

*Diös*

Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2019

# PERIODEN I KORTHET

januari–september 2019

- **INTÄKTERNA** ökade med 2 procent och uppgick till 1 386 mkr (1 363)
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET** ökade med 8 procent och uppgick till 721 mkr (669)
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** på fastigheter uppgick till 256 mkr (327) och på derivat till 1 mkr (16)
- **RESULTAT EFTER SKATT** uppgick till 792 mkr (890)
- **RESULTAT PER AKTIE** uppgick till 5,83 kr (6,59)



**36,4%**

Soliditet



**6,7**

Räntetäckningsgrad



**53,8%**

Belåningsgrad

PERIODENS RESULTAT, mkr	2019 9 mån jan-sep	2018 9 mån jan-sep	2018 12 mån jan-dec
Intäkter	1 386	1 363	1 810
Driftöverskott	895	857	1 140
Förvaltningsresultat	721	669	894
Resultat före skatt	983	1 021	1 597
Resultat efter skatt	792	890	1 341
Överskottsgrad, %	66	64	64
Uthyrningsgrad, %	90	91	91
Soliditet, %	36,4	36,1	37,2
Belåningsgrad fastigheter, %	53,8	54,6	53,4
Eget kapital per aktie, kr	61,2	54,9	58,3
EPRA NAV per aktie, kr	71,2	64,0	67,6

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

## ➤ VIKTIGA HÄNDELSER Q3

- Diös tecknar avtal med Polismyndigheten i Umeå. Hyreskontraktet löper över lång tid och inflyttning sker preliminärt hösten 2022.
- Diös byggstartar nya bostadskvarteret Söderbo på fastigheten Kräftan 8 i Östersund.
- Diös förvärvar två kommersiella fastigheter i centrala Skellefteå med tillträde den 1 oktober 2019.
- Diös emitterar gröna certifikat till en volym av 300 mkr under det nyupprättade gröna finansieringsramverket.

Knut Rost, vd

# ATTRAKTIVA OCH TRYGGA STÄDER

*Genom vår tydliga strategi och våra starka lokala team har vi skapat en unik position som leder till fortsatta framgångar. Förvaltningsresultatet ökar med 8 procent och investeringsvolymen fortsätter stiga. Nettouthyrningen är stark och uppgår till 1,8 mkr för det tredje kvartalet.*

Efterfrågan på moderna lokaler och bostäder i centrala lägen är fortsatt stor och vi sätter nya toppfysresnivåer för kontor om 2 600 kr per kvm. Aktiviteten och hyrorna är som högst i Skellefteå, Umeå och Luleå och det är därför extra roligt att vi genom förvärv av två centrala fastigheter stärker vår position ytterligare i Skellefteå. Vi räknar med ytterligare större uthyrningar innan årets utgång, där flexibla ytor och kringsservice driver hög efterfrågan. Kassaflödet från den starka nettouthyrningen under kvartalet kommer om 12–24 månader.

Vi fortsätter offentliggöra nya stora projekt som kommer att skapa tillväxt. Under kvartalet har vi tecknat avtal med Polismyndigheten om att utveckla en av landets modernaste polisstationer i Umeå. I Borlänge har Högskolan Dalarna beslutat att flytta hela sin verksamhet till vår fastighet Mimer, i absoluta centrum av staden. Ett centralt beläget campus, med närhet till bland annat resecentrum och andra servicetjänster, kommer definitivt öka stadens attraktionskraft och flödet av människor. Vår aktivitet, vår lokala kunskap och vårt engagemang för staden var definitivt de avgörande faktorerna till valet att flytta högskolan. Vi ser fram emot ett rejält lyft för Högskolan Dalarna, för kringliggande verksamheter och för staden.

Att trygghet i våra städer prioriteras i allt högre grad bland boende, besökare och näringsliv är tydligt. I vårt fokus att skapa attraktiva platser där människor vill vara är givetvis frågan om trygghet central. Därför jobbar vi aktivt med att skapa samarbeten med exempelvis polis, socialkontor och frivilligorganisationer för att identifiera och därefter agera där vi kan göra mest nytta. Som exempel lyser vi upp och tillgängliggör tidigare mörka innergårdar, vi skapar en mix av lokaltyper för att få ett flöde av människor dygnet runt och vi engagerar oss i och upplåter lokaler till organisationer som bedriver nattvandring.



Vi värnar om hög transparens genom hela vår verksamhet. Vi rapporterar vårt hållbarhetsarbete till GRESB och EPRA där vi uppnår ”Green star” respektive ”Gold”, vilket är den högsta nivån. Genom att använda dessa internationella rapporteringsramverk skapar vi en tydlig bild över våra styrkor och våra utvecklingsområden.

Som en naturlig effekt av vårt hållbarhetsarbete har vi under kvartalet upprättat ett grönt finansieringsramverk och därunder lånat våra första gröna pengar via kapitalmarknaden. De gröna lånen kommer i första hand finansiera produktionen av våra miljöcertifierade hotell och nya solcellsanläggningar i vårt bestånd. Efterfrågan på gröna värdepapper är hög och det känns väldigt bra att, tillsammans med finansärer, möjliggöra fortsatt hållbar stadsutveckling.

Vi skapar tillväxt och samtidigt levererar vi ett starkt och stabilt kassaflöde. Vår aktiekursutveckling under tredje kvartalet visar att dessa egenskaper uppskattas av marknaden. Vi har modet att tänka nytt genom nyttjande av nya tekniklösningar och genom nya samarbeten. När vi därtill lägger nya intäktströmmar genom kringsservice och nya affärskoncept ser framtiden väldigt spännande ut.

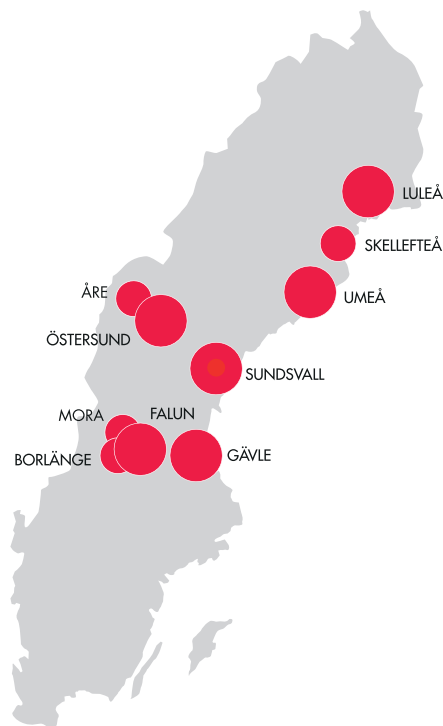
Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer. Städer för framtiden. Städer som växer, är attraktiva och trygga.

Knut Rost, vd

# VÄLKOMMEN TILL DIÖS

Diös är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna fastigheter i tio tillväxtstäder.

**VÅR STRATEGI ÄR STADSUTVECKLING.** Genom goda relationer, lokal närvaro och ansvarsfullt agerande utvecklar vi både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i våra städer. Då kan vi skapa Sveriges mest inspirerande städer och bygga långsiktiga värden för våra hyresgäster, våra ägare och för oss själva.



**331**

Antal fastigheter



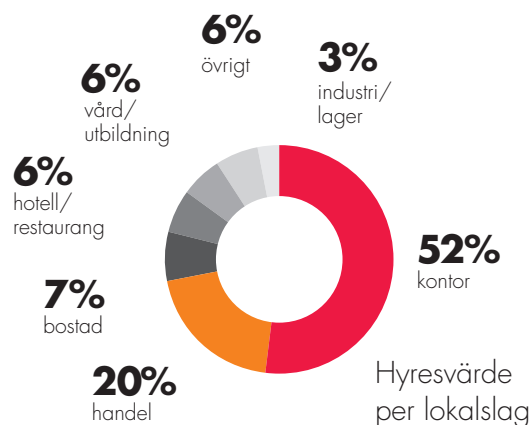
**22,3**

Fastighetsvärde, mdr



**1 473**

Uthyrningsbar area, tkvm



➤ Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer.

# RELATIONER OCH AFFÄRER



Genom **GODA RELATIONER** gör vi långsiktigt lönsamma affärer. Med nöjda medarbetare skapar vi goda relationer. Vår framgång ligger i händerna på **VÅRA MEDARBETARE**. Därför har vi stort fokus på att skapa ett Diös där människor trivs, får utvecklas och är engagerade.

Orden i vår värdegrund **ENKLA, NÄRA OCH AKTIVA** är alltid utgångspunkten i vår verksamhet. Alla på Diös är olika, men lika inför vår värdegrund. Omvärlden förändras snabbare än någonsin, därför gäller det att vara dynamiska.

Vi är övertygade om att **ALLT ÄR MÖJLIGT!** Det är utgångsläget i alla våra affärer och i alla våra relationer.

Långsiktiga relationer bygger på tillförlitlighet. Vi strävar efter att uppfattas som enkla där ärlighet, kompetens och ett professionellt förhållningssätt genomsyrar allt vi gör. Vår affär bedrivs med hög affärsetik och med nolltolerans mot korruption. Vår uppförandekod är baserad på FN Global Compacts tio principer.

**VÄLKOMMEN TILL VÅRA STÄDER!**

## > 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.*

## > ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

*Ansvarsfullt företagande handlar för oss om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Vi vill bidra till ett bättre klimat och tryggare städer samtidigt som vi skapar nya möjligheter för affärsverksamheter och nya mötesplatser för människor.*



# RESULTATRÄKNING

## »»» KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2019 3 mån juli-sept	2018 3 mån juli-sept	2019 9 mån jan-sept	2018 9 mån jan-sept	2018 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	391	391	1 114	1 079	1 436
Serviceintäkter	74	77	272	284	374
<b>Totala intäkter</b>	<b>464</b>	<b>467</b>	<b>1 386</b>	<b>1 363</b>	<b>1 810</b>
Fastighetskostnader	-152	-155	-491	-506	-670
<b>Driftöverskott</b>	<b>312</b>	<b>312</b>	<b>895</b>	<b>857</b>	<b>1 140</b>
Central administration	-16	-17	-51	-52	-71
Finansnetto	-44	-47	-123	-136	-175
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>252</b>	<b>248</b>	<b>721</b>	<b>669</b>	<b>894</b>
Värdförändring fastigheter	125	112	261	336	687
Värdförändring räntederivat	0	4	1	16	16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>378</b>	<b>364</b>	<b>983</b>	<b>1 021</b>	<b>1 597</b>
Aktuell skatt	-23	-38	-64	-77	-90
Uppskjuten skatt	-56	-23	-127	-54	-166
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>299</b>	<b>303</b>	<b>792</b>	<b>890</b>	<b>1 341</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	295	303	784	887	1 338
Resultat hänförligt till minoriteten	4	0	8	3	3
<b>Summa</b>	<b>299</b>	<b>303</b>	<b>792</b>	<b>890</b>	<b>1 341</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>					
Resultat efter skatt	299	303	792	890	1 341
Periodens totalresultat	299	303	792	890	1 341
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	295	303	784	887	1 338
Totalresultat hänförligt till minoriteten	4	0	8	3	3
<b>Summa</b>	<b>299</b>	<b>303</b>	<b>792</b>	<b>890</b>	<b>1 341</b>
Resultat per aktie, kr	2,19	2,25	5,83	6,59	9,94
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0	0	0

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

Redovisningsprinciper återfinns på sid 21.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

# RESULTAT

## januari–september 2019

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 721 mkr (669). Det är en ökning med 8 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultat med 4,4 procent jämfört med föregående år.

### INTÄKTER

Intäkterna för perioden uppgick till 1 386 mkr (1 363) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 2,5 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 24 mkr (33) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

### UTVECKLING INTÄKTER

	2019 jan-sept	2018 jan-sept	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 320	1 288	2,5
Förvärvade fastigheter	41	0	
Sålda fastigheter	1	42	
<b>Kontrakterade hyresintäkter</b>	<b>1 362</b>	<b>1 330</b>	
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>24</b>	<b>33</b>	
<b>Intäkter</b>	<b>1 386</b>	<b>1 363</b>	

### FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 491 mkr (506). Kostnader relaterade till snö och is minskade jämfört med samma period förra året. Av fastighetskostnaderna utgjorde 11 mkr (11) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

### DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 895 mkr (857) vilket motsvarar en överskottsgrad om 66 procent (64). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 1,9 procent jämfört med föregående år.

### CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 51 mkr (52). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

### FINANSNETTO

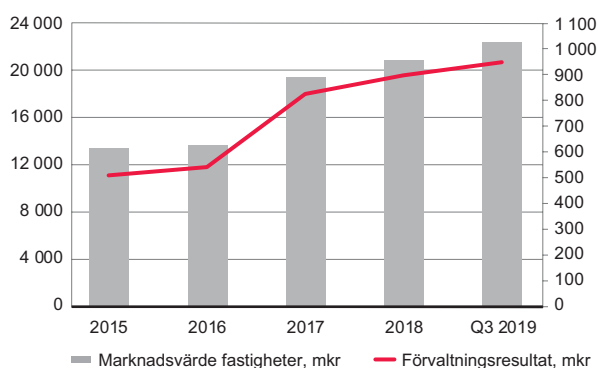
Periodens finansnetto uppgick till -123 mkr (-136). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,3 procent (1,6).

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

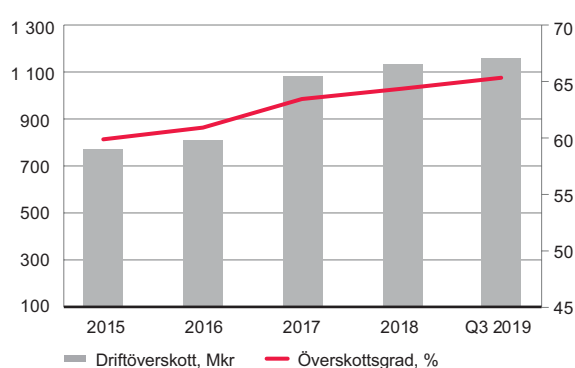
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,93 procent (5,97). På portföljnivå motsvarar det en förändring om -0,04 procentenheter sedan årsskiftet. Den positiva realiserade värdeförändringen om 256 mkr (327) förklaras framförallt av förbättrade driftnetton. Värdeförändringen motsvarade 1,2 procent (1,6) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 22 259 mkr (20 178).

Under perioden har 5 fastigheter (19) avyttrats, med en realiserad värdeförändring om 5 mkr (9), och 6 fastigheter (8) har förvärvats.

## MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



## DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q3 2019 är på rullande 12-månadersbasis.

## 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 realiserad och påverkar inte kassaffödet.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 1 mkr (16), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

## RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 983 mkr (1 021). Resultatförändringen förklaras främst av lägre realiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

## RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 792 mkr (890). Aktuell skatt uppgick till -64 mkr (-77), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag samt av skatt uppkommen i samband med fastighetstransaktioner i handels- och kommanditbolag. Uppskjuten skatt uppgick till -127 mkr (-54), inklusive en positiv effekt av omräkning av uppskjuten skatt hänförlig till ändrad skattesats från 22 procent till 20,6 procent. Läs mer under avsnittet skatt.

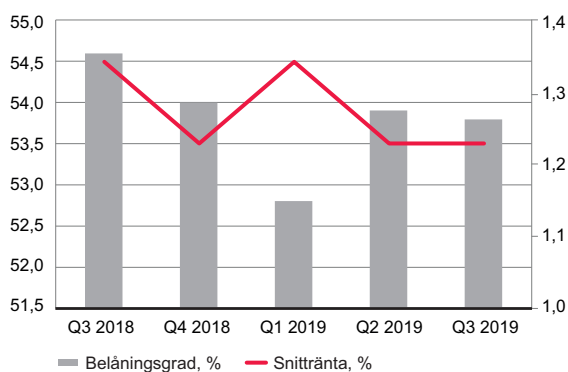
## TREDJE KVARTALET 2019

Tredje kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 252 mkr (248). Driftöverskottet uppgick till 312 mkr (312) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (70).

- Intäkterna för tredje kvartalet uppgick till 464 mkr (467) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (91).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 152 mkr (155).

Tredje kvartalets finansnetto uppgick till -44 mkr (-47). Resultat före skatt uppgick till 378 mkr (364) och påverkades positivt med 125 mkr (112) avseende värdeförändring på fastigheter och med 0 mkr (4) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 299 mkr (303) varav uppskjuten skatt uppgick till -56 mkr (-23) och aktuell skatt uppgick till -23 mkr (-38).

## SNITTRÄNTA OCH BELÅNINGSGRAD



## SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 21,4 procent. Tack vare möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden lägre än den nominella skatten.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (5). I övrigt finns obeskattade reserver om 346 mkr (245). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 6 838 mkr (5 755), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 760 mkr (3 446). Skatteskulden har beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent då skatteskulden ej förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 eller 2020.

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 skattetvister.

## SKATTEBERÄKNING FÖR PERIODEN

Mkr	Effektiv skatt
Förvaltningsresultat	721
Skattemässiga justeringar	-5
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>717</b>
Försäljning fastigheter	-46
Värdeförändring fastigheter	256
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>927</b>
<b>Periodens skatt</b>	<b>199</b>
Omräkning av uppskjuten skatt <sup>1</sup>	-8
<b>Periodens skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>191</b>

<sup>1</sup> Den uppskjutna skatteskulden har omräknats enligt följande: Uppskjuten skatteskuld på obeskattade reserver har beräknats med en inkomstskatt på 20,6 procent.

## NYA SKATTEREGLER

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär dels att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar, dels kommer inkomstskatten stegvis att sänkas. Med vårt starka kassaflöde i kombination med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske. Med stigande räntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).





# VÅRA HYRESGÄSTER

## HYRESGÄSTER

Vår hyresgästsbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 950 (2 988). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 709 (1 633). De tio största hyresgästerna representerar 16 (16) procent av totala kontrakterade hyresintäkter. 26 procent av kontrakterade hyresintäkterna per 30 september kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 31 mkr (9) och för tredje kvartalet till 18 mkr (10). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Polismyndigheten, Stigbygeln 2, Umeå, Magasinet Grabbarna AB, Verdandi 10, Borlänge, Luleå Kommun, Stören 17, Luleå samt WSP Sverige AB, Norr 40:3, Gävle.

## VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER PER DEN 30 SEPT 2019	Antal kontrakt	Årligt kontrakts- värde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	32	67 162	3,4
Östersunds kommun	124	39 191	2,7
Arbetsförmedlingen	34	29 322	1,9
Polismyndigheten	31	24 042	4,4
Försäkringskassan	23	23 060	2,6
Åhléns AB	5	22 228	4,8
Folksam ömsesidig sakföräkring	43	22 058	4,8
Migrationsverket	12	21 936	2,6
Telia Sverige AB	33	21 493	9,3
Swedbank AB	12	21 286	4,2
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>349</b>	<b>291 778</b>	<b>3,8</b>

## KONTRAKTSTID

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 september till 3,6 år (3,2).

## VAKANSER

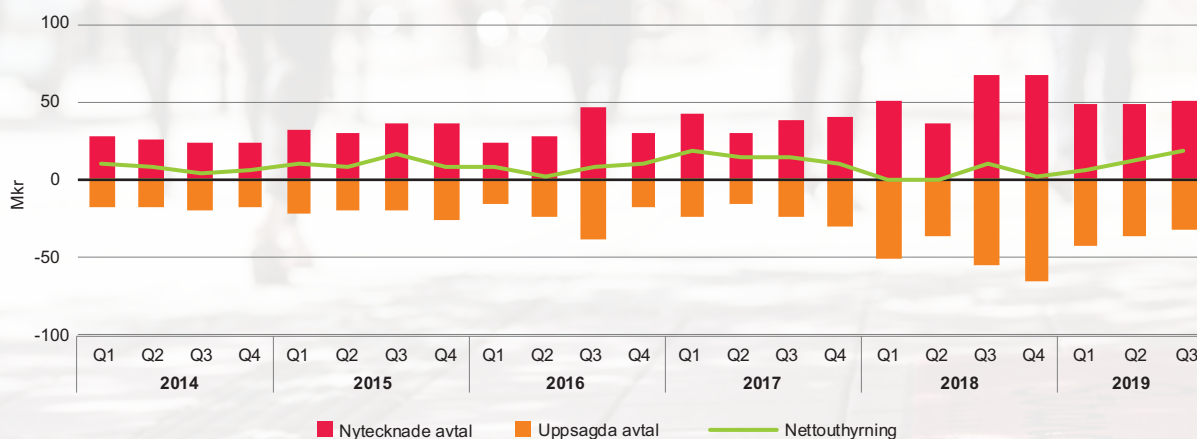
Vakanserna uppgick per den 30 september till 10 procent (8) för ekonomisk vakansgrad och till 15 procent (13) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan area-vakanserna är störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 10 procent (8). Vakanserna har ökat något till följd av några större uppsägningar samt tomställande av yta för nyproduktion.

## VÅRA HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2019	251	50	3
2020	843	232	13
2021	736	377	21
2022	571	274	15
2023+	549	677	37
<b>Summa</b>	<b>2 950</b>	<b>1 610</b>	<b>89</b>
Bostäder	1 709	136	8
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	4 051	63	3
<b>TOTALT</b>	<b>8 710</b>	<b>1 809</b>	<b>100</b>

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

## NETTOUTHYRNING



# BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

## »»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2019 30 sept	2018 30 sept	2018 31 dec
Förvaltningsfastigheter	22 259	20 178	20 802
Övriga anläggningstillgångar	28	53	54
Nyttjanderättstillgång	44	-	-
Kortfristig del av nyttjanderättstillgång	5	-	-
Kortfristiga fordringar	243	219	201
Likvida medel	39	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 618</b>	<b>20 450</b>	<b>21 057</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8 227	7 388	7 839
Uppskjuten skatteskuld	1 480	1 242	1 353
Avsättningar	9	9	9
Räntebärande skulder	11 978	11 026	11 099
Checkräkningskredit	-	1	198
Långfristig skuld leasing	44	-	-
Kortfristig skuld leasing	5	-	-
Kortfristiga skulder	875	784	559
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 618</b>	<b>20 450</b>	<b>21 057</b>

## »»» FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>6 887</b>	<b>6 841</b>	<b>45</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	890	887	3
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>890</b>	<b>887</b>	<b>3</b>
<i>Utdelning</i>	-390	-390	-
<b>Eget kapital 2018-09-30</b>	<b>7 388</b>	<b>7 338</b>	<b>48</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	451	451	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>451</b>	<b>451</b>	<b>0</b>
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>7 839</b>	<b>7 790</b>	<b>49</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	792	784	8
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>792</b>	<b>784</b>	<b>8</b>
<i>Utdelning</i>	-404	-404	-
<b>Eget kapital 2019-09-30</b>	<b>8 227</b>	<b>8 170</b>	<b>57</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



# VÅRA FASTIGHETER

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av bostads-, kontors- och butiksfastigheter. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 93 procent (93) av kommersiella fastigheter och till 7 procent (7) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

## 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 strukturerad 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 16 412 mkr och 128 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, resterande del värderas internt. 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. Fastigheterna i sidoportföljen internvärderas 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. För Diös innebär det ett värdeintervall på 20 590–23 928 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2019-09-30		2018-09-30	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndet värde 1 januari	20 802	330	19 457	339
Förvärv	450	6	334	8
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	872		484	
Försäljningar	-120	-5	-433	-19
Orealiserade värdeförändringar	256		327	
Omklassificeringar	-		10	
Fastighetsbeståndets värde 30 sept	22 259	331	20 178	328

## VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2019-09-30					2018-09-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde <sup>1</sup> , %	6,8-5,5	6,5-5,8	5,2-4,6	9,6-6,8	7,0-6,2	7,0-5,6	6,7-5,8	5,2-4,7	10,0-7,0	7,0-6,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,1	8,2	7,2	10,8	8,8	8,0	8,2	7,2	10,2	8,6
Långsiktig vakans, %	5,1	3,9	1,8	15,2	6,0	5,0	3,7	1,6	35,0	5,6

<sup>1</sup> Från undre till övre kvartil i portföljen.

Värderingsmodellen utgår från en 5-årig kalkylperiod och en långsiktig inflation om 2 procent.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 256 mkr (327) och förklaras i huvudsak av förbättrade driftnetton.

	2019-09-30		2018-09-30	
	Mkr	%	Mkr	%
Förändrade driftnetton m.m.	201	79	202	61
Förändrade avkastningskrav	55	21	125	39
<b>Summa</b>	<b>256</b>	<b>100</b>	<b>327</b>	<b>100</b>

## FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

En del i vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till centrala lägen i våra prioriterade städer.

## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-SEPT 2019

### Avyttrade och frånträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Nedre Gruvriset 33:156	1	Falun	5 325	80
Portfölj om 4 fastigheter	1	Östersund	15 410	49
<b>Summa</b>			<b>20 735</b>	<b>129</b>

### Förvärvade och tillträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Norr 37:4	1	Gävle	7 633	134
Tyr 23	1	Borlänge	9 194	109
Stranden 18:4	1	Mora	3 914	40
Staben 10	1	Östersund	2 375	28
Närings 18:11	1	Gävle	6 448	114
Noten 3	2	Sundsvall	Mark	28
<b>Summa</b>			<b>29 564</b>	<b>452</b>

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

» Barbro Wärell, servicecenter Luleå Science Park, med hyresgästen Gunilla Enquist, Aulis konsult och utveckling, projektledare, Porsön 1:423, Luleå.

## »»» INVESTERINGAR

Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 872 mkr (484) under perioden.

### FÖRÄDLING, NYPRODUKTION OCH HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Våra investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 872 mkr (484) investerats i sammanlagt 759 projekt (670). Vid periodens slut pågick 36 större<sup>1</sup> projekt, med en återstående investeringsvolym på 1 127 mkr och en total investeringsvolym på 1 703 mkr. Under kvartalet togs beslut om 68 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 7,4 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,7 procent.

Pågående projekt på tidigare byggrätter uppgår till cirka 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat cirka 100 000 kvm BTA befintliga och möjliga byggrätter. Den bedömda investeringsvolymen för pågående och identifierade projekt uppgår till cirka 5 000 mkr.

Hotellprojekten i Umeå, på fastigheten Magne 4, och i Sundsvall, på fastigheten Noten 3, fortgår enligt plan. Bostadsprojektet om 85 hyreslägenheter på fastigheten Kräftan 8 i Östersund i kvarteret Söderbo är i slutskedet av schaktarbetet.

<sup>1</sup> Initial investeringsvolym > 4 mkr.

INVESTERINGAR	2019-09-30	2018-09-30
Investeringar i nyproduktion	173	0
Investeringar i förädlingsfastigheter	127	114
Investeringar i hyresgäst Anpassningar	572	370
<b>Summa</b>	<b>872</b>	<b>484</b>

## »»» PROJEKT OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Projekt innebär nyskapande av ytor, fastighetsutveckling innebär investeringar i befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnad samt energibesparande åtgärder.

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Planerad investering, mkr	Byggstart	Beräknat färdigställande	Miljöklass
Nyproduktion	Sundsvall	Noten 3	Hotell	14 350	100	385	Q1 2019	Q2 2021	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Umeå	Magne 4	Hotell	14 500	100	400	Q1 2019	Q3 2022	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Östersund	Kräftan 8	Bostäder	4 184	-	147	Q2 2019	Q4 2020	Svanen

Projekt med en initial investeringsvolym >100 mkr.

## »»» ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2019 9 mån jan-sept	2018 9 mån jan-sept
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	55,9	57,1
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	38,1	15,0
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	40,4	43,4
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO <sub>2</sub> /kWh	24,4	24,6
Vatten	m <sup>3</sup> /kvm	0,4	0,3

<sup>1</sup> Värme är normalårskorrigerad.

<sup>2</sup> Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

<sup>3</sup> El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

<sup>4</sup> Koldioxid från el och värme.

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

Målet för 2019 är att minska energiförbrukningen med 3 procent. Resultatet av det optimeringsarbete som intensifierades under andra kvartalet 2018, med tydligare fokus och teknikstrategier, ger fortsatt god effekt. Totalt ser vi en minskning av energiförbrukningen med 4,1 procent under perioden.

För att minska miljöbelastningen köper vi enbart ursprungsmärkt el och vi kan idag se att 98 procent av vår energianvändning kommer från förnyelsebara källor.

## »»» CERTIFIERINGAR

Under perioden har 12 BREEAM In-Use certifieringar slutförts och 2 nya har påbörjats. Under året är ambitionen att miljöcertifiera 20 fastigheter enligt BREEAM In-Use. För 2019 är målet att 17 procent av fastighetsbeståndets yta ska vara miljöcertifierad. Totalt har vi idag 31 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, BREEAM In-Use och GreenBuilding vilket utgör cirka 14 procent av fastighetsbeståndets yta.

# FINANSIERING

## KAPITALSTRUKTUR

Per den 30 september 2019 finansierades 36 procent (36) av den totala balansomslutningen på 22 618 mkr via eget kapital, 53 procent (54) genom räntebärande skulder och 11 procent (10) av övrigt kapital.

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per 30 september till 8 227 mkr (7 388). Soliditeten uppgick till 36,4 procent (36,1) och översteg därmed målet om 35 procent.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 979 mkr (11 026). Av de räntebärande skulderna bestod 8 846 mkr (8 986) av bankfinansiering, 1 248 mkr (1 240) av säkerställda obligationer samt 1 885 mkr (800) av certifikat. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 1 884 mkr (800). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,8 procent (54,6) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 1,2 procent (1,3), inklusive lånelöften, och rätetäckningsgraden uppgick för perioden till 6,7 ggr (5,7).

## FINANSIELLA INSTRUMENT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 000 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september 2019 till 0 mkr (0,5). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vär

genomsnittliga upplåningskostnad. Värdet av derivaten är alltid noll vid förfallotidpunkten. 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 2018). Värdet förändringar redovisas över resultaträkningen.

## KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

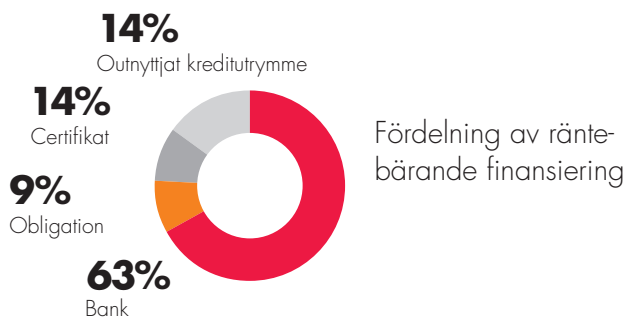
PER DEN 30 SEPT 2019	Förändring årlig snittrränta, %	Förändring årlig snittrräntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,4	+48	
Derivatportfölj	0,0	0	+0,7
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,4</b>	<b>+48</b>	<b>+0,7</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,7 år (1,7) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (1,7). Av koncernens utestående lån löper 7 137 mkr (8 357) med fast ränta varav 1 885 mkr (800) avser certifikat.

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 39 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (1). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2019

Förfallår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittrränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2019	1 604	0,5	389	389
2020	8 262	1,3	6 313	5 813
2021	2 114	1,1	1 799	1 449
2022	-	-	3 667	2 517
2023	-	-	1 114	1 114
2027	-	-	697	697
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>11 979</b>	<b>1,1</b>	<b>13 979</b>	<b>11 979</b>
Outnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	2 000	0,1		
Finansiella instrument	4 000	0,0		
<b>TOTALT</b>		<b>1,2</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittrränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2019-09-30.

<sup>2</sup> Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snittrräntan med 0,06 procentenheter.

# KASSAFLÖDE

## »»» KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2019 3 mån juli-sept	2018 3 mån juli-sept	2019 9 mån jan-sept	2018 9 mån jan-sept	2018 12 mån jan-dec
Driftöverskott	312	312	895	857	1 140
Central administration	-16	-17	-51	-52	-71
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	2	1	2
Erhållen ränta	1	3	3	5	8
Erlagd ränta	-56	-50	-132	-130	-185
Betald skatt	-23	-38	-64	-77	-90
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>218</b>	<b>210</b>	<b>653</b>	<b>604</b>	<b>804</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-2	-8	-49	-55	-35
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	28	21	28	45	31
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>-21</b>	<b>-10</b>	<b>-4</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>244</b>	<b>223</b>	<b>632</b>	<b>594</b>	<b>800</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-277	-149	-792	-413	-557
Förvärv av fastigheter	-	-173	-312	-284	-371
Avyttring av fastigheter	-	383	146	438	443
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	0	-	5	-10
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-277</b>	<b>61</b>	<b>-958</b>	<b>-254</b>	<b>-495</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-	-	-202	-195	-390
Nyupplåning räntebärande skulder	325	-	999	212	312
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-128	-239	-234	-390	-457
Förändring av checkräkningskredit	-125	-45	-198	1	198
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>72</b>	<b>-284</b>	<b>365</b>	<b>-372</b>	<b>-337</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>-32</b>	<b>-32</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-32</b>	<b>32</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

## »» RAPPORTERING PER AFFÄRSENHET PER DEN 30 SEPTEMBER Uppgifter i mkr om inget annat anges.

### 2019

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	175	118	177	199	158	84	203	1 114
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	31	14	28	38	22	13	25	171
Fastighetsskötsel	16	9	18	22	13	5	18	101
Reparation och underhåll	-9	-4	-6	-9	-5	-5	-6	-44
Taxebundna kostnader	-29	-13	-25	-37	-20	-13	-23	-160
Fastighetsskatt	-10	-8	-12	-12	-12	-5	-16	-75
Övriga fastighetskostnader	-24	-13	-27	-29	-22	-7	-29	-150
Fastighetsadministration	-10	-7	-9	-15	-8	-4	-9	-62
<b>Driftöverskott</b>	<b>139</b>	<b>96</b>	<b>142</b>	<b>157</b>	<b>126</b>	<b>69</b>	<b>164</b>	<b>895</b>
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-174
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>721</b>
Fastighet, realiserad	0	-	-	5	-	-	-	5
Fastighet, orealiserad	20	14	23	136	-10	48	24	256
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>983</b>
Uthyrbar area, kvm	271 684	160 604	233 490	291 478	200 829	109 126	205 440	1 472 651
Hyresvärde	242	158	252	277	213	105	255	1 502
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	84	87	92	89	96	94	90
Överskottsgrad, %	64	73	65	62	67	69	69	66
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 805	1 971	3 424	3 556	3 562	1 430	4 054	20 802
Förvärv	149	245	28	28	-	-	-	450
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	165	137	177	101	151	48	93	872
Försäljningar	-49	-	-	-71	-	-	-	-120
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	20	14	23	136	-10	48	24	256
<b>Fastighetsbeståndet 30 september</b>	<b>3 090</b>	<b>2 367</b>	<b>3 652</b>	<b>3 750</b>	<b>3 703</b>	<b>1 526</b>	<b>4 171</b>	<b>22 259</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.







## 2018

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	167	116	168	183	162	81	200	1 078
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	31	16	28	37	22	12	24	171
Fastighetsskötsel	15	12	22	25	14	5	22	114
Reparation och underhåll	-8	-5	-8	-9	-9	-5	-8	-53
Taxebundna kostnader	-28	-15	-27	-36	-20	-12	-22	-161
Fastighetsskatt	-9	-7	-11	-11	-11	-4	-13	-66
Övriga fastighetskostnader	-25	-20	-32	-31	-21	-8	-32	-169
Fastighetsadministration	-10	-7	-10	-11	-7	-4	-9	-58
<b>Driftöverskott</b>	<b>133</b>	<b>91</b>	<b>131</b>	<b>145</b>	<b>130</b>	<b>65</b>	<b>161</b>	<b>857</b>
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-188
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>669</b>
Fastighet, realiserad	1	9	-	-	-	-	-	9
Fastighet, orealiserad	1	55	48	55	69	39	60	327
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 021</b>
Uthyrbar area, kvm	263 901	146 523	233 490	304 511	200 829	109 126	205 440	1 463 820
Hyresvärde	229	159	243	265	209	101	247	1 453
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	88	91	91	97	95	91
Överskottsgrad, %	64	63	61	60	69	68	69	64
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 649	2 045	3 234	3 257	3 272	1 222	3 778	19 457
Förvärv	-	196	-	-	70	68	-	334
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	95	37	65	95	68	21	103	484
Försäljningar	-15	-418	-	-	-	-	-	-433
Omklassificering	2	0	3	1	1	1	1	10
Orealiserade värdeförändringar	1	55	48	55	69	39	60	327
<b>Fastighetsbeståndet 30 september</b>	<b>2 733</b>	<b>1 915</b>	<b>3 350</b>	<b>3 408</b>	<b>3 480</b>	<b>1 351</b>	<b>3 942</b>	<b>20 178</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



> Hyresgästen Stadium, Micke Jonsson butikschef, med Emelie Kjellner, centrumledare, Katten 14, Luleå.

## »» FINANSIELLA NYCKELTAL

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 27 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2018. Finansiella mål för 2019 fastslagna av styrelsen återfinns på sid 23 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2019 3 mån juli-sept	2018 3 mån juli-sept	2019 9 mån jan-sept	2018 9 mån jan-sept	2018 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512

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

	2019 3 mån juli-sept	2018 3 mån juli-sept	2019 9 mån jan-sept	2018 9 mån jan-sept	2018 12 mån jan-dec
<b>Förvaltningsresultat</b>					
Resultat före skatt	378	364	983	1 021	1 597
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	-125	-112	-261	-336	-687
Värdeförändring derivat	0	-4	-1	-16	-16
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>252</b>	<b>248</b>	<b>721</b>	<b>669</b>	<b>894</b>

### EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	252	248	721	669	894
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-22	-22	-63	-63	-77
Minoritetens andel av resultatet	-4	0	-8	-3	-3
<b>EPRA Earnings</b>	<b>226</b>	<b>226</b>	<b>650</b>	<b>603</b>	<b>814</b>
<b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>	<b>1,68</b>	<b>1,68</b>	<b>4,83</b>	<b>4,48</b>	<b>6,05</b>

	2019 3 mån juli-sept	2018 3 mån juli-sept	2019 9 mån jan-sept	2018 9 mån jan-sept	2018 12 mån jan-dec
<b>Belåningsgrad</b>					
Räntebärande skulder			11 978	11 026	11 099
Förvaltningsfastigheter			22 259	20 178	20 802
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>53,8</b>	<b>54,6</b>	<b>53,4</b>

### Soliditet

Eget kapital			8 227	7 388	7 839
Totala tillgångar			22 618	20 450	21 057
<b>Soliditet, %</b>			<b>36,4</b>	<b>36,1</b>	<b>37,2</b>

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	252	248	721	669	894
Återläggning					
Finansiella kostnader	45	50	128	141	183
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>297</b>	<b>849</b>	<b>810</b>	<b>1 077</b>
Finansiella kostnader	45	50	128	141	183
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,6</b>	<b>6,0</b>	<b>6,7</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>

### Nettoskuld genom EBITDA

Räntebärande skulder enligt balansräkning			11 978	11 026	11 099
Likvida medel			-39	-	-
Checkräkningskredit			-	1	198
<b>Nettoskuld</b>			<b>11 939</b>	<b>11 027</b>	<b>11 297</b>
Driftöverskott rullande 12 månader			1 178	1 123	1 140
Central administration rullande 12 månader			-70	-73	-71
Återläggning					
Avskrivningar rullande 12 månader			5	3	2
<b>EBITDA</b>			<b>1 113</b>	<b>1 053</b>	<b>1 071</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>			<b>10,7</b>	<b>10,5</b>	<b>10,5</b>



	2019 9 mån jan-sept	2018 9 mån jan-sept	2018 12 mån jan-dec
<b>Substansvärde</b>			
Eget kapital enligt balansräkning	8 227	7 388	7 839
Eget kapital tillhörande minoriteten	-57	-49	-49
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	0	-1	-1
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 409	1 266	1 299
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>	<b>9 579</b>	<b>8 604</b>	<b>9 088</b>
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>71,2</b>	<b>64,0</b>	<b>67,6</b>
<b>Avdrag</b>			
Verkligt värde av finansiella instrument	1	1	1
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-263	-219	-242
<b>EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)</b>	<b>9 317</b>	<b>8 386</b>	<b>8 847</b>
<b>EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>69,3</b>	<b>62,3</b>	<b>65,8</b>

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

<b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>	2019 3 mån juli-sept	2018 3 mån juli-sept	2019 9 mån jan-sept	2018 9 mån jan-sept	2018 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	3,6	4,2	9,8	12,4	18,2
Eget kapital per aktie, kr			61,2	54,9	58,3

#### Kassaflöde per aktie, kr

Resultat före skatt	378	364	983	1 021	1 597
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-125	-100	-256	-327	-678
Derivat, orealiserad värdeförändring	0	-4	-1	-16	-16
Avskrivningar	1	1	4	2	2
Aktuell skatt	-23	-38	-64	-77	-90
<b>Summa</b>	<b>231</b>	<b>223</b>	<b>667</b>	<b>604</b>	<b>815</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,72</b>	<b>1,66</b>	<b>4,96</b>	<b>4,48</b>	<b>6,05</b>
Resultat per aktie, kr	2,19	2,25	5,83	6,59	9,94
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	1,5	1,4

<b>ÖVRIG INFORMATION</b>	2019 3 mån juli-sept	2018 3 mån juli-sept	2019 9 mån jan-sept	2018 9 mån jan-sept	2018 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	456	443	1 362	1 330	1 771
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	91	91
Överskottsgrad, %	68	70	66	64	64

#### EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror			216	154	151
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			1 996	1 904	1 936
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>			<b>10,8</b>	<b>8,1</b>	<b>7,8</b>



# MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 133 mkr (127) och resultatet efter skatt till 33 mkr (614). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2019 till 27 mkr (0) och utnyttjad checkkredit

uppgick till 0 mkr (3). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 738 mkr (3 157) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 885 mkr (800). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 30 september 2019 uppgick till 0,9 procent (1,0). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

## »» MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2019 9 mån jan-sept	2018 9 mån jan-sept	2018 12 mån jan-dec
Intäkter	133	127	164
<b>Bruttoresultat</b>	<b>133</b>	<b>127</b>	<b>164</b>
Central administration	-155	-150	-204
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22</b>	<b>-23</b>	<b>-40</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	599	611
Finansiella intäkter	237	182	253
Finansiella kostnader	-182	-141	-222
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>33</b>	<b>618</b>	<b>602</b>
Aktuell skatt	-	-4	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>33</b>	<b>614</b>	<b>602</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	33	614	602
<b>Årets totalresultat</b>	<b>33</b>	<b>614</b>	<b>602</b>

## »» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2019 30 sept	2018 30 sept	2018 31 dec
Andelar koncernföretag	2 271	2 124	2 124
Fordringar koncernföretag	13 647	11 076	11 214
Övriga tillgångar	22	17	21
Likvida medel	27	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 967</b>	<b>13 217</b>	<b>13 359</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 935	3 319	3 307
Räntebärande skulder	2 738	3 157	2 238
Skulder koncernföretag	10 069	6 515	7 579
Checkräkningskredit	-	3	201
Övriga skulder	225	223	34
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 967</b>	<b>13 217</b>	<b>13 359</b>



# ÖVRIG INFORMATION

## PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2019 till 157 personer (159), varav 65 kvinnor (64). Merparten av de anställda, 104 personer (108), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar marknad och omvärld, affärsmodellen, fastigheterna, kassaflödet, finansieringen och hållbarhet.

Global och svensk konjunktur 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	20 590	22 259	23 928
Soliditet, %	31,3	36,4	40,7
Beläningsgrad, %	58,2	53,8	50,1

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr <sup>1</sup>
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 20
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 7
Räntnivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 48

<sup>1</sup> Uppräknat till årstakt.

Tillgång till finansiering är den största finansiella risken och en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Risken begränsas genom goda relationer med banker, tillgång till kapitalmarknaden och starka finanser och nyckeltal.

En hållbar affärsmodell och ett hållbart agerande är en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. Genom god intern kontroll och rutiner tar vi ansvar för en långsiktigt hållbar verksamhet.

Inga väsentliga förändringar i bedömningen av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2018. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2018, sid 60-64.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Upplýsingar 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 2018<sup>1</sup>, not 1, med undantag av införandet av IFRS 16 Leasing. I moderbolaget redovisas leasing av fordon fortfarande som operationella leasingavtal i enlighet med undantag i RFR 2.

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

### IFRS 16 LEASING

IFRS 16 har tillämpats för räkenskapsåret som påbörjades den 1 januari 2019. Diös tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare innebär standarden att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För Diös del påverkas vi främst av redovisningen av tomträttsavtal och leasingkontrakt av fordon som från 1 januari 2019 redovisas i balansräkningen och därmed ökar balansomslutningen. Leasingkostnaden redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och ingår inte längre i driftsnettot. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingsskulden per den 1 januari 2019. Då Diös har begränsade antal kontrakt har påverkan på de finansiella rapporterna blivit begränsade. Inför förändringen genomförde Diös i egenskap av leasetagare en genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal samt leasing av fordon identifierades som mest väsentliga. Utöver dessa har endast mindre leasingavtal identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande. Leasingsskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgick till 35 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisades. Diös har därefter redovisat nyttjanderättstillgången till verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisats som finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört

REDOVISNINGSPRINCIPERNA FORTSÄTTER PÅ NÄSTA SIDA >>>



med tidigare princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 3 mkr. Leasingsskulden per den 1 januari 2019 avseende fordon uppgick till 14 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisats. Dessa redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskrivningar samt en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna har redovisats som rörelsekostnad som belastat

driftöverskottet. Den redovisade kostnaden för leasingfordon uppgick 2018 till 4 mkr. Då Diös har begränsade kontrakt har påverkan på de finansiella rapporterna blivit begränsade. Nedan återfinns en brygga över förändringen samt påverkan på nyckeltal per den 1 januari 2019.

Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

<sup>1</sup> *Arsredovisning 2018 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se).*

## »»» BALANSRÄKNING DEN 1 JANUARI 2019 EFTER INFÖRANDE AV IFRS 16 LEASING

	Redovisade balansposter 1 januari 2019	Omräkning till IFRS 16	Omräknade balansposter 1 januari 2019
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	20 802		20 802
Nyttjanderättstillgång	-	44 <sup>1</sup>	44
Övriga anläggningstillgångar	54		54
Kortfristiga fordringar	201		201
Kortfristig del av nyttjanderättstillgång	-	5 <sup>1</sup>	5
Likvida medel	0		0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 057</b>	<b>49</b>	<b>21 106</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>7 839</b>		<b>7 839</b>
<i>Balanserade vinstmedel</i>	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 353		1 353
Avsättningar	9		9
Räntebärande skulder	11 099		11 099
Långfristig leasingsskuld	-	44 <sup>2</sup>	44
Checkräkningskredit	198		198
Kortfristiga skulder	559		559
Kortfristig skuld leasing	-	5 <sup>2</sup>	5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 057</b>	<b>49</b>	<b>21 106</b>

<sup>1</sup> Avser uppbokning av tomträttsavgälder samt fordon uppgående till 35 mkr respektive 14 mkr.

<sup>2</sup> Avser uppbokning av tomträttsavgälder 35 mkr som i sin helhet klassificeras som lång skuld, samt skuld avseende fordon där kort del avser bedömd del som förfaller inom 1 år.

### Effekt på nyckeltal

Förvaltningsresultat, mkr	894	894
Belåningsgrad, %	53,4	53,5
Soliditet, %	37,2	37,1
Räntetäckningsgrad, %	5,9	5,8
Överskottsgrad, %	64,0	64,8

### ÖVERGÅNG FRÅN OPERATIONELLA LEASINGAVTAL IAS 17 TILL IFRS 16 LEASING PER DEN 1 JANUARI 2019

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018	49
Finansiella leasingsskulder per 31 december 2018	0
Leasingavtal med kort löptid	0
Leasingavtal med mindre värde	0
<i>Effekt av omklassificering till finansiell leasing enligt IFRS 16:</i>	
Tomträttsavgälder	35
Leasingfordon	14
Redovisad leasingsskuld öppningsbalansräkning 1 januari 2019	49

Diös har använt en vägd genomsnittlig marginell låneränta om 5,9 procent vid fastställande av leasingsskulden avseende tomträttsavgälder samt om 7,9 procent vid fastställande av leasingsskulden av fordon i öppningsbalansräkningen per den 1 januari 2019.

## »» KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2019-09-30	2019-06-30	2019-03-31	2018-12-31	2018-09-30	2018-06-30	2018-03-31	2017-12-31
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Intäkter, mkr	464	464	457	447	467	446	450	443
Driftöverskott, mkr	312	315	268	283	312	295	250	266
Förvaltningsresultat, mkr	252	257	212	225	248	234	187	197
Periodens resultat, mkr	299	263	230	451	303	358	229	256
Överskottsgrad, %	68	69	60	64	70	67	56	61
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	91	91	91	91	92	91
Avkastning på eget kapital, %	3,6	3,3	2,9	5,9	4,2	5,0	3,3	3,8
Soliditet, %	36,4	35,8	36,9	37,2	36,1	34,8	35,3	34,9
Belåningsgrad fastigheter, %	53,8	53,9	52,8	53,4	54,6	55,8	56,7	57,1
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,2	1,2	1,3	1,2	1,3	1,5	1,5	1,5
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	7,1	6,2	6,3	6,0	6,3	4,9	4,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,87	1,91	1,57	1,67	1,84	1,74	1,38	1,46
Resultat per aktie efter skatt, kr	2,19	1,93	1,71	3,35	2,25	2,64	1,70	1,91
Eget kapital per aktie, kr	61,1	58,9	60,0	58,3	54,9	52,7	52,9	51,2
Börskurs per aktie, kr	85,9	68,7	76,3	56,4	56,9	53,8	56,4	55,8

<sup>1</sup> Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

## »» MÅL

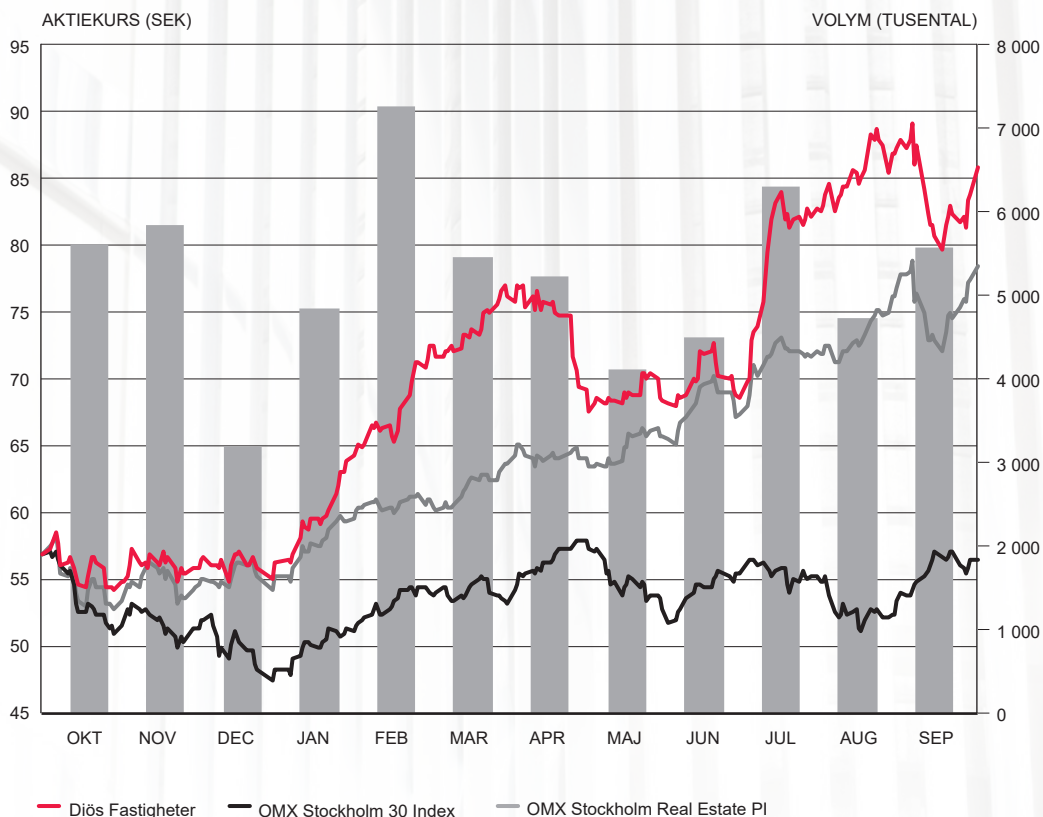
### VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

	Utfall jan-sept 2019	Mål 2019
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie <sup>1</sup> , %	9	>5
Överskottsgrad, %	66	65
Energianvändning, %	-4,1	-3
Miljöcertifierade fastigheter, % av total yta	14	17
Nöjd-medarbetar-index	-	76
Nöjd-kund-index	-	67
Avkastning på eget kapital <sup>1</sup> , %	16	>12
Utdelning av årets resultat <sup>2</sup> , %	-	~50
Belåningsgrad, %	53,8	<55
Soliditet, %	36,4	>35

<sup>1</sup> Rullande tolv månader

<sup>2</sup> Resultat efter skatt, exklusive realiserade värdetförändringar och uppskjuten skatt.

# DIÖSAKTIEN



## TRE SKÄL TILL ATT INVESTERA I DIÖS



### DIVERSIFIERAT FASTIGHETSBESTÅND

Ett omfattande och diversifierat fastighetsbestånd ger en riskspridning mellan olika marknader, hyresgäster och branscher. Det verkar resultatutjämnande över tid. Vårt breda bestånd ger oss även goda möjligheter att erbjuda våra hyresgäster nya lokaler när deras behov eller verksamhet förändras.



### ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

Sedan 2013 har direktavkastningen i snitt uppgått till 4,8 procent vilket är bland de högsta i branschen. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.



### VÄRDETILLVÄXT GENOM ÖKAT KASSAFLÖDE

Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 86 procent. Det är resultatet av en effektiv förvaltning, energibesparande åtgärder, lönsamma investeringar och en hyresgästinriktad organisation.



## AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 85,9 kr per aktie (56,9) vilket motsvarar ett börsvärde om 11 555 mkr (7 654) samt en avkastning om 51,0 procent (9,4) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 58,3 procent (12,2) för perioden. I grafen på föregående sida illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -0,9 procent (1,5) och OMX Stockholm Real Estate PI 37,9 procent (11,0).

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 13 805 aktieägare (14 270). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 24,9 procent (20,2) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 134 512 438 (134 512 438). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 54,7 procent (56,6) av innehav och röster.

Årsstämman 2019 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under perioden.

Under kvartalet har Nordstjärnan AB flaggat för att bolaget kommer att utnyttja sin option från Bengtssons Tidnings AB och därmed öka sitt innehav till över 10 procent av totalt antal aktier. Bengtssons Tidnings AB har flaggat för ett innehav understigande 5 procent. I tabellen till höger 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 överstiga 12 procent. Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick

till 13 procent (17). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 8 227 mkr (7 388) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 9 579 mkr (8 604). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 71,2 kr (64,0) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 121 procent (89) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNAV uppgick för perioden till 69,3 kr (62,3) per aktie.

## INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 5,83 kr (6,59) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 4,83 kr (4,48). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 21,4 procenta bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE

i Diös Fastigheter AB per den 30 september 2019

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Nordstjärnan AB	13 574 748	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Handelsbankens Fonder	5 150 000	3,8
SEB Fonder	2 922 969	2,2
Avanza Pension	2 819 942	2,1
Swedbank Robur fonder	2 200 000	1,6
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	1 997 700	1,5
BlackRock	1 968 522	1,5
<b>Summa största ägare</b>	<b>73 525 505</b>	<b>54,7</b>
Övriga ägare	60 986 933	45,3
<b>TOTALT</b>	<b>134 512 438</b>	<b>100,0</b>



## »»» RAPPORTENS GRANSKANDE

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

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

Östersund den 25 oktober 2019

Bob Persson  
*Ordförande*

Eva Nygren  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Anders Nelson  
*Ledamot*

Peter Strand  
*Ledamot*

Tomas Mellberg  
*Ledamot*  
*Personalrepresentant*

Knut Rost  
*Verkställande direktör*

## »»» REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ) Org.nr 556501-1771

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i delårsrapport för Diös Fastigheter AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgär-

der. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### SLUTSATS

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

Östersund den 25 oktober 2019

Deloitte AB

Richard Peters, Auktoriserad revisor

## »»» KALENDARIUM

Bokslutskommuniké januari-december 2019	11 februari 2020
Årsredovisning 2019	Vecka 13, 2020
Årsstämma 2020	2 april 2020
Q1, Delårsrapport januari-mars 2020	23 april 2020
Q2, Delårsrapport januari-juni 2020	3 juli 2020
Q3, Delårsrapport januari-september 2020	23 oktober 2020

## »»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 1 oktober kommunicerades via pressmeddelande att Diös valberedning inför årsstämman 2019 består av Bob Persson (AB Persson Invest) Stefan Nilsson (Pensionskassan SHB Försäkringsförening), Carl Engström (Nordstjernan AB) och Magnus Swärdh (Backahill Inter AB).

# DEFINITIONER

## 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 dividerad med två.

## BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

## DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerad med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

## EBITDA

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

## EGET KAPITAL PER AKTIE

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

## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerad med hyresvärdet vid periodens utgång.

## EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerad med det totala hyresvärdet.

## EPRA EARNINGS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerad 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 dividerad 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 dividerad med antal utestående aktier vid periodens utgång.

## EPRA VAKANSGRAD

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

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

## GENOMSNISSLIGT 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.

## KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

## HYRESVÄRDE

Utgående 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 av hyresintäkter, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

## KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

## NETTOSKULD GENOM EBITDA

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

## NETTOUTHYRNING

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

## PROJEKTFASTIGHET

Avser fastighet i syfte att omvandla och eller förädla fastigheten och delas in i följande underkategorier:

**Nyproduktion** – mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

**Fördlingsfastighet** – fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott, standard och eller ändrar användningen av lokalen.

**Hyresgäst Anpassning** – fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

## RESULTAT PER AKTIE

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

## 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 dividerad med totala tillgångar vid periodens utgång.

## ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerad med periodens kontrakterade hyresintäkter.

## ➤ FÖR YTERLIGARE 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 som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2019 kl. 07:00 CEST.*

A woman with long brown hair, wearing a dark blue button-down shirt with the Diös logo, is smiling and looking towards a man. The man has a beard and is wearing a black t-shirt and brown leather apron. He is gesturing with his right hand while talking. They are in a rustic setting with a brick wall and a Christmas tree in the background.

**Diös**

**DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)**

PRÄSTGATAN 39, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770 - 33 22 00

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