

*Diös*

PICK PACK POST



Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2020

# Q2 i korthet

## januari–juni 2020

- **Intäkterna** ökade med 1 procent och uppgick till 928 mkr (922)
- **Förvaltningsresultatet** minskade med 2 procent och uppgick till 458 mkr (469)
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter uppgick till -143 mkr (131) och på derivat till 0 mkr (1)
- **Resultat efter skatt** uppgick till 246 mkr (493)
- **Resultat per aktie** uppgick till 1,83 kr (3,63)

# 35,5

Soliditet, %

# 5,7

Räntetäckningsgrad

# 54,9

Belåningsgrad, %

### Periodens resultat, mkr

	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni	2019 12 mån jan-dec
Intäkter	928	922	1 854
Driftöverskott	589	583	1 187
Förvaltningsresultat	458	469	952
Resultat före skatt	315	606	1 302
Resultat efter skatt	246	493	1 050
Överskottsgrad, %	65	64	65
Uthyrningsgrad, %	87	90	90
Soliditet, %	35,5	35,8	36,6
Belåningsgrad fastigheter <sup>1</sup> , %	54,9	54,5	54,0
Eget kapital per aktie, kr	63,3	58,9	63,1
EPRA NRV per aktie, kr	73,8	68,6	73,4

<sup>1</sup> Ändrad definition under kvartalet. För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

### Viktiga händelser Q2

- Covid-19 pandemin har gett oss och våra hyresgäster en ny verklighet att förhålla oss till, där vi i första hand har prioriterat människors hälsa och säkerhet. Hyresrabatter av engångskaraktär kopplat till det statliga hyresstödet har påverkat förvaltningsresultatet med -24 mkr och uthyrningsgraden med -3 procentenheter.
- Årsstämman beslutar om en utdelning om 1,65 kr per aktie.
- Tobias Lönnevall väljs vid årsstämman till ordinarie styrelseledamot.
- Koncernledningen utökas från september med Sofie Stark, nuvarande affärschef Sundsvall, som får rollen fastighetschef och Mats Eriksson, nuvarande projektchef, som får ett utökat ansvar inom affärsutveckling. Detta efter att fastighets- och transaktionschef Lars-Göran Dahl meddelat att han på egen begäran lämnar bolaget i september.

Vd har ordet

# Handlingskraft och proaktivitet

Vi lägger ett, minst sagt, omtumlande kvartal bakom oss. Tack vare vår handlingskraft, proaktivitet och en nära dialog med våra hyresgäster kan jag konstatera att kvartalets utfall är bra utifrån rådande omständigheter. Vi håller farten i vår affär genom vår diversifierade hyresgästbas och vårt centrala bestånd och har varit aktiva med flera nya etableringar.

Förvaltningsresultatet uppgår till 458 mkr, en minskning med 2 procent jämfört med samma period föregående år, främst drivet av tillfälliga hyresrabatter kopplade till det statliga hyresstödet. Genom hög aktivitet och mod har vi motverkat ett intäktsstapp som i annat fall varit större. Överskottsgraden stärks till 65 procent drivet av lägre fastighetskostnader. Effekterna av rabatterade hyror påverkar driftöverskottet med cirka -24 mkr för kvartalet. Konstaterade konkurser är relativt få och motsvarar cirka 7 mkr i årshyra och kommer främst från verksamheter inom sällanköpshandel.

Covid-19 har givit oss en ny verklighet att förhålla oss till, där vi i första hand har prioriterat människors hälsa och säkerhet. Antalet fysiska möten både internt och externt har minskat, antalet personer på våra kontor har begränsats och vi har utökat våra digitala lösningar för att effektivt fortsätta bedriva vår verksamhet. Jag vill påstå att våra hyresgästrelationer förbättrats under perioden trots att de fysiska mötena uteblivit.

Våra projekt fortgår enligt plan och skapar förutsättningar för att, bland annat, möta både ökad efterfrågan av moderna kontor och bostäder i våra städer. Uthyrningsverksamheten går fortsatt bra med en efterfrågan som, efter en svag april, kommit tillbaka starkt. Den genomsnittligt kontraktstiden har ökat till 3,9 år. Nettouthyrningen, som inkluderar konkurser, uppgår till -2 mkr, vilket jag anser reflekterar en generellt god efterfrågan på vår marknad, och speciellt eftertraktat är centralt belägna kontor med hög kvalitet.

Värdet förändringarna under perioden uppgår till -143 mkr, varav -138 mkr är drivet av lägre inflationsantaganden. Uthyrningar inom främst kontor, där vakanserna fortsätter minska och hyrorna stiger, påverkar värdet positivt medan de långsiktiga marknadshyrorna för viss handel har justerats ner. Förändringarna i avkastningskrav har varit marginella.



Våra obligationsförfall i SFF i april respektive maj samt delar av våra certifikatförfall har ersatts av bankfinansiering då tillgången till kapitalmarknaden under kvartalet varit begränsad. Villkoren vi erbjuds är attraktiva vilket visar på stort förtroende från våra banker. Vi har inga ytterligare låneförfall under 2020. Utöver befintliga lån har vi outnyttjade checkkrediter och outnyttjade kreditfaciliteter om 900 mdr.

I september kommer Lars-Göran Dahl, fastighets- och transaktionschef, lämna bolaget för nya utmaningar. Vi genomför i samband med detta en omorganisation där Sofie Stark, nuvarande affärschef Sundsvall, blir fastighetschef och Mats Eriksson fortsätter som projektchef men med ett utökat ansvar. Båda tar plats i koncernledningen. Internrekrytering till ledande positioner är ett bevis på de satsningar vi gör på ledarutveckling och medför att vi kan bibehålla vår höga utvecklingstakt, då både Sofie och Mats är väl insatta i bolaget.

Förändrade beteenden kommer som en följd av pandemin. Här gäller det att vi fortsätter att vara aktiva och hittar ett relevant innehåll för att skapa flöden av människor i staden. Där är våra etableringar av Pick-Pack-Post bra exempel. Att kontoren kommer ersättas av hemarbete har jag svårt att tro. Men att kontorens utformning kommer ändras till att innehålla mer sociala ytor och att arbetsgivare måste erbjuda möjlighet till att arbeta från andra ställen än kontoret är aktuella trender. En tydlig trend är stigande hyror för kontor med hög kvalitet i centrala lägen. Löptiden för kontorsuthyrningar är för närvarande mellan 3–10 år.

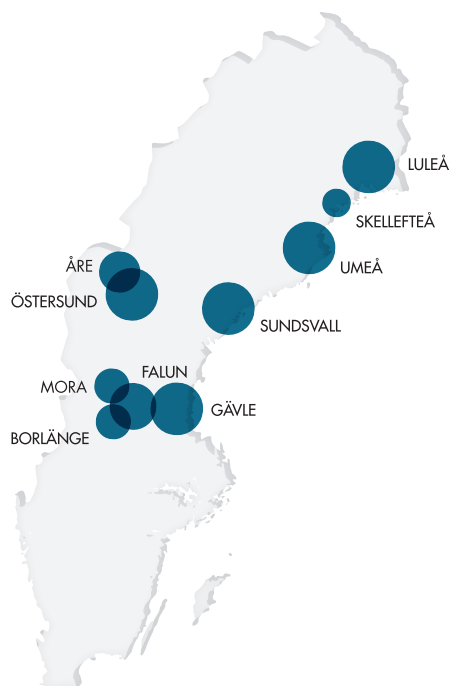
Osäkerheten är stor både kring pandemins fortsatta påverkan och den makroekonomiska utvecklingen. Vi fortsätter att vara proaktiva i våra dialoger för att skapa bättre förutsättningar för våra hyresgäster under rådande situation. Därtill står vi väl rustade finansiellt, vi har ett väldiversifierat bestånd och framförallt har våra medarbetare bevisat att det, genom aktivt agerande, går att göra skillnad. Med stor ödmjukhet och respekt inför kommande utmaningar är jag övertygad om att vi, genom vår unika position och handlingskraft, fortsätter att skapa aktieägarvärde.

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.



**337**

Antal fastigheter



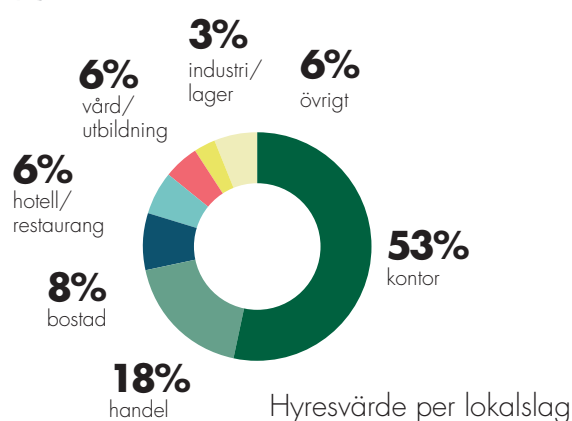
**23,5**

Fastighetsvärde, mdr



**1 486**

Uthyrningsbar area, tkvm



# Relationer och affärer

Genom **goda relationer** gör vi långsiktigt lönsamma affärer. Med **nöjda medarbetare** skapar vi goda relationer med våra hyresgäster. 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.

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	2020 3 mån april-juni	2019 3 mån april-juni	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni	2019 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	363	382	733	723	1 482
Serviceintäkter	77	82	185	198	372
Övriga intäkter	10	-	10	-	-
<b>Totala intäkter</b>	<b>450</b>	<b>464</b>	<b>928</b>	<b>922</b>	<b>1 854</b>
Fastighetskostnader	-151	-150	-339	-339	-667
<b>Driftöverskott</b>	<b>299</b>	<b>315</b>	<b>589</b>	<b>583</b>	<b>1 187</b>
Central administration	-19	-18	-36	-35	-73
Finansnetto	-51	-40	-95	-79	-162
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>229</b>	<b>257</b>	<b>458</b>	<b>469</b>	<b>952</b>
Värdoförändring fastigheter	-153	71	-143	136	350
Värdoförändring räntederivat	-1	0	0	1	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>75</b>	<b>329</b>	<b>315</b>	<b>606</b>	<b>1 302</b>
Aktuell skatt	-19	-18	-37	-41	-79
Uppskjuten skatt	1	-48	-32	-72	-173
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>57</b>	<b>263</b>	<b>246</b>	<b>493</b>	<b>1 050</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	56	260	246	489	1 041
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	3	0	4	9
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>263</b>	<b>246</b>	<b>493</b>	<b>1 050</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>					
Resultat efter skatt	57	263	246	493	1 050
Periodens totalresultat	57	263	246	493	1 050
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	56	260	246	489	1 041
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	3	0	4	9
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>263</b>	<b>246</b>	<b>493</b>	<b>1 050</b>
Resultat per aktie, kr	0,42	1,93	1,83	3,63	7,74
Antal utestående aktier vid periodens utgång	134 071 020	134 512 438	134 071 020	134 512 438	134 512 438
Genomsnittligt antal aktier	134 071 020	134 512 438	134 259 603	134 512 438	134 512 438
Antal egna aktier vid periodens utgång	441 418	0	441 418	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	441 418	0	252 835	0	0

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.  
Redovisningsprinciper återfinns på sid 22.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

# Resultat

## januari–juni 2020

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 458 mkr (469). Det är en minskning med 2 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd minskade förvaltningsresultatet med 4 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet för perioden har påverkats av hyresrabatter hänförligt till det statliga hyresstödet om 24 mkr netto. Hyresrabatterna är av engångskaraktär.

### INTÄKTER

Intäkterna för perioden uppgick till 928 mkr (922) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 87 procent (90). I jämförbart bestånd minskade kontrakterade hyresintäkter med 2 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna har påverkats av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande 34 mkr. Bedömt stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 10 mkr och redovisas som övrig intäkt. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 14 mkr (17) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

#### Utveckling intäkter

	2020 jan-juni	2019 jan-juni	Förändring %
Jämförbart bestånd	892	904	-1,4
Förvärvade fastigheter	12	0	
Sålda fastigheter	0	1	
<b>Kontrakterade hyresintäkter</b>	<b>904</b>	<b>905</b>	
Övriga förvaltningsintäkter	14	17	
Övriga intäkter	10	-	
<b>Intäkter</b>	<b>928</b>	<b>922</b>	

### FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 339 mkr (339). Taxebundna kostnader har minskat mot föregående år till följd av lägre vinterrelaterade kostnader men kostnader för fastighetsskatt har ökat på grund av uppdaterade taxeringsvärden. Av fastighetskostnaderna utgjorde 7 mkr (7) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

### DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 589 mkr (583) vilket motsvarar en överskottsgrad om 65 procent (64). I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 1 procent jämfört med föregående år.

### CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 36 mkr (35). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

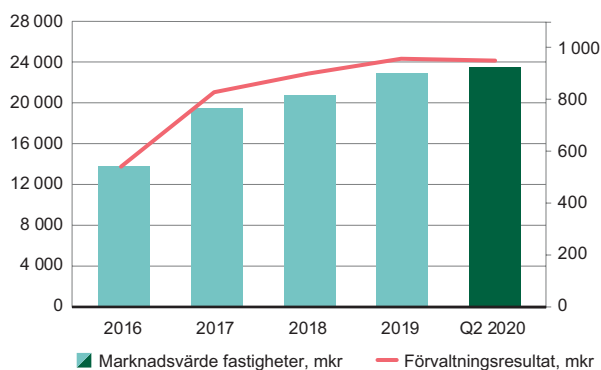
### FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -95 mkr (-79). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,4 procent (1,2). Finansnettot har påverkats negativt av högre Stibor-90 och ökade räntebärande skulder medan lägre bankmarginaler har motverkat kostnadsökningen.

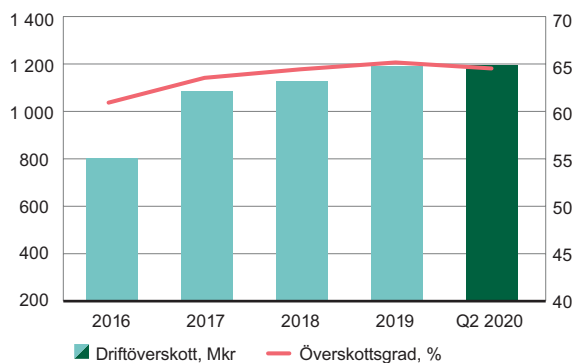
### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,86 procent (5,91). På portföljnivå motsvarar det en

### MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



### DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q2 2020 är på rullande 12-månadersbasis.

förändring om -0,03 procentenheter sedan årsskiftet. Den orealiserade värdeförändringen uppgår till -143 mkr (131). Värdeförändringen förklaras till 97 procent av ett förändrat inflationsantagande som påverkar förväntade driftnetton negativt. Inflationsantagandet har justerats av vår externa värderingskonsult Savills för att reflektera nuvarande och prognostiserade inflationsutfall. Förbättrade driftnetton inom segmenten kontor och bostäder som bidrar positivt motverkas av lägre marknadsvärden för viss handel till följd av ökad osäkerhet och risk för lägre kassaflöden. Värdeförändringen motsvarade -0,6 procent (0,6) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 23 506 mkr (21 845).

Under perioden har 0 fastigheter (5) avyttrats med en realiserad värdeförändring om 0 mkr (0) och 2 fastigheter (6) har förvärvats.

#### 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 orealiserad och påverkar inte kassaflödet.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 0 mkr (1), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

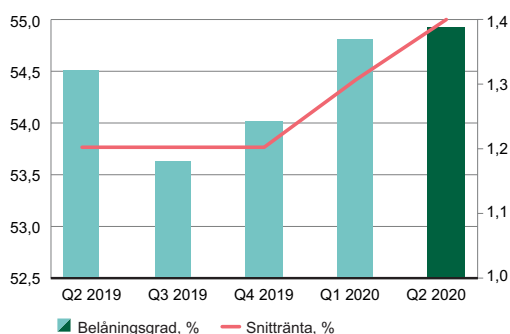
#### RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 315 mkr (606). Resultatförändringen förklaras främst av lägre orealiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

#### RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 246 mkr (493). Aktuell skatt uppgick till -37 mkr (-41), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Uppskjuten skatt uppgick till -32 mkr (-72). Förändringen i uppskjuten skatt är en effekt av den negativa orealiserade värdeförändringen.

### > SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



#### ANDRA KVARTALET 2020

Andra kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 229 mkr (257). Driftöverskottet uppgick till 299 mkr (315) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (69).

- Intäkterna för andra kvartalet uppgick till 450 mkr (464) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 84 procent (90). Intäkterna har påverkats av hyresrabatter av engångskaraktär hänförligt till det statliga hyresstödet om 24 mkr netto.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 151 mkr (150).

Andra kvartalets finansnetto uppgick till -51 mkr (-40). Resultat före skatt uppgick till 75 mkr (329) och påverkades negativt med -153 mkr (71) avseende värdeförändring på fastigheter och med -1 mkr (0) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 57 mkr (263) varav uppskjuten skatt uppgick till 1 mkr (-48) och aktuell skatt uppgick till -19 mkr (-18).

#### > 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 420 mkr (310). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 7 136 mkr (6 604), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 811 mkr (3 760). 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 PERIODEN

Mkr	
Resultat före skatt	315
<b>Nominell skattesats 21,4%</b>	<b>-67</b>
Skatteeffekt avseende	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0
Övriga skattemässiga justeringar	-2
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-69</b>
Varav aktuell skatt	-37
Varav uppskjuten skatt	-32



# Våra hyresgäster

## HYRESGÄSTER

Vår hyresgästsbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 876 (2 981). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 761 (1 713). De tio största hyresgästerna representerar 17 procent (16) av totala kontrakterade hyresintäkter. 27 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 juni kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 29 mkr (13) och för andra kvartalet till -2 mkr (7). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Försäkringskassan, Sigrid 11, Borlänge och Yrkesakademien AB, Holmen 8, Falun.

## KONTRAKTSTID

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 juni till 3,9 år (3,6).

## VAKANSER

Vakanserna var oförändrade under perioden och uppgick per den 30 juni till 11 procent (10) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent (14) för vakant area. Justerat för projekt- och ej uthyrbara vakanser uppgick vakansgraden till 12<sup>1</sup> procent för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan area-vakanserna är störst inom kontor och industri/lager. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 9 procent (9).

<sup>1</sup> Projekt- och ej uthyrningsbara vakanser består av tomställda ytor för nyproduktion och ombyggnad samt redan uthyrda med ej tillrädda ytor.

## > VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER PER DEN 30 JUNI 2020	Antal kontrakt	Arligt kontraktsvärde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid <sup>1</sup> , år
🇸🇵 Trafikverket	25	70 299	9,2
🇸🇵 Östersunds kommun	118	37 765	2,5
🇸🇵 Polismyndigheten	30	30 189	8,9
🇸🇵 Arbetsförmedlingen	32	28 874	1,8
🇸🇵 Försäkringskassan	20	25 142	3,5
Folksam ömsesidig sakförsäkring	42	22 337	4,1
🇸🇵 Falu Kommun	11	22 215	5,3
Telia Sverige AB	33	21 803	8,6
🇸🇵 Migrationsverket	10	21 786	1,8
Swedbank AB	12	21 551	3,4
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>333</b>	<b>301 961</b>	<b>5,8</b>

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

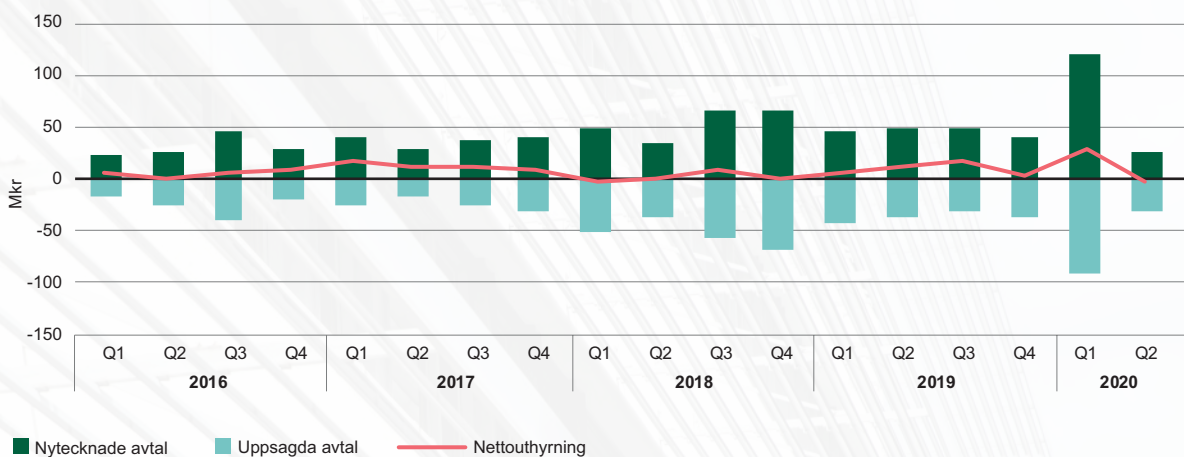
<sup>1</sup> Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

## > HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2020	440	91	5
2021	868	339	19
2022	588	325	18
2023	595	310	17
2024+	385	558	30
<b>Summa</b>	<b>2 876</b>	<b>1 623</b>	<b>89</b>
Bostäder	1 761	145	8
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	3 610	62	3
<b>Totalt</b>	<b>8 247</b>	<b>1 830</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	2020 30 juni	2019 30 juni	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	23 506	21 845	22 885
Övriga anläggningstillgångar	85	73	81
Kortfristiga fordringar	315	251	221
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 906</b>	<b>22 169</b>	<b>23 187</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8 482	7 928	8 484
Uppskjuten skatteskuld	1 566	1 433	1 533
Räntebärande skulder	12 814	11 781	12 145
Checkräkningskredit	94	125	206
Långfristig skuld leasing	50	44	53
Kortfristiga skulder	900	858	766
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 906</b>	<b>22 169</b>	<b>23 187</b>

## > FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>7 839</b>	<b>7 790</b>	<b>49</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	493	489	4
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>493</b>	<b>489</b>	<b>4</b>
<i>Utdelning</i>	-404	-404	-
<b>Eget kapital 2019-06-30</b>	<b>7 928</b>	<b>7 875</b>	<b>53</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	557	552	5
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>557</b>	<b>552</b>	<b>5</b>
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>8 484</b>	<b>8 426</b>	<b>58</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	246	246	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>246</b>	<b>246</b>	<b>0</b>
<i>Återköp egna aktier</i>	-29	-29	-
<i>Utdelning</i>	-221	-221	-
<b>Eget kapital 2020-06-30</b>	<b>8 482</b>	<b>8 424</b>	<b>58</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 92 procent (93) av kommersiella fastigheter och till 8 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 71 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 16 760 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 21 743 –25 269 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under perioden. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3. För mer information se not 11 i Årsredovisning 2019.

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2020-06-30		2019-06-30	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
<b>Fastighetsbeståndets värde 1 jan</b>	<b>22 885</b>	<b>333</b>	<b>20 802</b>	<b>330</b>
Förvärv	38	2	450	6
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	726		583	
Försäljningar	-		-120	-5
Orealiserade värdeförändringar	-143		131	
<b>Fastighetsbeståndets värde 30 juni</b>	<b>23 506</b>	<b>337<sup>1</sup></b>	<b>21 845</b>	<b>331</b>

<sup>1</sup> Två fastigheter har bildats via reglering av Umeå Magne 4.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till -143 mkr (131). Den negativa värdeförändringen förklaras till större delen av förändrade värderingsantaganden avseende inflation, vilket uppgick till -138 mkr.

## OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2020-06-30		2019-06-30	
	Mkr	%	Mkr	%
Förändrade driftnetton m.m.	-60	42	106	81
Förändrade avkastningskrav	-83	58	25	19
<b>Summa</b>	<b>-143</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>100</b>

## FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-JUNI 2020

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Mimer 2 & 3	2	Skellefteå	2 859	38
<b>Summa</b>			<b>2 859</b>	<b>38</b>

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

## 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 726 mkr (583) för 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 726 mkr (583) investerats i sammanlagt 699 projekt (617). Vid periodens slut pågick 26 större<sup>1</sup> projekt, med en återstående investeringsvolym på 1 737 mkr och en total investeringsvolym på 2 795 mkr. Under perioden togs beslut om 160 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 7,3 procent.

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

## VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2020-06-30					2019-06-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde <sup>1</sup> , %	6,7-5,5	6,4-5,9	5,3-4,5	9,6-6,8	6,8-6,1	6,8-5,5	6,7-5,8	5,2-4,6	9,6-6,9	7,0-6,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,5	7,9	6,9	10,3	8,3	8,0	8,1	7,3	10,0	8,6
Långsiktig vakans, %	4,7	4,0	1,9	14,5	5,6	5,0	3,8	1,8	15,2	5,8

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

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

INVESTERINGAR	2020-06-30	2019-06-30
Investeringar i nyproduktion	221	65
Investeringar i förädlingsfastigheter	67	99
Investeringar i hyresgästpassningar	438	419
<b>Summa</b>	<b>726</b>	<b>583</b>

## PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGGRÄTTER

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 kvartalet har utvecklingen av Trafikverkets huvudkontor i fastigheten Intagan 1, Borlänge, påbörjats. Under andra kvartalet 2020 har vi påbörjat nyproduktionen för Polismyndigheten i fastigheten Stigbygeln 2, Umeå. Projektet för Högskolan Dalarna i fastigheten Mimer 1, Borlänge, beräknas påbörjas efter halvårsskiftet 2020.

## 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 9	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
Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	500	Q1 2020	Q3 2022	BREEAM In-use Very good
Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 646	100	350	Q2 2020	Q3 2022	BREEAM SE Very good

Projekt med en initial investeringsvolym >100 mkr.

## > CERTIFIERINGAR OCH ENERGI

Under andra kvartalet har en fastighet miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use och ytterligare två certifieringar pågår. Målet för 2020 är att miljöcertifiera 12 nya fastigheter enligt BREEAM In-Use. Vid periodens utgång har vi 36 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad och BREEAM In-Use, vilket utgör 18 procent av fastighetsbeståndets yta.

Vi har satt ett långsiktigt mål för energibesparingar och siktar på en minskning med 15 procent till utgången av 2022. Under perioden redovisar vi en minskning med 3 procent vilket visar på en fortsatt bra trend. För att nå det långsiktiga målet kommer aktiviteten inom optimering och installationer öka under 2020 och 2021.

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

## ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	45,9	46,5
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	7,3	7,8
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	25,8	27,6
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO <sub>2</sub> /kWh	28,1	28,1
Vatten	m <sup>3</sup> /kvm	0,2	0,2

<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, värme och kyla.

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

**98%** Fossilfri energi



# Finansiering

## KAPITALSTRUKTUR

Per den 30 juni 2020 finansierades 36 procent (36) av den totala balansomslutningen på 23 906 mkr via eget kapital, 53 procent (53) genom räntebärande skulder och 11 procent (11) av övriga poster.

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 8 482 mkr (7 928). Under perioden har återköp av egna aktier gjorts uppgående till 29 mkr (-). Soliditeten uppgick till 35,5 procent (35,8) och översteg därmed målet om 35 procent.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 12 815 mkr (11 782). Av de räntebärande skulderna bestod 11 336 mkr (8 982) av bankfinansiering och 419 mkr (1 240) av säkerställda obligationer samt 1 060 mkr (1 560) av certifikat. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 1 059 mkr (1 559). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 54,9 procent (54,5) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 1,3 procent (1,2), inklusive lånelöften, och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 5,7 ggr (6,7).

## FINANSIELLA INSTRUMENT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 2 250 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen

uppgick per den 30 juni 2020 till 0 mkr (0). 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 22 i Årsredovisning 2019). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

## KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

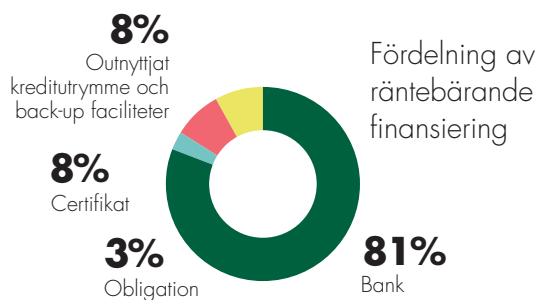
PER DEN 30 JUNI 2020	Förändring årlig snitt-ränta, %	Förändring årlig snitt-räntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,9	+118	
Derivatportfölj	0,0	0	+0,1
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,9</b>	<b>+118</b>	<b>+0,1</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,3 år (0,9) och genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,1 år (2,1). Av koncernens utestående lån löper 1 060 mkr (6 814) med fast ränta varav 1 060 mkr (1 560) avser certifikat.

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 94 mkr (125). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



## > RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2020

Förfallår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snitt-ränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2020	4 225	1,2	0	0
2021	4 612	1,2	2 002	2 002
2022	3 295	1,5	6 415	5 271
2023	-	-	2 887	2 887
2024	684	1,2	892	892
>2026	-	-	1 764	1 764
<b>Totalt</b>	<b>12 815</b>	<b>1,3</b>	<b>13 959</b>	<b>12 815</b>
Outnyttjat kreditutrymme och back-up faciliteter <sup>2</sup>	1 144	0,0		
Finansiella instrument	2 250	0,0		
<b>TOTALT</b>		<b>1,3</b>		

<sup>1</sup> Årlig snitt-ränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2020-06-30.

<sup>2</sup> Kostnad för outnyttjat kreditutrymme och back-up faciliteter påverkar den årliga snitt-räntan med 0,03 procentenheter.

# Kassaflöde

## > KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2020 3 mån april-juni	2019 3 mån april-juni	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni	2019 12 mån jan-dec
Driftöverskott	299	315	589	583	1 187
Central administration	-18	-18	-34	-35	-69
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	2	0	2	2
Erhållen ränta	2	1	3	2	4
Erlagd ränta	-58	-45	-100	-76	-170
Betald skatt	-19	-18	-37	-41	-79
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>206</b>	<b>237</b>	<b>421</b>	<b>435</b>	<b>875</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	42	58	-94	-47	-29
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-40	-9	-221	0	62
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>2</b>	<b>49</b>	<b>-315</b>	<b>-47</b>	<b>33</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>208</b>	<b>286</b>	<b>106</b>	<b>388</b>	<b>908</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-356	-306	-594	-515	-1 027
Förvärv av fastigheter	-38	-	-38	-312	-450
Avyttring av fastigheter	-	-	-	146	146
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-394</b>	<b>-306</b>	<b>-632</b>	<b>-681</b>	<b>-1 331</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-	-202	-	-202	-404
Återköp av egna aktier	-	-	-29	-	-
Nyupplåning räntebärande skulder	80	452	702	674	1 071
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-28	-19	-35	-106	-252
Förändring av checkräkningskredit	94	-211	-112	-73	8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>146</b>	<b>20</b>	<b>526</b>	<b>293</b>	<b>423</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

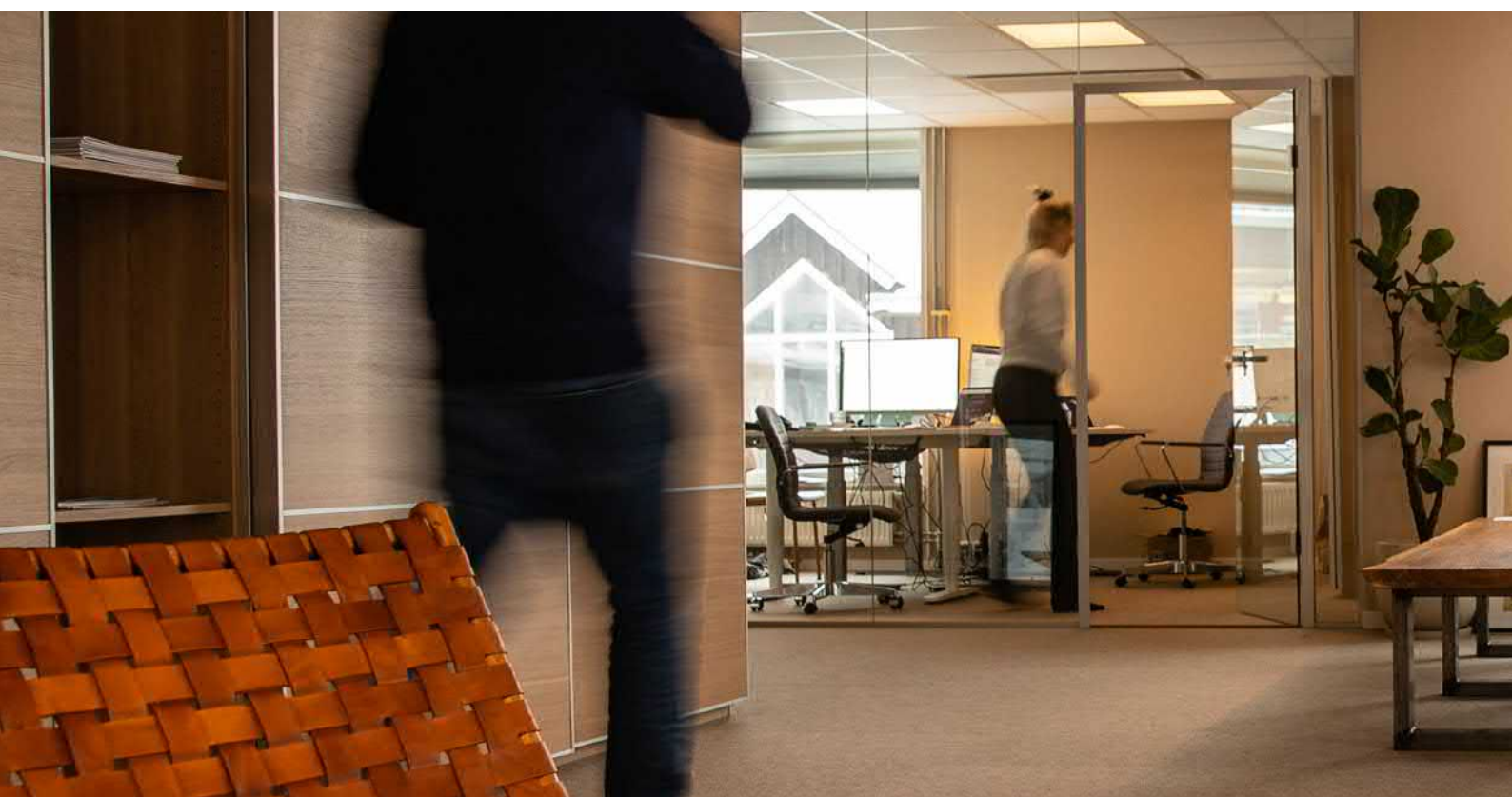
Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

## ➤ RAPPORTERING PER AFFÄRSENHET PER DEN 30 JUNI Uppgifter i mkr om inget annat anges.

### 2020

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	122	79	115	129	102	54	131	733
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	23	10	18	24	14	9	18	116
Fastighetsskötsel	10	7	12	15	9	4	12	69
Övriga intäkter	1	1	1	2	1	1	2	10
Reparation och underhåll	-7	-3	-6	-5	-3	-2	-5	-31
Taxebundna kostnader	-21	-10	-18	-24	-14	-9	-16	-111
Fastighetsskatt	-7	-6	-8	-9	-8	-4	-11	-51
Övriga fastighetskostnader	-18	-11	-17	-20	-16	-6	-19	-106
Fastighetsadministration	-7	-5	-7	-8	-5	-3	-6	-40
<b>Driftöverskott</b>	<b>98</b>	<b>63</b>	<b>91</b>	<b>105</b>	<b>81</b>	<b>44</b>	<b>106</b>	<b>589</b>
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-131
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>458</b>
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	-53	-6	27	16	-54	-5	-67	-143
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>315</b>
Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	233 490	291 478	200 829	116 016	205 440	1 485 639
Hyresvärde	172	114	171	192	143	72	173	1 037
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	84	85	88	87	92	93	87
Överskottsgrad, %	63	66	62	62	64	66	66	65
Fastighetsbeståndet 1 januari	3 197	2 468	3 803	3 828	3 789	1 590	4 210	22 885
Förvärv	-	-	-	-	-	38	-	38
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	131	79	210	93	128	15	68	726
Försäljningar	-	-	-	-	-	-	-	0
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-53	-6	27	16	-54	-5	-67	-143
<b>Fastighetsbeståndet 30 juni</b>	<b>3 275</b>	<b>2 541</b>	<b>4 040</b>	<b>3 937</b>	<b>3 863</b>	<b>1 638</b>	<b>4 211</b>	<b>23 506</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.





## 2019

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	114	78	113	128	103	55	132	723
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	23	10	21	28	16	9	18	126
Fastighetskötsel	11	6	13	15	10	4	13	73
Reparation och underhåll	-5	-2	-4	-6	-4	-3	-4	-28
Taxebundna kostnader	-21	-10	-19	-27	-15	-9	-17	-119
Fastighetsskatt	-6	-5	-7	-7	-7	-3	-9	-44
Övriga fastighetskostnader	-15	-9	-21	-20	-15	-5	-21	-107
Fastighetsadministration	-7	-4	-6	-10	-6	-3	-6	-41
<b>Driftöverskott</b>	<b>93</b>	<b>63</b>	<b>91</b>	<b>101</b>	<b>82</b>	<b>46</b>	<b>107</b>	<b>583</b>
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-114
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>469</b>
Fastighet, realiserad	0	-	-	5	-	-	-	5
Fastighet, orealiserad	-12	9	0	76	6	21	31	131
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>606</b>
Uthyrbar area, kvm	271 684	160 604	233 490	291 478	200 829	109 126	205 440	1 472 651
Hyresvärde	161	104	167	185	142	71	171	1 001
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	84	87	92	89	96	95	90
Överskottsgrad, %	64	73	62	59	65	67	66	64
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	145	94	84	58	102	41	59	583
Försäljningar	-49	-	-	-71	-	-	-	-120
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-12	9	0	76	6	21	31	131
<b>Fastighetsbeståndet 30 juni</b>	<b>3 038</b>	<b>2 319</b>	<b>3 536</b>	<b>3 647</b>	<b>3 670</b>	<b>1 492</b>	<b>4 144</b>	<b>21 845</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



## 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 2019. Finansiella mål för 2020 fastslagna av styrelsen återfinns på sid 23 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2020 3 mån april-juni	2019 3 mån april-juni	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni	2019 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	134 071	134 512	134 071	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 512	134 260	134 512	134 512

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

	2020 3 mån april-juni	2019 3 mån april-juni	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni	2019 12 mån jan-dec
<b>Förvaltningsresultat</b>					
Resultat före skatt	75	329	315	606	1 302
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	153	-71	143	-136	-350
Värdeförändring derivat	1	0	0	-1	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>229</b>	<b>257</b>	<b>458</b>	<b>469</b>	<b>952</b>

### EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	229	257	458	469	952
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	14	-18	-6	-41	-78
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1	-3	0	-4	-9
<b>EPRA Earnings</b>	<b>242</b>	<b>236</b>	<b>452</b>	<b>424</b>	<b>865</b>
<b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>	<b>1,80</b>	<b>1,75</b>	<b>3,37</b>	<b>3,15</b>	<b>6,43</b>

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder			12 814	11 781	12 145
Återläggning					
Likvida medel			-	-	-
Utnyttjad checkräkningskredit			94	125	206
Nettoskuld			12 908	11 906	12 351
Förvaltningsfastigheter			23 506	21 845	22 885
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>54,9</b>	<b>54,5</b>	<b>54,0</b>

### Soliditet

Eget kapital			8 482	7 928	8 484
Totala tillgångar			23 906	22 169	23 187
<b>Soliditet, %</b>			<b>35,5</b>	<b>35,8</b>	<b>36,6</b>

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	229	257	458	469	952
Återläggning					
Finansiella kostnader	53	42	98	82	170
<b>Summa</b>	<b>282</b>	<b>299</b>	<b>556</b>	<b>551</b>	<b>1 122</b>
Finansiella kostnader	53	42	98	82	170
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,3</b>	<b>7,1</b>	<b>5,7</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>

### Nettoskuld genom EBITDA

Räntebärande skulder			12 814	11 781	12 145
Likvida medel			0	0	0
Checkräkningskredit			94	125	206
<b>Nettoskuld</b>			<b>12 908</b>	<b>11 906</b>	<b>12 351</b>
Driftöverskott rullande 12 månader			1 193	1 178	1 187
Central administration rullande 12 månader			-74	-71	-73
Återläggning					
Avskrivningar rullande 12 månader			5	2	5
<b>EBITDA</b>			<b>1 124</b>	<b>1 109</b>	<b>1 119</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>			<b>11,5</b>	<b>10,7</b>	<b>11,0</b>

Under året har EPRA lämnat nya direktiv kopplat till redovisning av nya nyckeltal. Nyckeltalen EPRA NAV och EPRA NNNAV ersätts av EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV. Nedan redovisas både de äldre nyckeltalen och de nya för att visa övergången enligt EPRA:s riktlinjer. Syftet med detta är att visa företagets värde utifrån olika scenarior. Se vidare definitioner på sid 27.

	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni	2019 12 mån jan-dec
<b>Substansvärde</b>			
Eget kapital	8 482	7 928	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-58	-53	-58
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	0	0	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 470	1 360	1 450
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>	<b>9 894</b>	<b>9 236</b>	<b>9 876</b>
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie</b>	<b>73,8</b>	<b>68,7</b>	<b>73,4</b>

**Avdrag:**

Verkligt värde av finansiella instrument	0	0	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-274	-247	-270
<b>EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)</b>	<b>9 620</b>	<b>8 989</b>	<b>9 606</b>
<b>EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>71,7</b>	<b>66,8</b>	<b>71,4</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.

	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni	2019 12 mån jan-dec
Eget kapital	8 482	7 928	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-58	-53	-58
Återläggning			
Verkligt värde av finansiella instrument	0	-1	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 470	1 360	1 450
<b>EPRA NRV</b>	<b>9 894</b>	<b>9 234</b>	<b>9 876</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>	<b>73,8</b>	<b>68,6</b>	<b>73,4</b>

**Avdrag:**

Verkligt värde av finansiella instrument	0	1	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-274	-247	-270
<b>EPRA NTA</b>	<b>9 620</b>	<b>8 988</b>	<b>9 606</b>
<b>EPRA NTA per aktie</b>	<b>71,7</b>	<b>66,8</b>	<b>71,4</b>

Eget kapital enligt balansräkning	8 482	7 928	8 484
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-58	-53	-58
<b>EPRA NDV</b>	<b>8 424</b>	<b>7 875</b>	<b>8 426</b>
<b>EPRA NDV per aktie</b>	<b>62,8</b>	<b>58,5</b>	<b>62,6</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.

## ➤ FINANSIELLA NYCKELTAL, FORTS.

ÖVRIGA NYCKELTAL	2020 3 mån april-juni	2019 3 mån april-juni	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni	2019 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	0,7	3,3	2,9	6,2	12,8
Eget kapital per aktie, kr			63,3	58,9	63,1
Resultat per aktie, kr	0,42	1,93	1,83	3,63	7,74
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>					
Resultat före skatt	75	329	315	606	1 302
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	153	-71	143	-131	-331
Derivat, orealiserad värdeförändring	1	0	0	-1	0
Avskrivningar	1	1	2	2	5
Aktuell skatt	-19	-18	-37	-41	-79
<b>Summa</b>	<b>211</b>	<b>241</b>	<b>423</b>	<b>435</b>	<b>897</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 512	134 260	134 512	134 512
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,57</b>	<b>1,79</b>	<b>3,15</b>	<b>3,24</b>	<b>6,67</b>

ÖVRIG INFORMATION	2020 3 mån april-juni	2019 3 mån april-juni	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni	2019 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	433	456	904	906	1 821
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	90	87	90	90
Överskottsgrad, %	69	69	65	64	65
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	1,5	1,4

### EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			189	178	182
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 041	1 982	2 018
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>			<b>9,3</b>	<b>9,0</b>	<b>9,0</b>



# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 103 mkr (92) och resultatet efter skatt till 130 mkr (22). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2020 till 0 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 105 mkr (130). Ränte-

bärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 402 mkr (2 512) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 059 mkr (1 560). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 30 juni 2020 uppgick till 1,2 procent (0,9). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2020 6 mån jan-juni	2019 6 mån jan-juni	2019 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Intäkter	103	92	171
<b>Bruttoresultat</b>	<b>103</b>	<b>92</b>	<b>171</b>
Central administration	-112	-109	-215
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9</b>	<b>-17</b>	<b>-44</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	100	-	92
Värdeförändring räntederivat	0	0	0
Finansiella intäkter	176	154	330
Finansiella kostnader	-137	-115	-254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>130</b>	<b>22</b>	<b>124</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-8
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>130</b>	<b>22</b>	<b>116</b>
Aktuell skatt	-	-	-5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>130</b>	<b>22</b>	<b>111</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	130	22	111
<b>Årets totalresultat</b>	<b>130</b>	<b>22</b>	<b>111</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2020 30 juni	2019 30 juni	2019 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar koncernföretag	2 263	2 124	2 263
Fordringar koncernföretag	14 779	12 849	13 618
Övriga tillgångar	23	21	23
Likvida medel	-	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 065</b>	<b>14 994</b>	<b>15 904</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 894	2 925	3 013
Obeskattade reserver	8	-	8
Räntebärande skulder	3 402	2 512	2 853
Skulder koncernföretag	10 397	9 199	9 761
Checkräkningskredit	105	130	226
Övriga skulder	259	226	43
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 065</b>	<b>14 994</b>	<b>15 904</b>



# Övrig information

## PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2020 till 160 personer (158), varav 66 kvinnor (64). Merparten av de anställda, 106 personer (105), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt nya koncept Pick-Pack-Post, som ska ge en bättre, modernare och effektivare upplevelse av pakethantering och butiksdrift, har vi idag 4 anställda (kvinnor).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### EFFEKTER AV COVID-19

Verksamheten kommer på både kort och lång sikt påverkas av Covid-19. Bedömningen är att riskerna för osäkra fordringar och kundförluster på kort sikt har ökat. Hyresgäster inom speciellt utsatta segment, såsom hotell, café, restaurang och sällanköpshandel, upplever minskad omsättning och färre antal besökare, vilket påverkar betalningsförmåga och likviditetssituation och således ökar risken för inställda eller uppskjutna hyresinbetalningar. Arbetskraftsbrist till följd av sjukdom eller vård samt brist på insatsvaror kan påverka våra projekt och skapa förseningar och/eller fördringar. På längre sikt kan minskad ekonomisk aktivitet och stigande arbetslöshet påverka efterfrågan på kommersiella lokaler vilket kan få negativ effekt på hyresnivåer och fastighetsvärden samt både leda till ökade långsiktiga vakanser och få negativ inverkan på finansieringscovenanten. Ny- och refinansiering kan försäras och/eller fördras då tillgången till bank- och kapitalmarknadsfinansiering kan begränsas. Under kvartalet har vi emitterat 615 mkr i certifikat.

För att hantera vissa effekter av Covid-19 har åtgärder vidtagits som kan påverka oss enligt följande:

- Betalar hyresgästen månadsvis istället för kvartalsvis påverkas likviditeten. Avseende Q3:s hyror har ett försumbart antal överenskomelser träffats om att betala månadsvis, mot normalt kvartalsvis.
- Förkortade öppettider kan påverka omsättning och därmed omsättningsbaserade hyror negativt. Hyreskontrakt med omsättningsinslag har nästan alltid bashyra. Andelen hyreskontrakt med omsättningsinslag uppgår till cirka 6 procent av kontrakterade hyresintäkter.
- Eventuella anstånd påverkar likviditeten på kort sikt.
- Eventuella rabatter påverkar likviditeten och resultatet på kort sikt.

### GENERELLA RISKER

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	21 743	23 506	25 269
Soliditet, %	30,4	35,5	39,9
Belåningsgrad, %	59,4	54,9	51,1

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr <sup>1</sup>
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 20
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 118

<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, förutom de risker relaterade till Covid-19 som ovan beskrivit har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2019. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2019, sidorna 60-62, 76 och 80.

## 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 taksättning. 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. Upplysningar enligt IAS 34 p 16a lämnas på annan plats i delårsrapporten än i not. Samtliga fastighetstransaktioner under kvartal två redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. De slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under tredje kvartalet 2020. De hyresrabatter som lämnats till hyresgäster i enlighet med de direktiv kring statligt hyresstöd för fastighetsägare samt övriga stöd redovisas i resultatet över samma period som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2019<sup>1</sup>, not 1.

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

<sup>1</sup> Årsredovisning 2019 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se).

## > KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2020-06-30	2020-03-31	2019-12-31	2019-09-30	2019-06-30	2019-03-31	2018-12-31	2018-09-30
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Intäkter, mkr	450	478	468	464	464	457	447	467
Driftöverskott, mkr	299	290	292	312	315	268	283	312
Förvaltningsresultat, mkr	229	229	231	252	257	212	225	248
Periodens resultat, mkr	57	189	258	299	263	230	451	303
Överskottsgrad, %	69	62	64	68	69	60	64	70
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	91	90	90	90	91	91	91
Avkastning på eget kapital, %	0,7	2,2	3,1	3,6	3,3	2,9	5,9	4,2
Soliditet, %	35,5	36,5	36,6	36,4	35,8	36,9	37,2	36,1
Belåningsgrad fastigheter, %	54,9	54,8	54,0	53,6	54,5	54,4	54,3	54,6
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,3	1,2	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	6,1	6,5	6,6	7,1	6,2	6,3	6,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,71	1,70	1,72	1,87	1,91	1,57	1,67	1,84
Resultat per aktie efter skatt, kr	0,42	1,42	1,92	2,19	1,93	1,71	3,35	2,25
Eget kapital per aktie, kr	63,3	64,5	63,1	61,1	58,9	60,0	58,3	54,9
Börskurs per aktie, kr	62,3	66,3	85,8	85,9	68,7	76,3	56,4	56,9

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

## > MÅL

### VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

	Utfall jan-juni 2020	Mål 2020
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	0 <sup>1</sup>	10 <sup>2</sup>
Överskottsgrad, %	65	65
Energianvändning, %	-3	-3
Avkastning på eget kapital, årsbasis, %	5,8	>12
Utdelning av årets resultat <sup>3</sup> , %	24,8	~50
Belåningsgrad, %	54,9	<55
Soliditet, %	35,5	>35

<sup>1</sup> Rullande 12-månader

<sup>2</sup> Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie ska uppgå till 10 procent i genomsnitt över perioden 2020-2022.

<sup>3</sup> Resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, avseende 2019.

# 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. Ett centralt och diversifierat bestånd medför flexibilitet och möjlighet till konvertering vid förändrad efterfrågan.



## Starka stabila kassaflöden

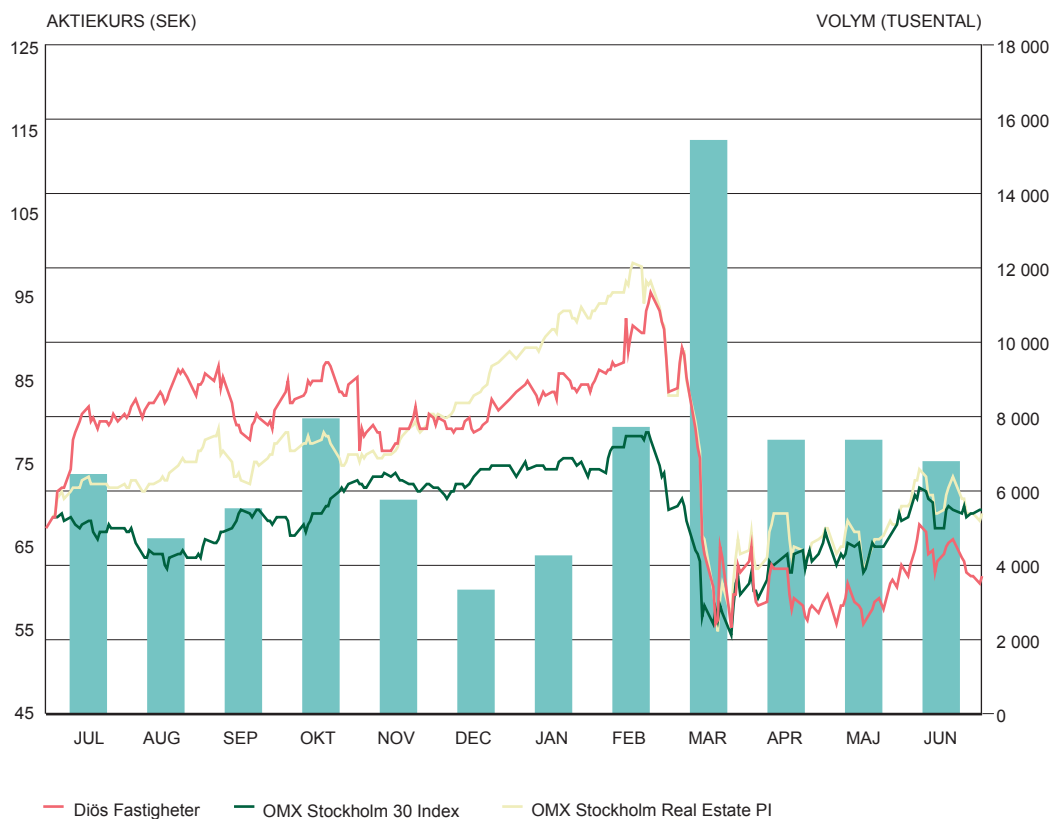
Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 80 procent. Ett väldiversifierat bestånd och bra mix av hyresgäster ger stabila intäcksströmmar. 27 procent av intäkterna kommer från offentlig verksamhet.



## 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





# Aktien

## AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 62,30 kr per aktie (68,7) vilket motsvarar ett börsvärde om 8 380 mkr (9 241) samt en avkastning om -9,3 procent (27,8) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -5,2 procent (34,0). 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 2,6 procent (3,0) och OMX Stockholm Real Estate PI 2,1 procent (30,4).

Per den 31 maj hade Diös 17 084 aktieägare (13 613). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 24,8 procent (24,1) av totala antalet registrerade 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 55 procent (53,8) av innehav och röster.

Årsstämman 2020 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Under perioden har 441 418 aktier återköpts till en snittkurs på 64,6 kr per aktie vilket motsvarar 0,3 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under perioden. 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 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 10 procent (12). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 8 482 mkr (7 928) och det långsiktiga substansvärdet,

EPRA NRV, uppgick till 9 894 mkr (9 234). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 73,8 kr (68,6) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde 84 procent (100) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 71,7 kr (66,8) per aktie.

## INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 1,83 kr (3,63) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 3,37 kr (3,15). 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 maj 2020

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	5 744 517	4,3
Avanza Pension	3 017 073	2,2
Swedbank Robur fonder	2 792 700	2,1
BlackRock	2 074 138	1,5
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 030 000	1,5
ODIN Fonder	1 914 292	1,4
<b>Summa största ägare</b>	<b>74 039 092</b>	<b>55,0</b>
Innehav av egna aktier	441 418	0,3
Övriga ägare	60 031 928	44,7
<b>TOTALT</b>	<b>134 512 438</b>	<b>100,0</b>

Källa: Modular Finance



## > 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. Denna delårsrapport 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 3 juli 2020

Bob Persson  
*Ordförande*

Peter Strand  
*Ledamot*

Eva Nygren  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Tobias Lönnevall  
*Ledamot*

Anders Nelson  
*Ledamot*

Tomas Mellberg  
*Ledamot*  
*Personalrepresentant*

Knut Rost  
*Verkställande direktör*

## > KALENDARIUM

Q3, Delårsrapport januari-september 2020

23 oktober 2020

## > HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 1 juli frånträder vi två fastigheter i Sundsvall, med överenskommet fastighetsvärde om 45 mkr. Den totala ytan omfattar cirka 6 000 kvm.

## > FÖR YTTERLIGARE 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 3 juli 2020 kl. 07:00 CEST.*

# Definitioner

Definitioner av nyckeltal har ändrats under perioden.

## 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.

## BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER *NY DEFINITION*

Nettoskuld 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 planenliga 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 NRV/NET REINSTATEMENT VALUE PER SHARE

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerad med antal utestående aktier.

## EPRA NTA/NET TANGIBLE ASSETS PER SHARE

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerad med antal utestående aktier.

## EPRA NDV/NET DISPOSAL VALUE PER SHARE

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerad med antal utestående aktier.

## 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.

## GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER

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

## KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresföruster 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 avflytningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

## KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

## NETTOSKULD

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

## 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 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, 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.

*Diös*



PICK PACK POST



**DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)**

HAMNGATAN 13, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770-33 22 00

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