

*Diös*

# Q4

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2019**

# Året i korthet

## januari–december 2019

- **Intäkterna** ökade med 2 procent och uppgick till 1 854 mkr (1 810)
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 7 procent och uppgick till 952 mkr (894)
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter uppgick till 331 mkr (678) och på derivat till 0 mkr (16)
- **Resultat efter skatt** uppgick till 1 050 mkr (1 341)
- **Resultat per aktie** uppgick till 7,74 kr (9,94)
- **Styrelsen föreslår en utdelning** om 3,30 kr per aktie (3,00), jämnt fördelat på två utdelningstillfällen

# 36,6%

Soliditet

# 6,6

Räntetäckningsgrad

# 53,1%

Belåningsgrad

## Periodens resultat, mkr

	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Intäkter	468	447	1 854	1 810
Driftöverskott	292	283	1 187	1 140
Förvaltningsresultat	231	225	952	894
Resultat före skatt	319	576	1 302	1 597
Resultat efter skatt	258	451	1 050	1 341
Överskottsgrad, %	64	64	65	64
Uthyrningsgrad, %	90	91	90	91
Soliditet, %			36,6	37,2
Belåningsgrad fastigheter, %			53,1	53,4
Eget kapital per aktie, kr			63,1	58,3
EPRA NAV per aktie, kr			73,4	67,6

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

## Viktiga händelser Q4

- Högskolan Dalarnas styrelse fattar beslut om att gå vidare med förslaget att flytta högskolan till Diös fastighet Mimer 1 i centrala Borlänge.
- Diös lanserar paketombudskonceptet PickPackPost i IN:gallerian i Sundsvall.
- Diös koncernledning ombildas och affärsutvecklingschef Lars-Göran Dahl får utökat ansvar.
- Diös förvärvar och tillträder en kommersiell fastighet, Vedkompaniet 2, i centrala Falun.

## Vd har ordet

Knut Rost, vd

# Nytt kapitel – högre mål

Vår starka utveckling fortsätter. Resultatet förbättras, nettouthyrningen är stark och styrelsen föreslår en höjd utdelning till 3,30 kr per aktie. Vi höjer vår ambition för fortsatt tillväxt och vårt mål är att öka förvaltningsresultatet per aktie med i genomsnitt 10 procent per år, över en treårsperiod.

Vi kan stolt summera året med en stark tillväxt i förvaltningsresultatet om 7 procent och en överskottsgrad som når målet om 65 procent. Vi når alla våra operativa mål för 2019 och vi har inom organisationen tagit många viktiga steg för fortsatt framgång. Det är även glädjande att aktiens totalavkastning för året uppgick till hela 58,1 procent.

Nyuthyrningen fortsätter att vara god med många nytecknade avtal under det senaste kvartalet. Nettouthyrningen utvecklas positivt och uppgick till 42 mkr för året vilket visar på en stark underliggande trend, och glädjande är att aktiviteten är hög i alla våra städer. En stad som visar en positiv förvandling är Borlänge. Vi har dels tecknat ett långt grönt hyresavtal med vår enskilt största hyresgäst, Trafikverket, om fortsatt uthyrning, dels tecknat avtal med Högskolan Dalarna om att flytta högskolan till Borlänge centrum. Båda dessa affärer kommer att bidra med tillväxt och ökad attraktivitet i Borlänge.

Grunden till en långsiktigt lönsam affär är att vi lyckas infria, och gärna överträffa, hyresgästernas förväntningar. Vi har under året fokuserat på att förbättra och förenkla för våra hyresgäster genom ökad närvaro, tydligare kontaktvägar och snabbare återkoppling. Det är därför både viktigt och tillfredställande att omdömet om oss från våra kunder, mätt som Nöjd-Kund-Index, stiger.

Tillväxten och aktiviteten i våra städer är fortsatt stark. Vi ser flertalet nyproduktionsprojekt som startas, både i vår egen regi och från andra fastighetsaktörer. Vi har nu cirka 100 000 kvm BTA under produktion eller i upphandlingsskede. Bostäderna i kvarteret Söderbo i Östersund färdigställs under fjärde kvartalet 2020 och är det första nyproduktionsprojektet som kommer att bidra till ett ökat kassaflöde.

Vi har fortsatt förvärva centralt belägna fastigheter och avyttrat fastigheter utanför stadskärnan. Under fjärde kvartalet har vi förvärvat och tillträtt en central fastighet i Falun som kompletterar vårt bestånd på ett bra sätt. Nettoförvärven för året uppgick till 480 mkr. Det finns intressanta objekt till salu på marknaden och vi avser att stärka vårt bestånd ytterligare 2020.



Vi upplever ett stort förtroende från banker och kapitalmarknad vilket bevisas i attraktiva finansieringsvillkor. Under fjärde kvartalet har vi jobbat hårt med refinansieringar och förlängt kommande lånefall. Marginalen på genomförd refinansiering under fjärde kvartalet gjordes till bättre villkor vilket har motverkat den effekt som den stigande Stiborräntan har haft. Snitträntan vid utgången av året är låga 1,2 procent. Efter periodens utgång har avtal tecknats för kommande förfall om cirka 5 100 mkr. Det innebär att kapitalbindningstiden förlängs till cirka 3,3 år. Omförhandlingarna har trots de längre löptiderna inneburit mer fördelaktiga villkor.

Jag sammanfattar 2019 som ett starkt och stabilt år och en början på ett nytt kapitel i Diös historia. Vi har nu tagit steget att på riktigt bli ett mer komplett fastighetsbolag med vår nyproduktion. Vi levererar effektiv och kundnära förvaltning, värdeskapande transaktioner samt nybyggnationer, där alla är viktiga delar i vår stadsutveckling och vår möjlighet att fortsätta skapa tillväxt. Vi ser stor potential i vår projektportfölj och höjer därför vårt mål till att årligen över en treårsperiod leverera en i genomsnittlig tillväxt i förvaltningsresultatet om 10 procent per aktie.

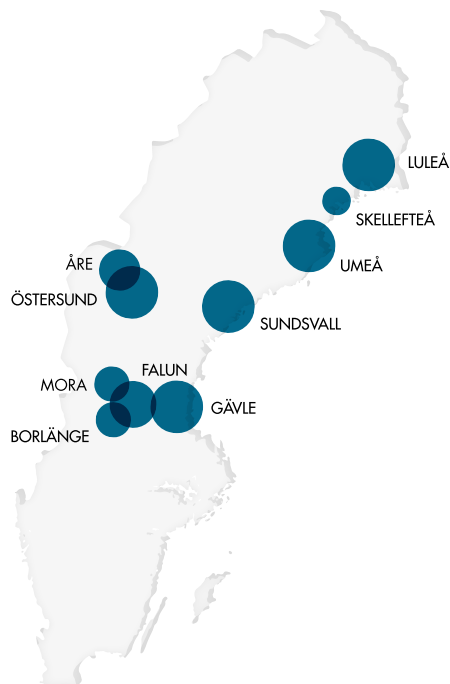
Jag är övertygad om att vår unika position, vår kunskap och vårt engagemang för våra städer kommer synas i en starkare tillväxt. Diös är ett bolag väl rustat för framtiden och med möjlighet att skapa Sveriges mest inspirerande städer. Ett bolag som fortsätter leverera värde till våra aktieägare.

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.



**333**

Antal fastigheter



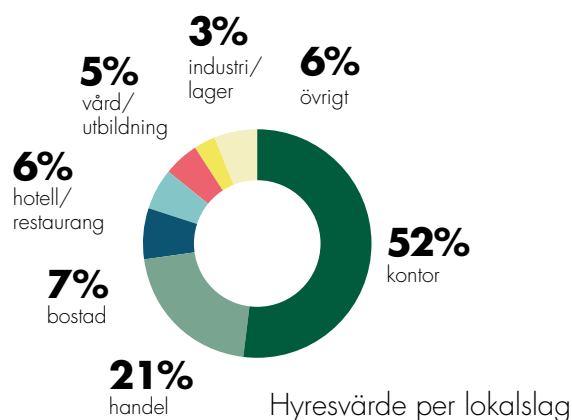
**22,9**

Fastighetsvärde, mdr



**1 483**

Uthyrningsbar area, tkvm



# 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.



**Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer.**

# Resultaträkning

## > KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	368	357	1 482	1 436
Serviceintäkter	100	90	372	374
<b>Totala intäkter</b>	<b>468</b>	<b>447</b>	<b>1 854</b>	<b>1 810</b>
Fastighetskostnader	-176	-164	-667	-670
<b>Driftöverskott</b>	<b>292</b>	<b>283</b>	<b>1 187</b>	<b>1 140</b>
Central administration	-22	-19	-73	-71
Finansnetto	-39	-39	-162	-175
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>231</b>	<b>225</b>	<b>952</b>	<b>894</b>
Värdoförändring fastigheter	89	351	350	687
Värdoförändring räntederivat	-1	0	0	16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>319</b>	<b>576</b>	<b>1 302</b>	<b>1 597</b>
Aktuell skatt	-15	-13	-79	-90
Uppskjuten skatt	-46	-112	-173	-166
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>258</b>	<b>451</b>	<b>1 050</b>	<b>1 341</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	257	451	1 041	1 338
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	0	9	3
<b>Summa</b>	<b>258</b>	<b>451</b>	<b>1 050</b>	<b>1 341</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>				
Resultat efter skatt	258	451	1 050	1 341
Periodens totalresultat	258	451	1 050	1 341
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	257	451	1 041	1 338
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	0	9	3
<b>Summa</b>	<b>258</b>	<b>451</b>	<b>1 050</b>	<b>1 341</b>
Resultat per aktie, kr	1,92	3,35	7,74	9,94
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	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–december 2019

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 952 mkr (894). Det är en ökning med 7 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultat med 5,5 procent jämfört med föregående år.

### INTÄKTER

Intäkterna för året uppgick till 1 854 mkr (1 810) 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 33 mkr (39) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

### UTVECKLING INTÄKTER

	2019 jan-dec	2018 jan-dec	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 768	1 726	2,5
Förvärvade fastigheter	52	0	
Sålda fastigheter	1	45	
<b>Kontrakterade hyresintäkter</b>	<b>1 821</b>	<b>1 771</b>	
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>33</b>	<b>39</b>	
<b>Intäkter</b>	<b>1 854</b>	<b>1 810</b>	

### FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 667 mkr (670). Kostnader relaterade till snö och is minskade jämfört med samma period förra året. Av fastighetskostnaderna utgjorde 15 mkr (13) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

### DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 1 187 mkr (1 140) vilket motsvarar en överskottsgrad om 65 procent (64). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3,3 procent jämfört med föregående år.

### CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 73 mkr (71). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

### FINANSNETTO

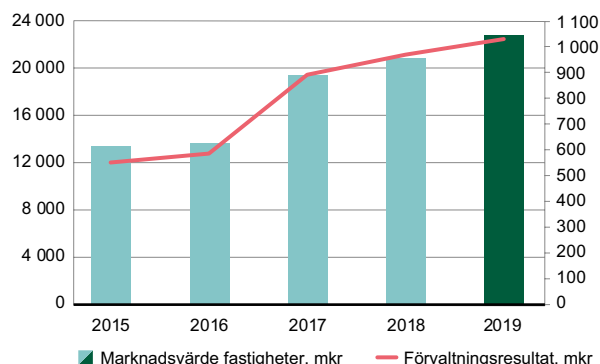
Årets finansnetto uppgick till -162 mkr (-175). Årets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,3 procent (1,6).

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

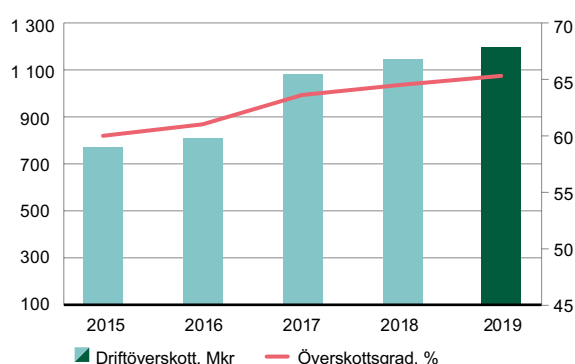
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av året till 5,89 procent (5,97). På portföljnivå motsvarar det en förändring om -0,08 procentenheter sedan årsskiftet. Den positiva realiserade värdeförändringen om 331 mkr (678) förklaras framförallt av förbättrade driftnetton. Värdeförändringen motsvarade 1,4 procent (3,3) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 22 885 mkr (20 802).

Under året har 5 fastigheter (20) avyttrats och BRF-projektet Falan 20 i Falun har avslutats, med en sammantagen realiserad värdeförändring om 19 mkr (9). Vi har även förvärvat 9 fastigheter (11).

## 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 realiserad och påverkar inte kassaffödet.

Under året uppgick realiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 0 mkr (16), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

## RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 1 302 mkr (1 597). Resultatförändringen förklaras främst av lägre realiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

## RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 1 050 mkr (1 341). Aktuell skatt uppgick till -79 mkr (-90), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag. Uppskjuten skatt uppgick till -173 mkr (-166), 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.

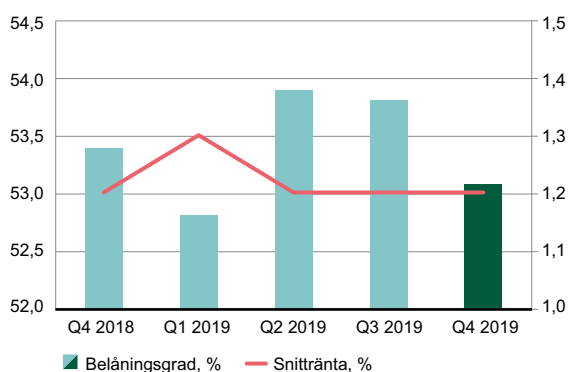
## FJÄRDE KVARTALET 2019

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 231 mkr (225). Driftöverskottet uppgick till 292 mkr (283) vilket motsvarar en överskottsgrad om 64 procent (64).

- Intäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 468 mkr (447) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (91).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 176 mkr (164).

Fjärde kvartalets finansnetto uppgick till -39 mkr (-39). Resultat före skatt uppgick till 319 mkr (576) och påverkades positivt med 89 mkr (351) avseende värdeförändring på fastigheter och med -1 mkr (0) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 258 mkr (451) varav uppskjuten skatt uppgick till -46 mkr (-112) och aktuell skatt uppgick till -15 mkr (-13).

## ➤ 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 (0). I övrigt finns obeskattade reserver om 361 mkr (245). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 7 038 mkr (6 288), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 792 mkr (3 502). Skatteskulden har beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent då skatteskulden ej förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 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 ÅRET

Mkr	
Resultat före skatt	1 302
<b>Nominell skattesats 21,4%</b>	<b>-279</b>
Skatteeffekt avseende	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	10
Omräkning av uppskjuten skatt <sup>1</sup>	8
Övriga skattemässiga justeringar	10
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-251</b>
Varav aktuell skatt	-78
Varav uppskjuten skatt	-173

<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 nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, 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 koncernutjämnning 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 2 985 (3 007). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 745 (1 635). De tio största hyresgästerna representerar 16 (16) procent av totala kontrakterade hyresintäkter. 26 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för året uppgick till 42 mkr (10) och för fjärde kvartalet till 11 mkr (1). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Luleå Tekniska universitet, Porsön 1:423, Luleå och CWT Sverige AB, Falan 23, Falun.

## KONTRAKTSTID

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 december till 3,6 år (3,2).

## VAKANSER

Vakanserna uppgick per den 31 december till 9 procent (8) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent (13) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri/lager. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för året var 9 procent (8). Vakanserna har ökat något till följd av några större uppsägningar samt tomställande av yta för nyproduktion.

## > VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

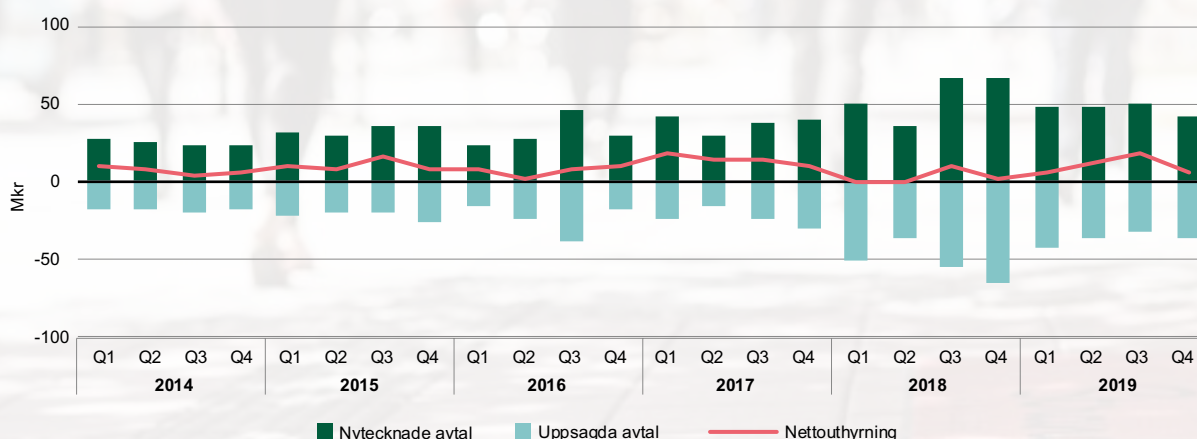
HYRESGÄSTER PER DEN 31 DEC 2019	Antal kontrakt	Arligt kontraktsvärde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	25	69 468	4,3
Östersunds kommun	122	39 393	2,6
Arbetsförmedlingen	34	29 312	2,0
Polismyndigheten	32	24 085	4,2
Försäkringskassan	23	23 062	2,5
Falu Kommun	10	22 949	2,3
Ahléns AB	6	22 440	4,5
Folksam ömsesidig sakföräkring	42	22 050	4,5
Migrationsverket	10	21 567	2,3
Telia Sverige AB	33	21 493	9,0
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>337</b>	<b>295 819</b>	<b>3,8</b>

## > HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2020	914	231	12
2021	807	381	21
2022	583	268	14
2023	412	306	17
2024+	269	463	25
<b>Summa</b>	<b>2 985</b>	<b>1 649</b>	<b>89</b>
Bostäder	1 745	140	8
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	3 967	64	3
<b>TOTALT</b>	<b>8 697</b>	<b>1 853</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 31 dec	2018 31 dec
Förvaltningsfastigheter	22 885	20 802
Övriga anläggningstillgångar	28	54
Nyttjanderättstillgång	53	-
Kortfristiga fordringar	221	201
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 187</b>	<b>21 057</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	8 484	7 839
Uppskjuten skatteskuld	1 524	1 353
Avsättningar	9	9
Räntebärande skulder	12 145	11 099
Checkräkningskredit	206	198
Långfristig skuld leasing	53	-
Kortfristiga skulder	766	559
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 187</b>	<b>21 057</b>

## > FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>6 887</b>	<b>6 841</b>	<b>45</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	1 341	1 338	3
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 341</b>	<b>1 338</b>	<b>3</b>
<i>Utdelning</i>	-390	-390	-
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>7 839</b>	<b>7 790</b>	<b>49</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	1 050	1 041	9
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 050</b>	<b>1 041</b>	<b>9</b>
<i>Utdelning</i>	-404	-404	-
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>8 484</b>	<b>8 426</b>	<b>58</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



HEJSAN! VÄRE RAW-FIKEN  
FRÅN Cafe Frösö Torvet inne-  
håller nyssor av Nibbet & fram.

# 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 årets 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 16 582 mkr och 126 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 21 169–24 601 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3. För mer information se not 11 i Årsredovisning 2018.

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2019		2018	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	20 802	330	19 457	339
Förvärv	600	9	420	11
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	1 273		677	
Försäljningar	-120	-5	-441	-20
Orealiserade värdeförändringar	331		678	
Omklassificeringar	-		10	
Fastighetsbeståndets värde 31 dec	22 885	333	20 802	330

## > VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2019-12-31					2018-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde <sup>1</sup> , %	6,8-5,5	6,4-5,7	5,2-4,6	9,6-6,8	7,0-6,2	6,8-5,6	6,8-5,9	5,3-4,7	8,3-7,0	7,0-6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,8	8,2	7,2	10,8	8,6	8,0	8,1	7,2	9,9	8,7
Långsiktig vakans, %	4,8	3,9	1,9	14,9	5,6	5,0	3,7	1,7	14,3	6,1

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

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

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De orealiserade värdeförändringarna för året uppgick till 331 mkr (678) och förklaras i huvudsak av förbättrade driftnetton.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2019-12-31		2018-12-31	
	Mkr	%	Mkr	%
Förändrade driftnetton m.m.	268	81	549	81
Förändrade avkastningskrav	63	19	129	19
<b>Summa</b>	<b>331</b>	<b>100</b>	<b>678</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-DEC 2019

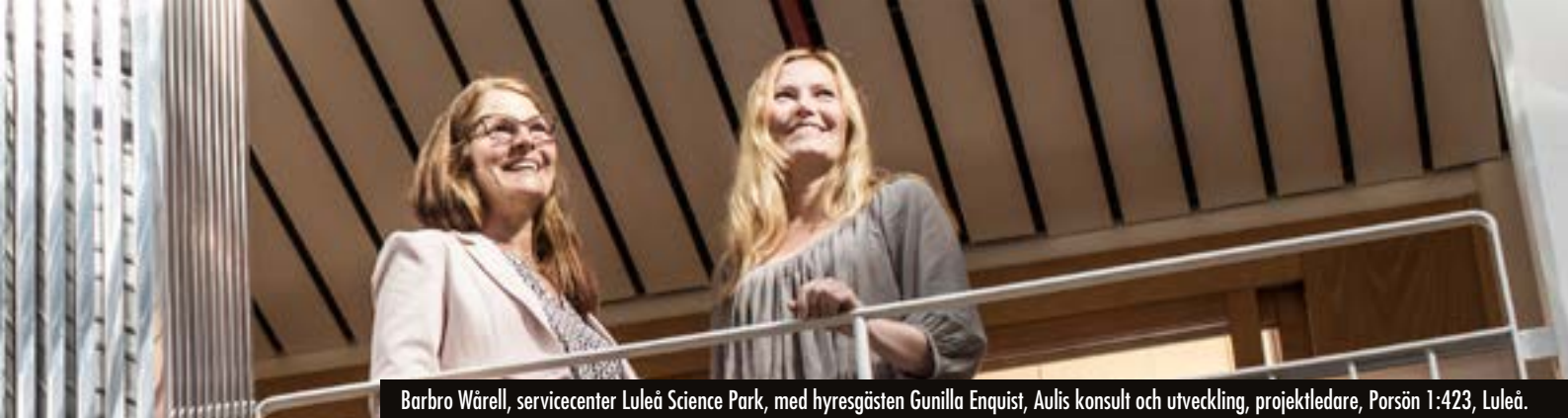
### Avytttrade och frånträdde

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
Näringen 18:11	1	Gävle	6 448	114
Noten 3	2	Sundsvall	Mark	28
Mimer 4 och 7	4	Skellefteå	4 031	53
Vedkompaniet 2	4	Falun	5 667	97
<b>Summa</b>			<b>39 262</b>	<b>602</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 1 273 mkr (677) för året.

### 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 1 273 mkr (677) investerats i sammanlagt 927 projekt (799). Vid periodens slut pågick 27 större<sup>1</sup> projekt, med en återstående investeringsvolym på 1 414 mkr och en total investeringsvolym på 2 134 mkr. Under fjärde kvartalet togs beslut om 163 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 7,9 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten, exklusive nyproduktion, uppgick till 6,5 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.

Under första halvåret 2020 kommer vi påbörja nyproduktionen för Polismyndigheten i fastigheten Stigbygeln 2, Umeå, och utvecklingen av Trafikverkets huvudkontor i fastigheten Intagan 1, Borlänge. Projektet för Högskolan Dalarna i fastigheten Mimer 1, Borlänge, beräknas påbörjas efter halvårsskiftet 2020.

<sup>1</sup> Initial investeringsvolym > 6 mkr.

INVESTERINGAR	2019-12-31	2018-12-31
Investeringar i nyproduktion	339	16
Investeringar i förädlingsfastigheter	147	174
Investeringar i hyresgäst Anpassningar	787	487
<b>Summa</b>	<b>1 273</b>	<b>677</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	444	Q1 2019	Q2 2021	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Umeå	Magne 4	Hotell	14 500	100	410	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 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	84,8	85,7
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	15,1	18,5
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	55,1	58,7
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO <sub>2</sub> /kWh	26,9	25,8
Vatten	m <sup>3</sup> /kvm	0,4	0,4

<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 var att minska energiförbrukningen med 3 procent. Resultatet av det energioptimeringsarbete som intensifierades 2018, med tydligare fokus och teknikstrategier, ger fortsatt god effekt. Totalt ser vi en minskning av energiförbrukningen med 3 procent under året.

För att minska miljöbelastningen köper vi enbart ursprungsmärkt el från förnyelsebara källor. Totalt kommer 98 procent av vår köpta energi från fossilfri energiproduktion.

## › CERTIFIERINGAR

Under året har 20 byggnader miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use. Målet för 2019 var att miljöcertifiera 17 procent av fastighetsbeståndets yta. Totalt har vi idag 36 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, BREEAM In-Use och GreenBuilding, vilket utgör 17 procent av fastighetsbeståndets yta. Vi når därmed årets mål.

# Finansiering

## KAPITALSTRUKTUR

Per den 31 december 2019 finansierades 37 procent (37) av den totala balansomslutningen på 23 187 mkr via eget kapital, 52 procent (53) genom räntebärande skulder och 11 procent (10) av övriga poster.

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per 31 december till 8 484 mkr (7 839). Soliditeten uppgick till 36,6 procent (37,2) och översteg därmed målet om 35 procent.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 12 145 mkr (11 099). Av de räntebärande skulderna bestod 9 062 mkr (8 769) av bankfinansiering, 1 248 mkr (1 240) av säkerställda obligationer samt 1 835 mkr (1 090) av certifikat. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 1 834 mkr (1 090). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,1 procent (53,4) vid årets utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 1,2 procent (1,2), inklusive lånelöften, och räntetäckningsgraden för året uppgick till 6,6 ggr (5,9).

## FINANSIELLA INSTRUMENT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 000 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december 2019 till 0,3 mkr (0,5). 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 2018). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

## KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

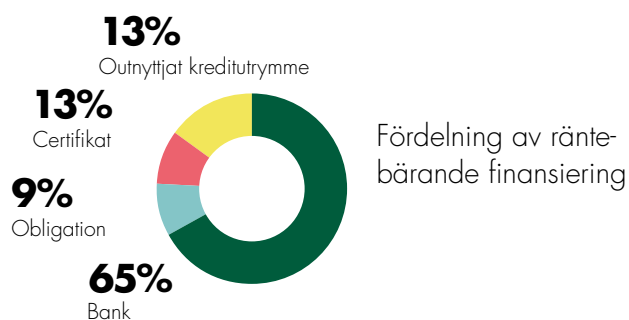
PER DEN 31 DEC 2019	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,4%	+53 mkr	
Derivatportfölj	0,0%	0 mkr	+0,3 mkr
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,4%</b>	<b>+53 mkr</b>	<b>+0,3 mkr</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,5 år (1,4) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,0). Av koncernens utestående lån löper 6 883 mkr (7 327) med fast ränta varav 1 835 mkr (1 090) avser certifikat.

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 206 mkr (198). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



## > RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2019

Förfallår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2020	9 572	1,2	6 411	5 911
2021	2 573	1,2	2 446	2 261
2022	-	-	3 315	2 165
2023	-	-	1 112	1 112
2027	-	-	697	697
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>12 145</b>	<b>1,2</b>	<b>13 980</b>	<b>12 145</b>
Outnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	1 835	0,1		
Finansiella instrument	4 000	0,0		
<b>TOTALT</b>		<b>1,2</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2019-12-31.

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

# Kassaflöde

## > KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Driftöverskott	292	283	1 187	1 140
Central administration	-21	-19	-69	-71
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	1	2	2
Erhållen ränta	1	3	4	8
Erlagd ränta	-38	-55	-170	-185
Betald skatt	-15	-13	-79	-90
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>219</b>	<b>200</b>	<b>875</b>	<b>804</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	20	20	-29	-35
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	34	-14	62	31
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>54</b>	<b>6</b>	<b>33</b>	<b>-4</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>273</b>	<b>206</b>	<b>908</b>	<b>800</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-235	-157	-1 027	-557
Förvärv av fastigheter	-138	-87	-450	-371
Avyttring av fastigheter	-	5	146	443
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-2	-	-10
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-373</b>	<b>-241</b>	<b>-1 331</b>	<b>-495</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utbetald utdelning	-202	-195	-404	-390
Nyupplåning räntebärande skulder	72	100	1 071	312
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-15	-67	-252	-457
Förändring av checkräkningskredit	206	197	8	198
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>61</b>	<b>35</b>	<b>423</b>	<b>-337</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-32</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

## ► RAPPORTERING PER AFFÄRSENHET PER DEN 31 DECEMBER Uppgifter i mkr om inget annat anges.

### 2019

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	240	157	234	260	210	112	269	1 482
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	42	19	39	53	30	18	35	237
Fastighetsskötsel	21	12	23	31	18	7	23	135
Reparation och underhåll	-13	-6	-8	-13	-7	-5	-7	-59
Taxebundna kostnader	-40	-18	-36	-51	-28	-18	-31	-222
Fastighetsskatt	-14	-11	-16	-17	-16	-7	-20	-101
Övriga fastighetskostnader	-32	-17	-36	-42	-30	-10	-39	-206
Fastighetsadministration	-13	-9	-12	-19	-10	-5	-12	-80
<b>Driftöverskott</b>	<b>192</b>	<b>126</b>	<b>188</b>	<b>203</b>	<b>168</b>	<b>92</b>	<b>217</b>	<b>1 187</b>
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-235
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>952</b>
Fastighet, realiserad	14	-	-	5	-	-	-	19
Fastighet, orealiserad	-6	44	69	145	13	50	15	331
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 302</b>
Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	233 490	291 478	200 829	113 157	205 440	1 482 780
Hyresvärde	327	214	337	371	285	143	342	2 018
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	84	87	92	89	95	94	90
Överskottsgrad, %	65	70	64	60	66	68	68	65
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 805	1 971	3 424	3 556	3 562	1 430	4 054	20 802
Förvärv	246	245	28	28	-	53	-	600
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	201	208	282	170	214	57	141	1 273
Försäljningar	-49	-	-	-71	-	-	-	-120
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-6	44	69	145	13	50	15	331
<b>Fastighetsbeståndet 31 december</b>	<b>3 197</b>	<b>2 468</b>	<b>3 803</b>	<b>3 828</b>	<b>3 789</b>	<b>1 590</b>	<b>4 210</b>	<b>22 885</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.





## 2018

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	221	152	227	246	215	107	267	1 435
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	42	20	38	51	30	17	32	230
Fastighetskötsel	20	15	26	32	17	7	27	144
Reparation och underhåll	-13	-7	-13	-14	-10	-6	-12	-75
Taxebundna kostnader	-39	-20	-36	-50	-28	-16	-30	-219
Fastighetsskatt	-12	-10	-14	-15	-14	-6	-18	-89
Övriga fastighetskostnader	-31	-24	-38	-41	-28	-9	-40	-211
Fastighetsadministration	-13	-9	-12	-15	-9	-5	-12	-75
<b>Driftöverskott</b>	<b>176</b>	<b>117</b>	<b>178</b>	<b>194</b>	<b>174</b>	<b>87</b>	<b>214</b>	<b>1 140</b>
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-246
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>894</b>
Fastighet, realiserad	0	9	-	0	-	-	-	9
Fastighet, orealiserad	34	61	95	93	152	111	132	678
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 597</b>
Uthyrbar area, kvm	263 901	146 523	233 490	304 513	200 829	109 126	205 440	1 463 822
Hyresvärde	304	207	325	356	279	135	330	1 936
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	88	92	91	91	95	91
Överskottsgrad, %	63	63	62	60	69	69	69	64
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 647	2 046	3 234	3 258	3 272	1 222	3 777	19 457
Förvärv	-	196	-	86	70	68	-	420
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	135	86	93	124	68	28	143	677
Försäljningar	-15	-418	-	-8	-	-	-	-441
Omklassificering	2	0	3	1	1	1	1	10
Orealiserade värdeförändringar	34	61	95	93	152	111	132	678
<b>Fastighetsbeståndet 31 december</b>	<b>2 805</b>	<b>1 971</b>	<b>3 424</b>	<b>3 556</b>	<b>3 562</b>	<b>1 430</b>	<b>4 054</b>	<b>20 802</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



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

## FINANSIELLA NYCKELTAL

I bokslutskommunikén 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 okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512

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

	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
<b>Förvaltningsresultat</b>				
Resultat före skatt	319	576	1 302	1 597
Återläggning				
Värdeförändring fastighet	-89	-351	-350	-687
Värdeförändring derivat	1	0	0	-16
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>231</b>	<b>225</b>	<b>952</b>	<b>894</b>
<b>EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>				
Förvaltningsresultat	231	225	952	894
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-15	-13	-78	-77
Minoritetens andel av resultatet	-1	0	-9	-3
<b>EPRA Earnings</b>	<b>215</b>	<b>212</b>	<b>865</b>	<b>814</b>
<b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>	<b>1,60</b>	<b>1,58</b>	<b>6,43</b>	<b>6,05</b>

	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
<b>Belåningsgrad</b>				
Räntebärande skulder			12 145	11 099
Förvaltningsfastigheter			22 885	20 802
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>53,1</b>	<b>53,4</b>
<b>Soliditet</b>				
Eget kapital			8 484	7 839
Totala tillgångar			23 187	21 057
<b>Soliditet, %</b>			<b>36,6</b>	<b>37,2</b>

	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad</b>				
Förvaltningsresultat	231	225	952	894
Återläggning				
Finansiella kostnader	42	42	170	183
<b>Summa</b>	<b>273</b>	<b>267</b>	<b>1 122</b>	<b>1 077</b>
Finansiella kostnader	42	42	170	183
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,5</b>	<b>6,3</b>	<b>6,6</b>	<b>5,9</b>

	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>				
Räntebärande skulder enligt balansräkning			12 145	11 099
Likvida medel			-	-
Checkräkningskredit			206	198
<b>Nettoskuld</b>			<b>12 351</b>	<b>11 297</b>
Driftöverskott			1 187	1 140
Central administration			-73	-71
Återläggning				
Avskrivningar			5	2
<b>EBITDA</b>			<b>1 119</b>	<b>1 071</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>			<b>11,0</b>	<b>10,5</b>

	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
<b>Substansvärde</b>		
Eget kapital enligt balansräkning	8 484	7 839
Eget kapital tillhörande minoriteten	-58	-49
Återläggning enligt balansräkning		
Verkligt värde av finansiella instrument	0	-1
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 450	1 299
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>	<b>9 876</b>	<b>9 088</b>
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>73,4</b>	<b>67,6</b>
<b>Avdrag</b>		
Verkligt värde av finansiella instrument	0	1
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-270	-242
<b>EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)</b>	<b>9 606</b>	<b>8 847</b>
<b>EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>71,4</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 realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.

ÖVRIGA NYCKELTAL	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	3,1	5,9	12,8	18,2
Eget kapital per aktie, kr			63,1	58,3
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>				
Resultat före skatt	319	576	1 302	1 597
Återläggning				
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-75	-351	-331	-678
Derivat, orealiserad värdeförändring	1	0	0	-16
Avskrivningar	1	1	5	2
Aktuell skatt	-15	-13	-79	-90
<b>Summa</b>	<b>231</b>	<b>213</b>	<b>897</b>	<b>815</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,71</b>	<b>1,58</b>	<b>6,67</b>	<b>6,05</b>
Resultat per aktie, kr	1,92	3,35	7,74	9,94
Skuldsättningsgrad, ggr			1,4	1,4

ÖVRIG INFORMATION	2019 3 mån okt-dec	2018 3 mån okt-dec	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	459	441	1 821	1 771
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	91
Överskottsgrad, %	64	64	65	64

EPRA Vakansgrad	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor	182	151
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 018	1 936
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>	<b>9,0</b>	<b>7,8</b>



# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 171 mkr (164) och resultatet efter skatt till 111 mkr (602). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 20 mkr (600), erhållet koncernbidrag med 92 mkr (11) och lämnat koncernbidrag med 20 mkr (0). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag.

## ► MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>		
Intäkter	171	164
<b>Bruttoresultat</b>	<b>171</b>	<b>164</b>
Central administration	-215	-204
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-44</b>	<b>-40</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	92	611
Finansiella intäkter	330	253
Finansiella kostnader	-254	-222
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>124</b>	<b>602</b>
Bokslutsdispositioner	-8	0
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>116</b>	<b>602</b>
Aktuell skatt	-5	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>111</b>	<b>602</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>		
Resultat efter skatt	111	602
<b>Årets totalresultat</b>	<b>111</b>	<b>602</b>

Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2019 till 0 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 226 mkr (201). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 853 mkr (2 238) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 835 mkr (1 090). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 31 december 2019 uppgick till 1,0 procent (1,0). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

## ► MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2019 31 dec	2018 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar koncernföretag	2 263	2 124
Fordringar koncernföretag	13 618	11 214
Övriga tillgångar	23	21
Likvida medel	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 904</b>	<b>13 359</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	3 013	3 307
Obeskattade reserver	8	0
Räntebärande skulder	2 853	2 238
Skulder koncernföretag	9 761	7 579
Checkräkningskredit	226	201
Övriga skulder	43	34
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 904</b>	<b>13 359</b>



Emma Widegren, förvaltare.

# Övrig information

## PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2019 till 153 personer (158), varav 67 kvinnor (63). Merparten av de anställda, 101 personer (104), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Antalet anställda är lägre än föregående år på grund av ett antal vakanser som kommer tillsättas under första kvartalet 2020.

## 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
Fastighetvärde, mkr	21 169	22 885	24 601
Soliditet, %	31,5	36,6	41,0
Belåningsgrad, %	57,4	53,1	49,4

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr <sup>1</sup>
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 20
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 53

<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 taksköttning. 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. Upplýsningar enligt IAS 34 p 16a lämnas på annan plats i delårsrapporten än i not. Samtliga fastighetstransaktioner under kvartal fyra redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. De slutliga köpeskillingsberäkningarna kommer att erhållas under första kvartalet 2020. 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.

## 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

REDOVISNINGSPRINCIPERNA FORTSÄTTER PÅ NÄSTA SIDA >

helhet redovisats som finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftsöverskottet. 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

driftsöverskottet. 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>			
Eget kapital	7 839		7 839
Balanserade vinstmedel	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.

<b>Effekt på nyckeltal</b>		
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

	2019-12-31	2019-09-30	2019-06-30	2019-03-31	2018-12-31	2018-09-30	2018-06-30	2018-03-31
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter, mkr	468	464	464	457	447	467	446	450
Driftöverskott, mkr	292	312	315	268	283	312	295	250
Förvaltningsresultat, mkr	231	252	257	212	225	248	234	187
Periodens resultat, mkr	258	299	263	230	451	303	358	229
Överskottsgrad, %	64	68	69	60	64	70	67	56
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	91	91	91	91	92
Avkastning på eget kapital, %	3,1	3,6	3,3	2,9	5,9	4,2	5,0	3,3
Soliditet, %	36,6	36,4	35,8	36,9	37,2	36,1	34,8	35,3
Belåningsgrad fastigheter, %	53,1	53,8	53,9	52,8	53,4	54,6	55,8	56,7
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,2	1,2	1,2	1,3	1,2	1,3	1,5	1,5
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	6,6	7,1	6,2	6,3	6,0	6,3	4,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,72	1,87	1,91	1,57	1,67	1,84	1,74	1,38
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,92	2,19	1,93	1,71	3,35	2,25	2,64	1,70
Eget kapital per aktie, kr	63,1	61,1	58,9	60,0	58,3	54,9	52,7	52,9
Börskurs per aktie, kr	85,8	85,9	68,7	76,3	56,4	56,9	53,8	56,4

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

## > MÅL

### VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

	Utfall jan-dec 2019	Mål 2019	Mål 2020
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	6	>5	>10 <sup>1</sup>
Överskottsgrad, %	65	65	65
Energianvändning, %	-3	-3	-3
Miljöcertifierade fastigheter, % av total yta	17	17	ej målsatt
Nöjd-medarbetar-index	. <sup>2</sup>	76	ej målsatt
Nöjd-kund-index	68	67	ej målsatt
Avkastning på eget kapital, %	12,8	>12	>12
Utdelning av årets resultat <sup>3</sup> , %	49,8 <sup>4</sup>	~50	~50
Belåningsgrad, %	53,1	<55	<55
Soliditet, %	36,6	>35	>35

<sup>1</sup> I genomsnitt över en treårsperiod.

<sup>2</sup> Inget utfall redovisas då ny mätmetod har börjat tillämpas under 2019.

<sup>3</sup> Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

<sup>4</sup> Styrelsens förslag

# Tre skäl till att investera i Diös



## Unik position

Som den marknadsledande privata fastighetsägaren i våra städer har vi stor påverkanskraft. Genom nära relationer med beslutsfattare och andra aktörer driver vi tillväxt. En tillväxt som visar sig i högre hyror, stigande marknadsvärden och lägre vakanser.



## Starka stabila kassaflöden

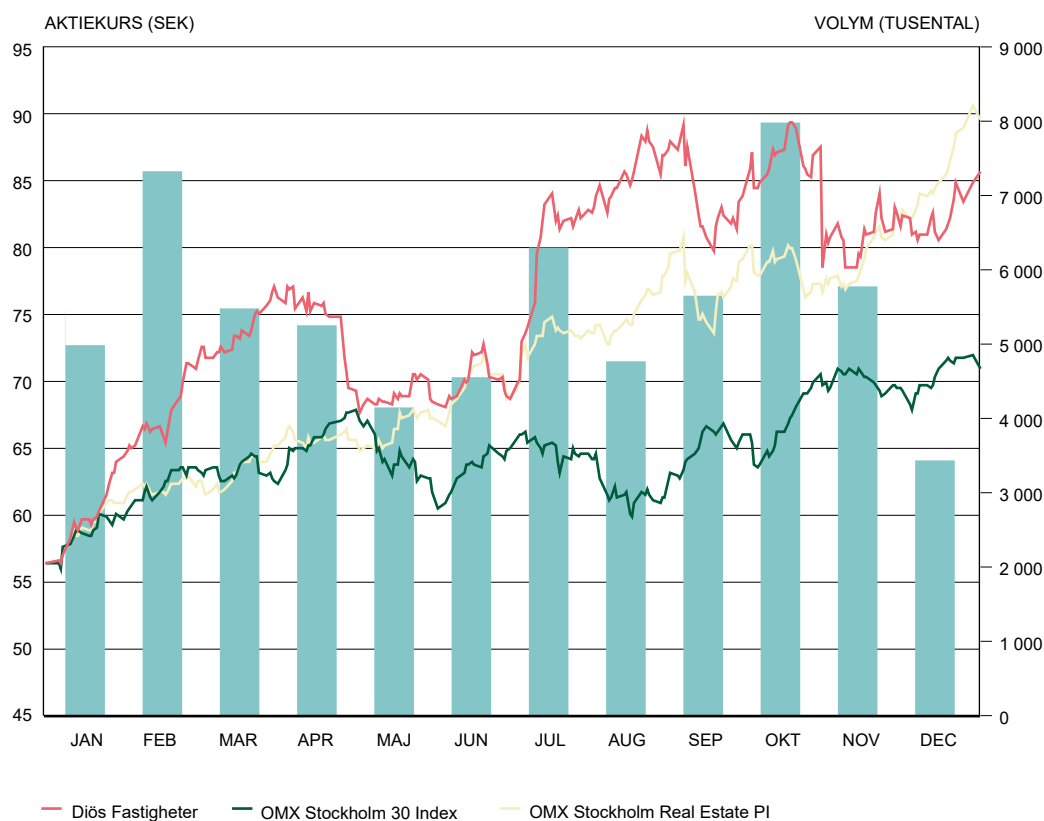
Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 80 procent. Ett väldiversifierat bestånd och bra mix av hyresgäster ger stabila intäcksströmmar. 26 procent av intäkterna kommer från offentlig verksamhet.



## Spännande projektportfölj

Genom att utveckla nya och befintliga lokaler skapar vi högre fastighetsvärden och stigande kassaflöde men framförallt ökade flöden av människor i staden. Det skapar attraktiva platser som positivt påverkar kringliggande verksamheter. Vi har 100 000 kvm BTA under produktion och ytterligare 100 000 kvm i tidiga skeden.

DIÖS KURSUTVECKLING 2019





# Aktien

## AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid årets utgång stod i 85,8 kr per aktie (56,4) vilket motsvarar ett börsvärde om 11 541 mkr (7 580) samt en avkastning om 52,3 procent (1,1) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 58,1 procent (6,5) 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 25,8 procent (-10,7) och OMX Stockholm Real Estate PI 59,2 procent (9,7).

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 14 688 aktieägare (13 921). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 24,8 procent (20,6) 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 53,4 procent (54,1) 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 året har Nordstjernan AB nyttjat sin option från Bengtssons Tidnings AB och därmed ökat sitt innehav till över 10 procent av antalet aktier. 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 året uppgick till 12,8 procent (18,2). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 8 484 mkr (7 839) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 9 876 mkr (9 088). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 73,4 kr (67,6) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 117 procent (83) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNNAV uppgick för året till 71,4 kr (65,8) per aktie.

## INTJÄNING

Resultat per aktie för året uppgick till 7,74 kr (9,94) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 6,43 kr (6,05). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 21,4 procent bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

## > STÖRSTA AKTIEÄGARE

i Diös Fastigheter AB per den 31 december 2019

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Nordstjernan AB	13 574 748	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Handelsbankens Fonder	4 300 000	3,2
Avanza Pension	2 895 159	2,2
Swedbank Robur fonder	2 459 500	1,8
BlackRock	2 067 698	1,5
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 022 000	1,5
ODIN Fonder	1 623 221	1,2
<b>Summa största ägare</b>	<b>71 833 950</b>	<b>53,4</b>
Övriga ägare	62 678 488	46,6
<b>TOTALT</b>	<b>134 512 438</b>	<b>100,0</b>



## > RAPPORTENS GRANSKANDE

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](http://www.dios.se).*

Östersund den 11 februari 2020

Bob Persson  
*Ordförande*

Eva Nygren  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Anders Nelson  
*Ledamot*

Peter Strand  
*Ledamot*

Tomas Mellberg  
*Ledamot*  
*Personalrepresentant*

Knut Rost  
*Verkställande direktör*

## > KALENDARIUM

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

Valberedningen offentliggjorde den 23 januari sitt förslag till årsstämman den 2 april att utöka Diös styrelse med ytterligare en person och har föreslagit Tobias Lönnevall (Nordstjernen AB) som ny styrelseledamot.

## > FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION KONTAKTA GÄRNA

Knut Rost, VD, 0770-33 22 00, 070-555 89 33, [knut.rost@dios.se](mailto:knut.rost@dios.se)

Rolf Larsson, CFO, 0770-33 22 00, 070-666 14 83, [rolf.larsson@dios.se](mailto: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 11 februari 2020 kl. 07:00 CET.*

# 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 dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

## DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

## EBITDA

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

## EGET KAPITAL PER AKTIE

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

## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

## EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

## EPRA EARNINGS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

## EPRA 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.

## 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 orealiserade värdeförändringar plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat 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.

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

**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, dividerat 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 dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

## ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

A woman with blonde hair, wearing a black and white striped shirt and dark pants, is sitting in a large, oval-shaped hanging wicker chair. She is holding a silver laptop on her lap and looking towards the camera. The chair is suspended by thick, braided ropes. The background shows a modern office environment with glass partitions and a person working at a desk in the distance. The lighting is bright and natural, suggesting a window nearby.

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](http://WWW.DIOS.SE)