket	3	6 143	3,6	1,1
Internationella Engelska Skolan AB	3	5 777	3,4	5,7
Arbetsförmedlingen	6	5 259	3,0	2,7
Åhléns	1	4 363	2,5	4,0
Totalt största hyresgäster	20	30 981	18,0	3,2

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



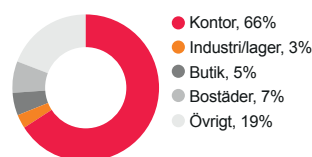


VÄSTERNORRLAND SUNDSVALL

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

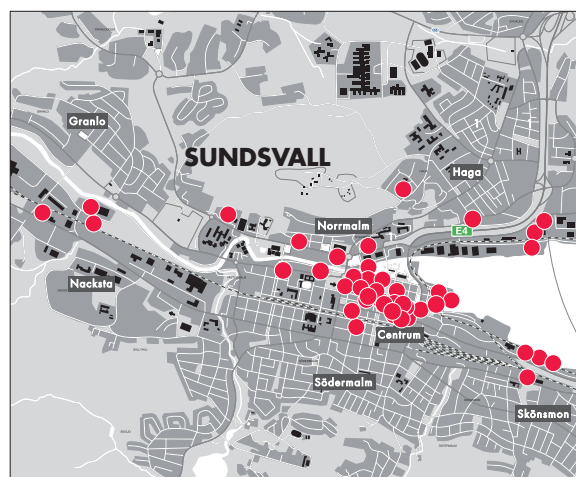


HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	50
Antal tkvm	192
Fastighetsvärde, mkr	2 583
Driftöverskott, mkr	130
Överskottsgrad, %	63



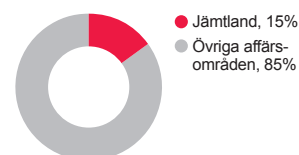
STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Livförsäkringsbolaget Skandia	3	14 123	6,5	5,2
Sweco Sverige AB	4	8 448	3,9	4,9
Folksam ömsesidig sakförsäkring	7	7 985	3,7	8,6
Norrlidens Kunskapscentrum AB	3	7 085	3,3	7,9
Sundsvalls Kommun	16	7 001	3,2	2,0
Totalt största hyresgäster	33	44 642	20,6	5,7

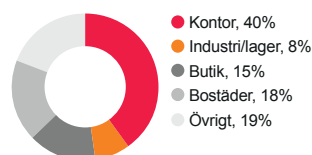
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

JÄMTLAND ÅRE/ÖSTERSUND

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	113
Antal tkvm	289
Fastighetsvärde, mkr	3 006
Driftöverskott, mkr	172
Överskottsgrad, %	60

STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	109	37 261	13,1	2,8
Region Jämtland Härjedalen	21	13 264	4,7	3,0
Swedbank AB	4	9 280	3,3	4,6
Arbetsförmedlingen	3	5 886	2,1	2,9
Deloitte	1	3 888	1,3	2,0
Totalt största hyresgäster	138	69 579	24,5	3,0

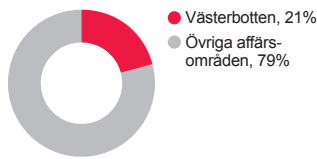
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



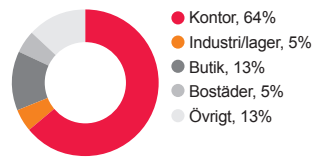


VÄSTERBOTTEN SKELLEFTEÅ/UMEÅ

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



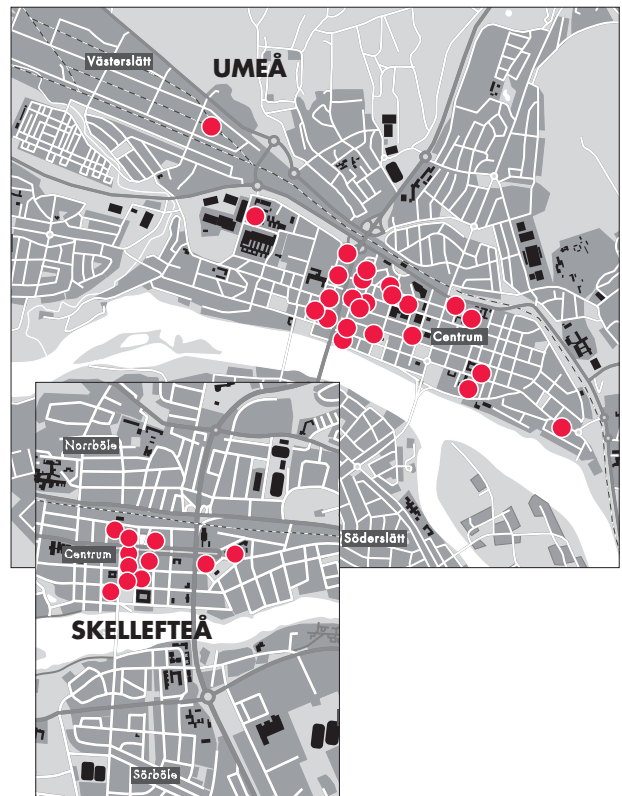
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	49
Antal tkvm	287
Fastighetsvärde, mkr	4 042
Driftöverskott, mkr	206
Överskottsgrad, %	65

STÖRSTA HYRESGÄSTER

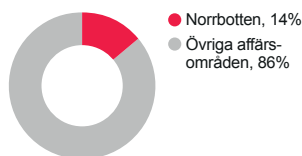
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Skellefteå Kommun	18	15 631	4,8	3,9
Sveriges Domstolar	8	14 941	4,6	9,2
Länsstyrelsen i Västerbottens län	3	10 715	3,3	3,8
Skatteverket	15	10 185	3,2	2,4
Scandic Hotels AB	1	9 934	3,1	12,7
Totalt största hyresgäster	45	61 406	19,0	6,3

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

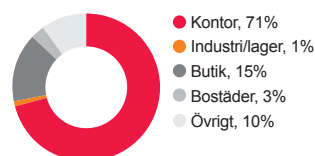


NORRBOTTEN LULEÅ

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	25
Antal tkvm	165
Fastighetsvärde, mkr	2 770
Driftöverskott, mkr	151
Överskottsgrad, %	70

STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Telia Sverige AB	8	15 169	6,9	13,1
Trafikverket	3	11 816	5,4	3,7
Luleå Kommun	14	11 716	5,4	3,2
Sweco Sverige AB	4	8 406	3,8	5,2
Länsstyrelsen i Norrbottens län	5	8 263	3,8	1,0
Totalt största hyresgäster	34	55 370	25,3	6,0

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.





> Anders Wesström, teknisk förvaltare och hyresgästen Amberline i Falu kontorshotell, Sofie Lofors-Läck, ägare.

FINANSIERING

KAPITALSTRUKTUR

Per den 31 december 2017 finansierades 35 procent (31) av den totala balansomslutningen på 19 708 mkr via eget kapital, 56 procent (58) genom räntebärande skulder och 9 procent (11) av övrigt kapital. Soliditeten uppgick till 34,9 procent (31,0) och överstiger därmed målet om 30 procent. Räntebärande skulder består av bankfinansiering, säkerställda obligationer och certifikat.

EGET KAPITAL

Som en delfinansiering av fastighetsförväret från Castellum som tillträdde 1 februari genomfördes en företrädesemission om 59 783 304 aktier. Via emission tillfördes Diös 1 853 mkr i nytt eget kapital. Eget kapital uppgick per 31 december till 6 887 mkr (4 313).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 104 mkr (8 013). Av de räntebärande skulderna består 9 298 mkr (6 997) av bankfinansiering och 1 206 mkr (1 015) av säkerställda obligationer samt 600 mkr (0) av certifikat. Obligationerna emitteras genom det samägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering ABs (SFF) säkerställda MTN-program. Under det fjärde kvartalet har en obligation om 191 mkr emitterats med förfall 2019-09-25 och en fast ränta om 0,35 procent. Under det fjärde kvartalet har ett företagscertifikatprogram upprättats med ett rambelopp om 2 000 mkr samt en löptid på högst 364 dagar. Programmet har säkerställda backupfaciliteter för att hantera refinansieringsrisken. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 57,1 procent (58,6) vid perioden utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad

för derivatinstrument uppgick per den 31 december till 1,5 procent (2,0), inklusive länelöften. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 5,3 ggr (3,6).

DERIVAT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 600 mkr (2 200) räntesäkrats via derivatinstrument varav 4 000 mkr via räntetak. Marknadsvärdet för derivatportföljen exklusive räntetak uppgick till -16 mkr (-43) och marknadsvärdet för räntetak uppgick till 1 mkr (0) per den 31 december 2017. 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 21 i Årsredovisning 2016). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden respektive kapitalbindningstiden uppgick till 1,4 år (0,7) respektive till 2,4 år (1,8). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 2,5 år (0,9). Av koncernens utestående lån så löper 7 965 mkr (1 926) med fast ränta.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 32 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (15). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (450).

»» KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 31 DECEMBER 2017

Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Årlig genomsnittsränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	1,4	2,4	1,3 ¹	11 104	0,3	+32	
Derivatportfölj	2,6		0,2	-16	-0,1	-6	+7
Låneportfölj inkl. derivat	2,5	2,4	1,5		0,2	+26	+7

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat.

»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2017

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2018	3 386	0,8	2 066	2 066
2019	2 426	1,2	2 224	2 224
2020	5 292	1,4	5 292	5 292
2021	-	-	525	23
2022	-	-	1 750	801
2027	-	-	1 000	697
Utnyttjat kreditutrymme	11 104	1,2	12 858	11 104
Outnyttjat kreditutrymme ²	1 754	0,1		
Finansiella instrument	4 600	0,2		
TOTALT		1,5		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2017-12-31

² Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.

AKTIEN

AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid årets utgång stod i 55,8 kr per aktie (47,1) vilket motsvarar ett börsvärde om 7 499 mkr (4 484) samt en avkastning om 18,5 procent (-2,0) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den utbetalda utdelningen om 2,00 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till 23,9 procent (2,8) för året. I grafen illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 3,9 procent (4,9) och OMX Stockholm Real Estate PI 6,7 procent (8,2).

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 14 513 aktieägare (11 233). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 21,5 procent (19,4) av totala antalet aktier, som under perioden har ökat och uppgick till 134 512 438 (74 729 134). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 57,4 procent (57,1) av innehav och röster.

Årsstämman 2017 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under perioden.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under perioden. Nedan framgår de tio enskilt största ägarna i Diös Fastigheter AB enligt Euroclear Sweden AB.

Diös Fastigheter AB är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, lista Mid Cap. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

AVKASTNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta¹ plus 6 procent. Avkastningsmålet för de senaste 12 månaderna uppgick till 5,9 procent (5,8). Avkastningen för året uppgick till 18,3 procent (20,6).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 6 887 mkr (4 313) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 8 033 mkr (5 336). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 59,7 kr (56,0) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 93 procent (84) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNNAV uppgick för perioden till 58,0 kr (53,7) per aktie.

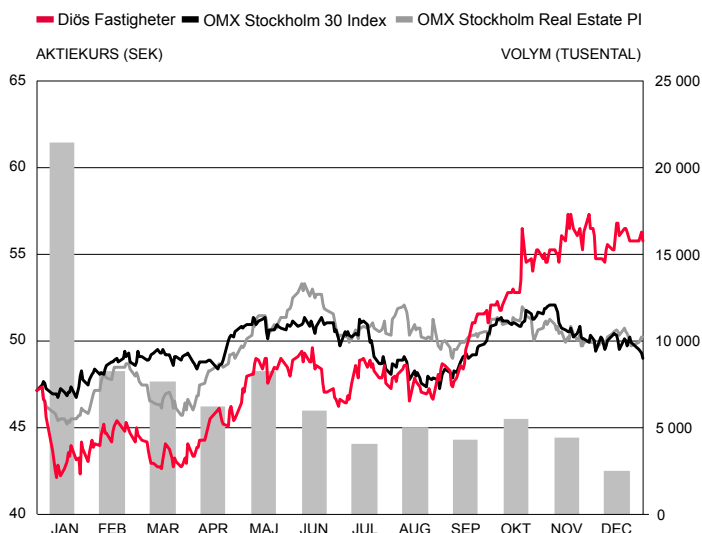
INTJÄNING

Resultat per aktie för året uppgick till 7,78 kr (8,66)² medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 5,54 kr (5,14). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 22 procent bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

¹ Riskfri ränta motsvarar en genomsnittlig femårig statsobligationsränta.

² Aktierelaterade nyckeltal för 2017 påverkas av företrädesemissionen.

DIÖSAKTIEN



STÖRSTA AKTIEÄGARE²

I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 DECEMBER 2017

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	13 574 748	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Avanza Pension	5 015 873	3,7
Handelsbankens Fonder	4 750 000	3,5
SEB Fonder	4 189 559	3,1
Fjärde AP-fonden	2 514 599	1,9
Transamerica Asset Management, Inc	2 242 274	1,7
Staffan Rasjö	2 000 000	1,5
Summa största ägare	77 178 677	57,4
Övriga ägare	57 333 761	42,6
TOTALT	134 512 438	100,0

² Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.





ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

»»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2017 till 156 personer (148), varav 61 kvinnor (60). Merparten av de anställda, 106 personer (97), arbetar inom förvaltningen på våra orter, varav 40 personer (39) arbetar med den fysiska fastighetsförvaltningen. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Under slutet av 2017 förstärkte vi organisationen med projekt- och affärsutvecklare för att arbeta än mer fokuserat mot stora projekt och större etableringar inom handel och kontor på vår marknad. Vi har även genomfört en stor kompetensutvecklingsinsats för vår driftspersonal där alla har utbildats och validerats till en nyinrättad roll som fastighetstekniker.

»»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 170 mkr (137) och resultatet efter skatt till 436 mkr (311). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 300 mkr (300) och erhållet koncernbidrag med 154 mkr (0). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2017 till 29 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (17). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 608 mkr (2 145). Utgivna företagscertifikat uppgick till 600 mkr (0). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 december 2017 uppgick till 1,2 procent (1,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

»»» MÖJLIGHETER OCH RISKER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2016 års årsredovisning på sidorna 52–54. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 19:e december beslutat att hålla reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Först under andra halvåret 2018 bedömer direktionen att det är lämpligt att långsamt börja höja räntan. Det är även beslutat att i januari 2018 inleda återinvesteringar av de obligationer som förfaller under 2019, detta för att inflationen skall stabiliseras runt 2 procent.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i december 2017 så går Sveriges ekonomi starkt, både produktion och sysselsättning har ökat snabbt under hösten och det mesta pekar på en fortsatt konjunkturuppgång. Arbetslösheten fortsätter ned under 2018 i Sverige och botten på strax över 6 procent 2019. De senaste månadernas fall i bostadspriserna utgör dock en stor osäkerhetsfaktor, skulle prisfallet bli större och mer långvarigt kan det få negativa konsekvenser på hela ekonomin i Sverige.

Sveriges starka statsfinanser, välmående svenska banker och en stigande inhemsk BNP gör att förutsättningarna för tillväxt på våra marknader bedöms goda. Fortsatt starka kassafflöden från fastighetsverksamheten gör att vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa faktorer stärka tillgångslaget fastigheter.

»»» TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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

»»» SÄSONGSVARIATIONER

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

»»» STYRELSENS FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår inför årsstämman den 24 april 2018 en utdelning om 2,90 kr per aktie uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,45 kr. Avstämningsdag för första utbetalningen föreslås torsdagen den 26 april 2018 och avstämningsdag för den andra utbetalningen föreslås fredagen den 26 oktober. Beslutat årsstämman enligt lagt förslag, sker utbetalning av Euroclear Sweden AB onsdagen den 2 maj 2018 och torsdagen den 1 november 2018.

FINANSIELLA RAPPORTER

»» KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	437	332	1 700	1 323
Övriga förvaltningsintäkter	6	5	19	17
Fastighetskostnader	-177	-142	-639	-534
Driftöverskott	266	195	1 080	806
Central administration	-21	-18	-73	-63
Finansnetto	-48	-45	-185	-204
Förvaltningsresultat	197	132	822	539
Värdeförändring fastigheter	65	181	412	327
Värdeförändring räntederivat	6	17	27	91
Resultat före skatt	268	330	1 261	957
Aktuell skatt	-16	-11	-43	11 ¹
Uppskjuten skatt	4	-53	-189	-136
Resultat efter skatt	256	266	1 029	832
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	257	266	1 027	825
Resultat hänförligt till minoriteten	-1	0	2	7
Summa	256	266	1 029	832
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	256	266	1 029	832
Periodens totalresultat	256	266	1 029	832
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	257	266	1 027	825
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-1	0	2	7
Summa	256	266	1 029	832
Resultat per aktie, kr	1,91	2,79	7,78	8,66
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	95 290	134 512	95 290
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	95 290	132 041	95 290
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0	0

¹ I aktuell skatt för 2016 ingår en återföring med 37 mkr avseende en reservering som gjordes under 2015.



»»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	19 457	13 683
Övriga anläggningstillgångar	46	41
Kortfristiga fordringar	173	196
Likvida medel	32	-
SUMMA TILLGÅNGAR	19 708	13 920
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 887	4 313
Uppskjuten skatteskuld	1 197	1 009
Avsättningar	9	9
Räntebärande skulder	11 104	8 013
Checkräkningskredit	-	15
Kortfristiga skulder	511	561
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	19 708	13 920

»»» FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2015-12-31	3 694	3 658	36
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	832	825	7
Periodens totalresultat	832	825	7
<i>Kontantutdelning</i>	-213	-213	-
Eget kapital 2016-12-31	4 313	4 270	43
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	1 029	1 027	2
Periodens totalresultat	1 029	1 027	2
<i>Nyemission</i>	1 853	1 853	-
<i>Emissionskostnader</i>	-51	-51	-
<i>Skatteeffekt emissionskostnader</i>	11	11	-
<i>Utdelning</i>	-269	-269	-
Eget kapital 2017-12-31	6 887	6 841	45



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	266	195	1 080	806
Central administration	-21	-18	-73	-63
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	16	2	5
Erhållen ränta	2	0	4	1
Erlagd ränta	-65	-23	-219	-184
Betald skatt	-16	-12	-43	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	166	158	751	539
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	93	-10	82	-92
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-53	41	-142	35
Summa förändring av rörelsekapital	40	31	-60	-57
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206	189	691	482
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-117	-125	-502	-452
Förvärv av fastigheter	-90	-36	-2 581	-136
Avyttring av fastigheter	88	4	240	641
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	4	-	-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119	-153	-2 843	27
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-	-	-269	-213
Nyemission	-	-	1 802	-
Nyupplåning räntebärande skulder	34	107	3 168	370
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-108	-40	-2 502	-454
Förändring av checkräkningskredit	-	-103	-15	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-74	-36	2 184	-509
Periodens kassaflöde	13	0	32	0
Likvida medel vid periodens början	19	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	32	0	32	0



REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 lämnas på annan plats i delårsrapporten än i not. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2017, not 1.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft:

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning och allmänna regler för säkringsredovisning. Den är obligatorisk för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Koncernen har bedrivit ett projekt under året för att identifiera skillnader mellan tidigare tillämpade principer för redovisning av finansiella instrument och kraven enligt IFRS 9. De nya principerna för klassificering av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Det område som Diös bedömer skulle få en påverkan är nedskrivningsprövning av kundfordringar och en bedömning av framtida kundförluster. Analysen och Diös tillämpning av den nya modellen för nedskrivningsprövning visar att övergången inte får någon väsentlig effekt på de redovisade värdena. Koncernledningens sammantagna bedömning är att IFRS 9 kommer att innebära oväsentliga effekter på koncernens redovisning. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

IFRS 15 kommer att ersätta IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal samt tillhörande tolkningar. IFRS 15 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Den nya standarden innebär en ny modell för intäktsredovisning (femstegsmodell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skildra överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster.

Diös har bedrivit ett projekt under året för att identifiera skillnader mellan tidigare tillämpade principer för redovisning av intäkter och kraven enligt IFRS 15. Diös intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter. Diös har genomfört en analys om vi agerar som huvudman eller agent avseende serviceintäkter. Vår bedömning är att Diös egenskap av fastighetsägare i allt väsentligt utgör huvudman. Därmed att IFRS 15 ej får någon väsentlig påverkan på Diös finansiella rapporter utifrån detta perspektiv då nettoomsättningen ej förändras. Vidare innefattas försäljningsintäkter från fastigheter. Diös redovisar försäljningen av fastighetstransaktioner på tillträdesdagen under gällande regelverk, varför IFRS 15 ej bedöms ha någon påverkan på dessa transaktioner.

Koncernen kommer att börja tillämpa IFRS 15 från och med 1 januari 2018. Övergångsmetoden vilken tillämpas är den retroaktiva metoden. Koncernledningens sammantagna bedömning är att IFRS 15 kommer att innebära oväsentliga effekter på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Jämförelsetalen kommer därmed inte att räknas om.

¹ Årsredovisning 2016 finns tillgänglig på www.dios.se.

»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2017

Diös ägde 339 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 552 524 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 december uppgick till 91 procent. Under året har Diös investerat 505 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Västerbotten, Retail och Jämtland. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 19 457 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	282	215	177	208	284	317	217	1 700
Övriga intäkter	1	5	4	1	2	1	4	19
Reparation och underhåll	-9	-12	-9	-9	-15	-16	-8	-77
Taxebundna kostnader	-32	-30	-21	-27	-45	-40	-21	-216
Fastighetsskatt	-19	-8	-9	-10	-13	-16	-12	-86
Övriga fastighetskostnader	-48	-20	-16	-20	-28	-28	-20	-180
Fastighetsadministration	-13	-10	-8	-14	-13	-12	-10	-80
Driftöverskott	164	140	118	130	172	206	151	1 080
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-73
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-185
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	822
Värdeförändringar								
Fastighet, realiserad	-	-	-1	1	-	10	-	10
Fastighet, orealiserad	-64	27	86	100	139	71	43	402
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	27
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	1 261
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-43
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-189
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-2
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	1 027
Uthyrbar area, kvm	166 759	224 594	228 309	192 079	289 336	286 657	164 790	1 552 524
Hyresvärde	314	237	199	238	313	345	228	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	89	87	91	92	95	91
Överskottsgrad, %	58	65	66	63	60	65	70	64
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2017	2 043	2 003	1 756	1 397	2 776	2 219	1 489	13 683
Förvärv	1 066	1	-	1 047	-	1 803	1 177	5 094
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	86	66	41	71	92	89	60	505
Försäljningar	-19	-	-36	-32	-	-140	-	-227
Orealiserade värdeförändringar	-64	27	86	100	139	71	43	402
Fastighetsbeståndet 31 december 2017	3 112	2 097	1 847	2 583	3 007	4 042	2 769	19 457

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2016

Diös ägde 314 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 353 525 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 december uppgick till 90 procent. Under året har Diös investerat 420 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Jämtland, Västerbotten och Retail. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 13 683 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrand	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	201	207	169	137	263	215	131	1 323
Övriga intäkter	2	5	2	2	2	1	3	17
Reparation och underhåll	-6	-11	-10	-9	-16	-13	-7	-71
Taxebundna kostnader	-25	-30	-21	-20	-45	-31	-13	-185
Fastighetsskatt	-14	-8	-9	-6	-12	-11	-6	-67
Övriga fastighetskostnader	-34	-22	-16	-17	-28	-20	-12	-149
Fastighetsadministration	-10	-8	-7	-8	-13	-10	-8	-64
Driftöverskott	115	133	109	80	151	131	89	806
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-63
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-204
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	539
Värdetförändringar								
Fastighet, realiserad	-	-	-	-3	-3	-4	-	-10
Fastighet, orealiserad	-71	1	54	70	85	71	127	337
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	91
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	957
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	11
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-136
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-7
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	825
Uthyrbar area, kvm	123 260	224 594	235 862	143 994	289 336	226 119	110 360	1 353 525
Hyresvärde	223	230	193	162	295	235	140	1 478
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	88	85	89	91	94	90
Överskottsgrad, %	57	64	64	58	58	61	67	61
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2016	2 071	1 938	1 663	1 632	2 712	2 046	1 319	13 381
Förvärv	-	-	-	-	138	68	-	206
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	43	64	39	36	97	98	43	420
Försäljningar	-	-	-	-341	-256	-64	-	-661
Orealiserade värdeförändringar	-71	1	54	70	85	71	127	337
Fastighetsbeståndet 31 december 2016	2 043	2 003	1 756	1 397	2 776	2 219	1 489	13 683

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget 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 34.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) ¹	134 512	95 290	134 512	95 290
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) ¹	134 512	95 290	132 041	95 290

¹ Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s tekningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktor är 1,28.

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

VERKSAMHETENS RESULTAT

Bolaget styr sin verksamhet bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, dvs ökat förvaltningsresultat. Årets mål är att överskottsgraden ska överstiga 63 procent. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen delas ut till aktieägarna - ca 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Diös redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat, EPRA Earnings och överskottsgrad då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av Bolagets resultat från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat				
Resultat före skatt	268	330	1 261	957
Återläggning				
Värdeförändring fastighet	-65	-181	-412	-327
Värdeförändring derivat	-6	-17	-27	-91
Förvaltningsresultat	197	132	822	539
EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	197	132	822	539
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-11	-11	-88	-42
Minoritetens andel av resultatet	1	0	-2	-7
EPRA Earnings / EPRA EPS	187	121	732	490
EPRA Earnings / EPRA EPS per aktie	1,39	1,27	5,54	5,14
Överskottsgrad				
Driftöverskott enligt resultaträkningen	266	195	1 080	806
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	437	332	1 700	1 323
Överskottsgrad, %	61	59	64	61

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Diös skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Diös fall verkligt värde av finansiella instrument (derivat) och uppskjuten skatt på temporära skillnader. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde. EPRA NAV och EPRA NNAV ska visa på hur mycket eget kapital som finns i bolaget vid en likvidation på kort och lång sikt. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Substansvärde		
Eget kapital enligt balansräkning	6 887	4 313
Eget kapital tillhörande minoriteten	-45	-43
Återläggning enligt balansräkning		
Verkligt värde av finansiella instrument	16	43
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 175	1 023
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	8 033	5 336
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	59,7	56,0
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	-16	-43
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-209	-180
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)	7 808	5 113
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr	58,0	53,7

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 22 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent. Underskottsavdragen beräknas kunna utnyttjas under det kommande året.



FINANSIELL RISK

Bolagets strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter på ett värdeskapande, hållbart och utvecklande sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 60 procent, att soliditeten ska överstiga 30 procent. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att betala räntekostnader. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. De är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Belåningsgrad				
Räntebärande skulder			11 104	8 013
Förvaltningsfastigheter			19 457	13 683
Belåningsgrad, %			57,1	58,6
Soliditet				
Eget kapital			6 887	4 313
Totala tillgångar			19 708	13 920
Soliditet, %			34,9	31,0
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat	197	132	822	539
Återläggning				
Finansiella kostnader	52	45	191	204
Summa	249	177	1 013	743
Finansiella kostnader	52	45	191	206
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	3,9	5,3	3,6

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som bolaget använder för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Bolaget redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal visar på bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar bilden av den finansiella utvecklingen och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat. Direktavkastning visar på fastigheternas resultat i förhållande till dess marknadsvärde och ger en bild av fastigheternas lönsamhet och bedöms ge kompletterande information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av Diös finansiella situation och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	3,8	6,4	18,3	20,6
Eget kapital per aktie, kr	51,2	45,3	51,2	45,3
Hysesintäkter, mkr	437	332	1 700	1 323
Kassaflöde per aktie, kr				
Resultat före skatt	268	330	1 261	957
Återläggning orealiserad värdeförändring				
Fastigheter	-67	-181	-402	-337
Derivat	-6	-17	-27	-91
Avskrivningar	1	1	2	2
Aktuell skatt	-16	-11	-43	-26
Summa	180	122	791	504
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	95 290	132 041	95 290
Kassaflöde per aktie, kr	1,34	1,28	6,00	5,29
Resultat per aktie, kr	1,91	2,79	7,78	8,66
Skuldsättningsgrad, ggr			1,6	1,9

ÖVRIG INFORMATION

Diös redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, hyresvärde, nettouthyrning och vakansgrad för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbestånden och därmed även i bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	90
Antal fastigheter vid periodens utgång			339	314
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm			1 552 524	1 353 525
EPRA Vakansgrad				
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror			153	137
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			1 875	1 478
EPRA Vakansgrad, %			8,2	9,3



»» MÅL

VERKSAMHETSMÅL	Mål 2017	Utfall 2017	Mål 2018
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	92
Överskottsgrad, %	63	64	64
Energianvändning, %	-4	-1	-3
Koldioxidutsläpp, %			-2
Nöjd-medarbetar-index	76	73	76
Nöjd-kund-index	70	65	70

FINANSIELLA MÅL	Mål 2017	Utfall 2017	Mål 2018
Avkastning på eget kapital, %	5,9 ¹	18,3	>12
Utdelning av årets resultat ² , %	~50	49,5 ³	~50
Belåningsgrad, %	< 60	57,1	< 60
Soliditet, %	> 30	34,9	> 30

¹ Riskfri ränta motsvarande en genomsnittlig femårig statsobligationsränta +6 %.

² Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

³ Styrelsen förslår, att delas ut vid två tillfällen.

»» AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2006-01-02	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	6 570 332	37 353 160	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	22 814	37 364 567	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	45 708 272	60 218 703	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	29 020 862	74 729 134	149 457 668	2,00
2017-01-27	Nyemission	59 629 748	119 259 496	134 358 882	268 717 164	2,00
2017-01-31	Nyemission	153 556	307 112	134 512 438	269 024 276	2,00



> Stefan Jönsson, teknisk förvaltare, Östersund.



»» MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING		
Nettoomsättning	170	137
Bruttoresultat	170	137
Central administration	-214	-178
Rörelseresultat	-44	-41
Resultat från andelar i koncernföretag	454	300
Finansiella intäkter	218	236
Finansiella kostnader	-192	-184
Resultat efter finansiella poster	436	311
Aktuell skatt	-	-
Resultat efter skatt	436	311
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	436	311
Årets totalresultat	436	311

»» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR		
Andelar koncernföretag	2 124	270
Fordringar koncernföretag	11 439	8 719
Övriga tillgångar	26	28
Likvida medel	29	-
SUMMA TILLGÅNGAR	13 618	9 017
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 095	1 127
Räntebärande skulder	3 208	2 145
Skulder koncernföretag	7 277	5 692
Checkräkningskredit	-	17
Övriga skulder	38	36
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 618	9 017



»» KALENDARIUM

Årsredovisning 2017 ¹	Vecka 14, 2018
Årsstämma 2018, Östersund	24 april 2018
Q1, Delårsrapport januari–mars 2018	24 april 2018
Q2, Delårsrapport januari–juni 2018	6 juli 2018
Q3, Delårsrapport januari–september 2018	25 oktober 2018

¹Årsredovisning 2017 kommer att finnas tillgänglig på www.dios.se. I början av april skickas årsredovisningen till de svenska aktieägare som har anmält att de vill ha årsredovisningen i tryckt format.

»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inför årsstämman i Diös Fastigheter AB (publ) den 24 april 2018 offentliggjorde valberedningen sitt förslag avseende styrelseordförande och övriga styrelseledamöter. Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av fem ledamöter, att det blir omval av Anders Bengtsson, Ragnhild Backman, Anders Nelson och Bob Persson samt nyval av Eva Nygren efter Maud Olofsson som undanbett sig omval.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna 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 16 februari 2018

Bob Persson <i>Ordförande</i>	Maud Olofsson <i>Ledamot</i>
Ragnhild Backman <i>Ledamot</i>	Anders Nelson <i>Ledamot</i>
Anders Bengtsson <i>Ledamot</i>	Tomas Mellberg <i>Ledamot</i> <i>Personalrepresentant</i>
Knut Rost <i>Verkställande direktör</i>	



DEFINITIONER

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande och andra skulder som avser fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA EPS

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 NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA NNAV/AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA VAKANSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

GENOMSNITTLIGT ANTAL 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.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

NETTOUTHYRNING

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.



The logo for Diös, featuring the word "Diös" in a white, elegant script font with a thin red underline, set against a black rectangular background.

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

FRITZHEMSGATAN 1A, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770 - 33 22 00

ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND, WWW.DIOS.SE

