

# Q2

**”Genom att konvertera tidigare handelsytor till kontor möter vi efterfrågan på moderna och flexibla arbetsplatser med urban service runt knuten.”**

**Martina Leksell, förvaltare Falun**



## JANUARI-JUNI 2021

# Perioden i korthet

**Intäkterna** ökade med 6 procent och uppgick till 987 mkr (928)

**Förvaltningsresultatet** ökade med 13 procent och uppgick till 519 mkr (458)

**Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter uppgick till 675 mkr (-143) och på derivat till 14 mkr (0)

**Resultat efter skatt** uppgick till 957 mkr (246)

**Resultat per aktie** uppgick till 7,07 kr (1,83)

**36,0**

Soliditet, %

**6,7**

Räntetäckningsgrad, ggr

**53,8**

Beläningsgrad, %

## Viktiga händelser Q2

- Diös etablerar ett MTN-program om 3,5 mdr och emitterar en grön obligation om 500 mkr med en löptid om 2 år.
- Diös förvärvar en lager- och logistikfastighet i Skellefteå om 12 500 kvm. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Northvolts batterifabrik.
- Diös säljer 20 500 kvm byggrätter i centrala Sundsvall till ett värde om cirka 72 mkr.

## Resultatsammanställning, mkr

	2021 3 mån april-juni	2020 3 mån april-juni	2021 6 mån jan-juni	2020 6 mån jan-juni	2020 12 mån jan-dec
Intäkter	504	450	987	928	1 878
Driftöverskott	353	299	643	589	1 219
Förvaltningsresultat	288	229	519	458	958
Resultat före skatt	555	75	1 213	315	1 152
Resultat efter skatt	435	57	957	246	913
Överskottsgrad, %	76	69	68	65	66
Uthyrningsgrad, %	88	84	89	87	89
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>			17,9	9,8	10,4
Soliditet, %			36,0	35,5	36,8
Beläningsgrad fastigheter, %			53,8	54,9	54,3
Eget kapital per aktie, kr			72,1	63,3	68,2
EPRA NRV per aktie, kr			84,9	73,8	79,7

För definitioner av nyckeltal se sidan 31.

<sup>1</sup>Rullande 12-månaders basis

# Starkt resultat på en aktiv marknad

**Vi levererar ett väldigt starkt resultat för perioden. Förvaltningsresultatet ökar med 13 procent, överskottsgraden uppgår till rekordstarka 68 procent och fastighetsvärdet överstiger 26 mdr. Flertalet lönsamma affärer och en stark underliggande marknad har drivit en positiv värdeutveckling och visar på goda utsikter framåt.**

Ökade intäkter och lägre finansieringskostnader bidrar till att förvaltningsresultatet uppgår till 519 mkr, vilket är en ökning med 13 procent jämfört med föregående år. Hyrestillväxten kommer från ett aktivt uthyrningsarbete, omförhandlingar, slutförda projekt och transaktioner vilket förstärks av minskade hyresrabatter, ersättning för förtida avflytt och lägre finansieringskostnader. Överskottsgraden uppgår till rekordstarka 68 procent för perioden.

Erhållna hyror för tredje kvartalet ligger i linje med ett normalt kvartal. Rabatter kopplade till det statliga hyresstödet avseende första kvartalet uppgår till netto 4 mkr. Prognosen gällande rabatter för kommande kvartal ser ut att minska drastiskt vilket är positivt och ett tecken på återhämtning. Vaccinationerna är i full gång och restriktioner lättas upp. Så sakteliga börjar vi röra oss ute igen. Viktigt är dock att vi fortsätter att ta ansvar för att fortsätta minska smittspridningen.

Vi tecknar hyresavtal på allt högre hyresnivåer. En stark utveckling i våra städer, samt att företag vill säkerställa sin positionering i staden, leder till en ökad efterfrågan inom både kontor och urban service. Tillväxten är starkast i de bästa lägena, med lokaler som signalerar varumärke och en stark identitet. Lägg där till de synergier som uppnås mellan kontor, urban service och bostäder och där allt är tillgängligt inom 15 minuter. Samtidigt ökar kraven från hyresgästerna på design, flexibilitet och kringliggande service. Den ökade efterfrågan och ökade hyresgästkrav ger stora möjligheter att öka våra hyresintäkter genom nyuthyrning och omförhandlingar, samt ger nya förutsättningar för nyproduktion. Även om konkurrensen om våra hyresgäster ökar är kontorshyror över 3 000 kr per kvm i våra städer bara en tidsfråga.

Fastighetsportföljens värde har ökat med cirka 1,6 mdr under året och uppgår till 26,1 mdr. Årets starka utveckling förklaras av både våra egna aktiviteter och affärer samt av en stark underliggande marknad med ökad konkurrens och lägre avkastningskrav. Intresset för etableringar i våra städer ökar och därmed även konkurrensen. Fortsätter den utvecklingen kommer marknadsvärdena att fortsätta uppåt.

Vi nådde ytterligare en milstolpe under kvartalet när vi debuterade på kapitalmarknaden genom att emittera en grön obligation under vårt nyupprättade MTN-program. Våra investeringar och aktiviteter mot en mer hållbar verksamhet ökar, att vi nu kan finansiera oss via kapitalmarknaden i ännu större utsträckning genom gröna obligationer är väldigt positivt. Vi har även minskat våra räntekostnader jämfört med föregående år, trots ökad volym räntebärande skulder, vilket visar på en effektiv skuldhantering och konkurrenskraftiga finansieringsvillkor.



**”Jag brinner för ett modigt ledarskap och en affärskultur där våra medarbetare utvecklas.”**

Försäljningen av bostadsbyggrätter i centrala Sundsvall visar på attraktionskraften som finns inom segmentet bostäder och stärker vår plan att fortsätta skapa ytterligare byggrätter i vårt bestånd. Vi kommer fortsätta att bygga i egen regi, men även avyttra byggrätter där vi ser mer rationellt ekonomiskt värdeskapande. Fler aktörer som utvecklar bostäder i Sundsvall kommer gynna vårt snart färdigställda hotellprojekt som öppnar den 1 september. Hotellet kommer dessutom vara länken mellan detta nya område och centrum och gynnas av ökade flöden av människor. Förvärvet av lager- och logistikfastigheten i närheten till Northvolts fabrik i Skellefteå genomförs på en attraktiv avkastningsnivå och stärker vår befintliga portfölj.

Självklart påverkas vår marknad positivt av de enorma investeringar och den gröna omställningen av svensk industri som pågår i norra Sverige. Det bubblar av engagemang och positivism på många ställen i våra städer, det måste vi givetvis ta tillvara och då behövs det ett bra lag. Jag brinner för ett modigt ledarskap och en affärskultur där våra medarbetare utvecklas, trivs och vill ta eget ansvar för att bidra till Diös tillväxt. Pågående trender och effekterna av pandemin leder till ett mer flexibelt arbetssätt och krav på hållbara affärsmodeller vilket vi alla måste anpassa oss till. Vi har en unik position på en het marknad med kompetenta och drivna medarbetare. Vi ska fortsätta agera på våra möjligheter, göra fler bra affärer, öka vår lönsamhet och därmed skapa ytterligare värde för våra aktieägare.

Knut Rost, vd

# Välkommen till Diös

Diös är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Genom att bygga goda relationer, ta tillvara kunskap och ta ansvar utvecklar vi våra städer och skapar långsiktiga, hållbara värden för våra hyresgäster, oss själva och våra ägare.

## Vision:

Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer.



**334**

Antal fastigheter



**26,1**

Fastighetsvärde, mdr

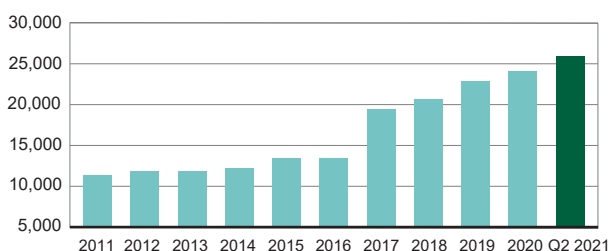


**1 463**

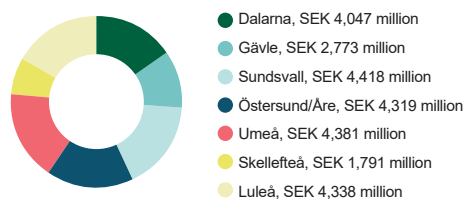
Uthyrningsbar area, tkvm



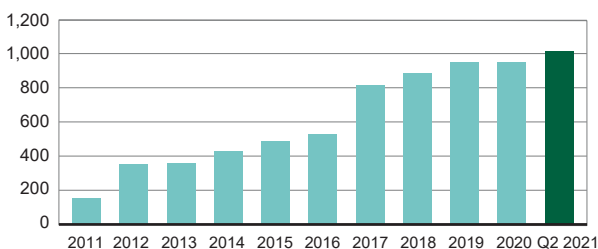
## Fastighetsvärde, mkr



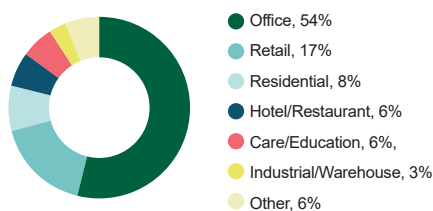
## Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



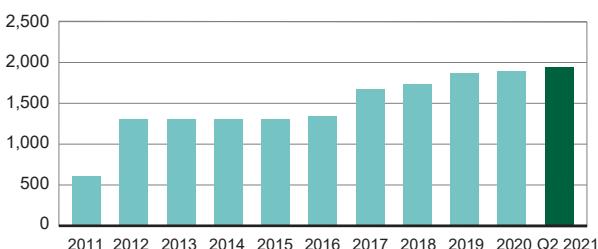
## Förvaltningsresultat, mkr



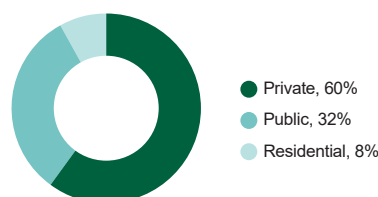
## Hyresvärde per lokalslag, %



## Hyresintäkter, mkr



## Kontraktvärde per kategori, %



Förvaltningsresultat och hyresintäkter avseende Q2 2021 är på rullande 12-månadersbasis.

# Vår marknad: 15-minutersstaden



Vi finns på en marknad med stark tillväxt, i städer som bäst kan beskrivas som 15-minutersstäder. I dessa städer kan du gå, cykla eller ta bilen till jobbet på 15 minuter – och dessutom handla mat, gå på café eller restaurang, ta barnen till skolan, njuta av naturen och göra allt annat du vill i din vardag inom samma tidsram. Det är en stad präglad av god tillgänglighet och ett aktivt livsstilsval.

Ökande befolkning och fortsatt urbanisering ger våra städer en väldigt bra position för fortsatt tillväxt. Även klimatförändringarnas utmaningar och förändringarna inom globalisering talar för att 15-minutersstädernas attraktivitet bara kommer att öka.

## Helt rätt plats för oss!

Befolkningen i våra städer ökar, entreprenörskapet är starkt och efterfrågan på basnäringar är hög. Dessutom utvecklas infrastrukturen konstant, kommunledningarna är drivna och det finns attraktiva högskolor och universitet. Allt detta talar för att Diös är på helt rätt plats – för att skapa ökad tillväxt, ökade förutsättningar för inflyttning och därmed ökade värden för våra hyresgäster, aktieägare och för oss själva.

## Vårt erbjudande i dessa städer

Vi vill skapa en inspirerande, hållbar och tillgänglig stad för alla. Det gör vi genom att skapa fler moderna kontor i attraktiva lägen, öka förutsättningarna för utvecklad urban service och bygga fler bostäder i centrum. Vi ser också till att de ytor vi utvecklar kan användas dygnet alla timmar, av flera olika aktörer, för att skapa trygghet, liv och rörelse. Genom att erbjuda rätt lokaler till rätt hyresgäst – utvecklar vi vår affär.



Jonathan Fredriksson, förvaltare i Gävle.

# Den hållbara staden

**Vår vision att skapa Sveriges mest inspirerande städer är vår ledstjärna. Att göra staden bättre för alla inkluderar alla aspekter av hållbarhet. Diös verksamhet ska bidra till en hållbar utveckling.**

Genom utveckling och förvaltning av våra fastigheter, kvarter, stadsdelar och i förlängningen våra städer tar vi ansvar för vår omgivning. Stadsutveckling handlar om att se helheten där miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbarhetsaspekter är viktiga för att skapa städer för framtiden. Som marknadsledare i alla våra städer har vi möjlighet att vara med och driva den utvecklingen.

Med FN:s globala utvecklingsmål som karta i hållbarhetsarbetet gör vi vår hållbarhetsstrategi till en del av vår affärsidé. Att integrera hållbarhetsarbetet i den dagliga verksamheten är avgörande för att vi ska nå vårt tillväxtmål och vara lönsamma med ett långsiktigt värdeskapande. Vårt långsiktiga hållbarhetsmål är att nå nettonollutsläpp innan 2045.

Klimatet är det mest akuta av FN:s utvecklingsmål och det är därför vår högst prioriterade hållbarhetsfråga. Klimatkrisen innebär inte bara förändrade vädermässiga förutsättningar utan kommer att påverka såväl de ekonomiska som de sociala hållbarhetsaspekterna lokalt i våra städer, nationellt och globalt. Fastighetsverksamhet har generellt ett stort klimatavtryck och därmed har vi också stora möjligheter att påverka genom förändrade beteenden. Livscykelperspektivet tar plats i vår förvaltning och ger ökad resurs- och energieffektivitet, hälsosammare materialval, lägre koldioxidutsläpp och mindre risker.

## Fyra fokusområden

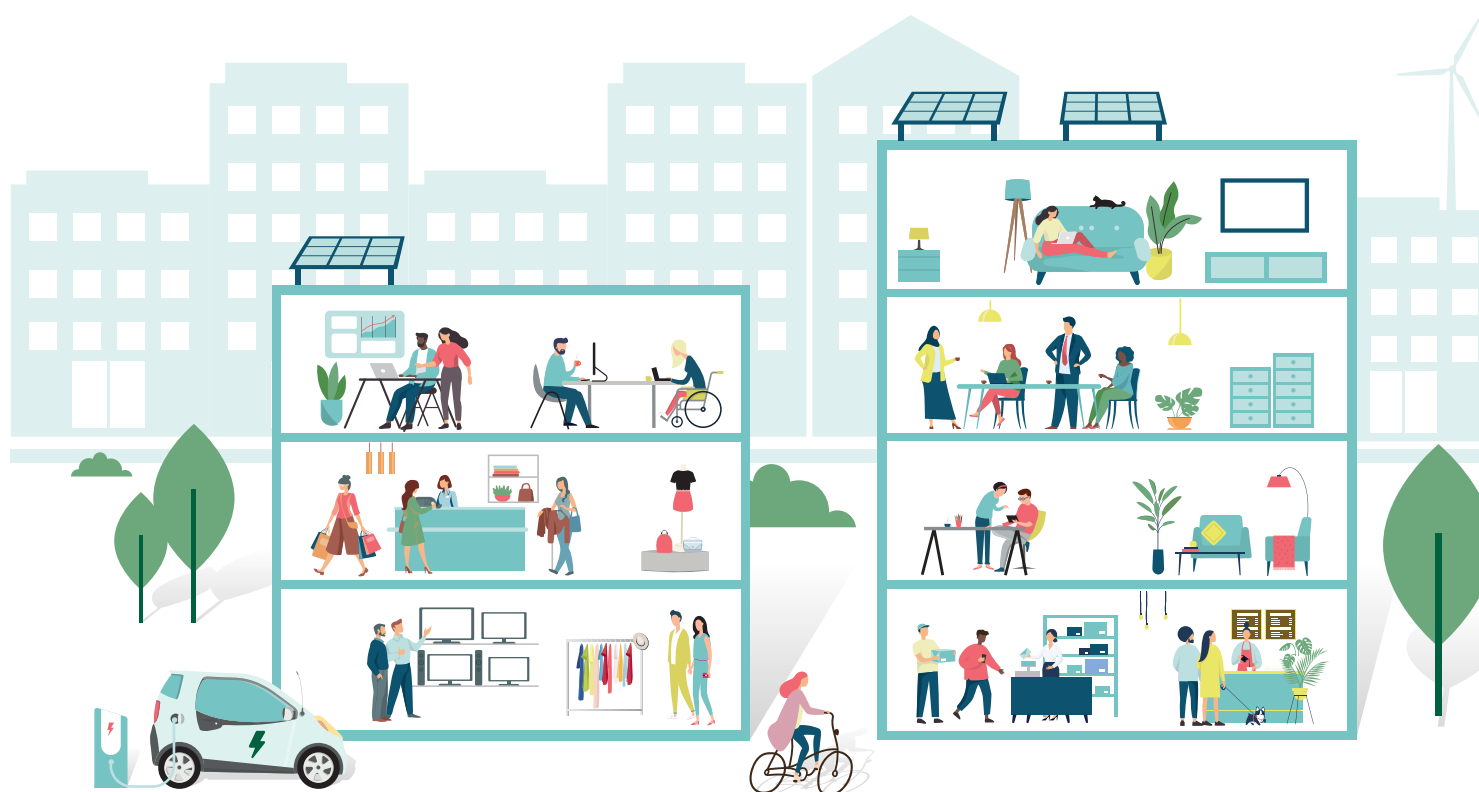
Vi har valt att dela upp vår väg mot mer hållbara städer i fyra fokusområden: Miljö och klimat, Välmående städer, Schyssta affärer och Engagerade medarbetare. Varje område har sina väsentliga hållbarhetsfrågor, utmaningar och mål.

98%

Fossilfri energi

Miljö  
& klimat

Välmående  
städer





## Certifieringar och energi

Vid periodens utgång hade vi 41 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, Svanen och BREEAM In-Use, vilket utgör 21 procent av fastighetsbeståndets yta. Vi har tre större projekt som kommer certifieras enligt BREEAM-SE.

Målsättningen för 2021 är att miljöcertifiera 14 fastigheter, enligt BREEAM In-Use, vilket innebär 1-2 fastigheter per affärsenhet. Under det andra kvartalet har två stycken certifieringar påbörjats och resterande planeras att genomföras under kvartal tre och fyra.

För perioden redovisar vi en minskad energianvändning om 2 procent. Det visar på en fortsatt positiv trend och att våra investeringar och vår energioptimering ger god effekt.

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	2021 6 mån jan-juni	2020 6 mån jan-juni
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	43,26	43,48
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	4,45	5,55
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	21,96	24,08
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO <sub>2</sub> /kWh	25,83	22,49
Vatten	m <sup>3</sup> /kvm	0,13	0,10

<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 fjärrkyla.

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

Schyssta  
affärer

Engagerade  
medarbetare

# Resultaträkning

## Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

RESULTATRÄKNING	2021 3 mån april-juni	2020 3 mån april-juni	2021 6 mån jan-juni	2020 6 mån jan-juni	2020 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	424	363	784	733	1 513
Serviceintäkter	76	77	199	185	349
Övriga intäkter	4	10	4	10	16
<b>Totala intäkter</b>	<b>504</b>	<b>450</b>	<b>987</b>	<b>928</b>	<b>1 878</b>
Fastighetskostnader	-151	-151	-344	-339	-659
<b>Driftöverskott</b>	<b>353</b>	<b>299</b>	<b>643</b>	<b>589</b>	<b>1 219</b>
Central administration	-18	-19	-35	-36	-76
Finansnetto	-47	-51	-89	-95	-185
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>288</b>	<b>229</b>	<b>519</b>	<b>458</b>	<b>958</b>
Värdoförändring fastigheter	262	-153	680	-143	194
Värdoförändring räntederivat	5	-1	14	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>555</b>	<b>75</b>	<b>1 213</b>	<b>315</b>	<b>1 152</b>
Aktuell skatt	-33	-19	-36	-37	-75
Uppskjuten skatt	-87	1	-220	-32	-164
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>435</b>	<b>57</b>	<b>957</b>	<b>246</b>	<b>913</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	431	56	948	246	914
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4	1	9	0	-1
<b>Summa</b>	<b>435</b>	<b>57</b>	<b>957</b>	<b>246</b>	<b>913</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>					
Resultat efter skatt	435	57	957	246	913
Periodens totalresultat	435	57	957	246	913
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	431	56	948	246	914
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4	1	9	0	-1
<b>Summa</b>	<b>435</b>	<b>57</b>	<b>957</b>	<b>246</b>	<b>913</b>
Resultat per aktie, kr	3,22	0,42	7,07	1,83	6,81
Antal utestående aktier vid periodens utgång	134 071 020	134 071 020	134 071 020	134 071 020	134 071 020
Genomsnittligt antal aktier	134 071 020	134 071 020	134 071 020	134 259 603	134 166 164
Antal egna aktier vid periodens utgång	441 418	441 418	441 418	441 418	441 418
Genomsnittligt antal egna aktier	441 418	441 418	441 418	252 835	347 901

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

Redovisningsprinciper återfinns på sid 26.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



# Resultatanalys januari-juni 2021

## Not 1 Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 519 mkr (458). Det är en ökning med 13 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 12 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet för perioden har påverkats av hyresrabatter hänförligt till det statliga hyresstödet om 4 mkr netto (24). Ersättning vid förtida avflytt har påverkat förvaltningsresultatet med 30 mkr.

## Not 2 Intäkter

Intäkterna för perioden uppgick till 987 mkr (928) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (87). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 1,7 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna har påverkats av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande 8 mkr (34). Bedömt stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 4 mkr (10). Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 43 mkr (14) och bestod bland annat av ersättning vid förtida avflytt motsvarande 30 mkr samt vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

### Utveckling intäkter

	2021 jan-juni	2020 jan-juni	Förändring %
Jämförbart bestånd	911	896	1,7
Hyresrabatter <sup>1</sup>	-8	-34	
Projektfastigheter	24	31	
Förvärvade fastigheter	10	0	
Sålda fastigheter	3	11	
<b>Kontrakterade hyresintäkter</b>	<b>940</b>	<b>904</b>	
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>43</b>	<b>14</b>	
<b>Övriga intäkter<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	<b>10</b>	
<b>Intäkter</b>	<b>987</b>	<b>928</b>	

<sup>1</sup> Rabatter hänförliga till det statliga hyresstödet

<sup>2</sup> Statligt stöd för givna hyresrabatter

## Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 344 mkr (339). Kostnader relaterade till snö och is ökade jämfört med föregående år. Av fastighetskostnaderna utgjorde 7 mkr (7) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

## Not 4 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 643 mkr (589) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (65). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 9 procent jämfört med föregående år.

## Not 5 Centraladministration

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

## Not 6 Finansnetto

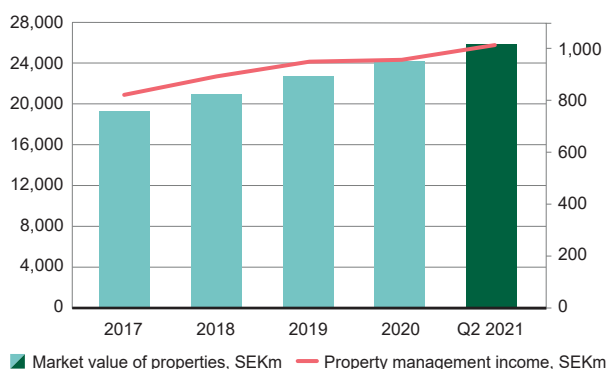
Periodens finansnetto uppgick till -89 mkr (-95). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,2 procent (1,4).

## Not 7 Värdeförändringar fastigheter

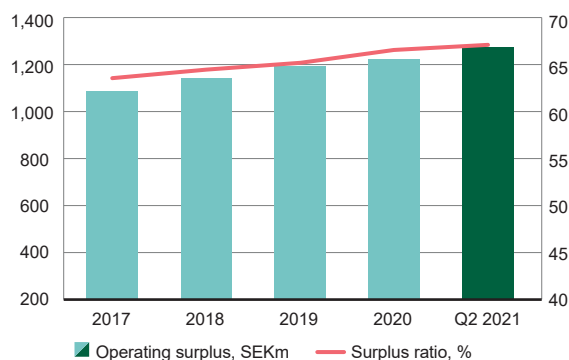
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,59 procent (5,86). Sedan årsskiftet var förändring -0,14 procentenheter. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 675 mkr (-143) och förklaras framförallt av lägre avkastningskrav, byggrätter och förbättrade driftnetton inom kontor och bostäder. Värdeförändringen motsvarade 2,6 procent (-0,6) av fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 26 068 mkr (23 506).

Under perioden har 8 fastigheter (2) förvärvats medan 3 fastigheter (0) har avyttrats med en realiserad värdeförändring om 5 mkr (0).

## Marknadsvärde och förvaltningsresultat



## Driftöverskott och överskottsgrad



Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q2 2021 är på rullande 12-månadersbasis.

## > forts. Resultatanalys januari–juni 2021

### Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Mkr	2021 6 mån jan-juni	2020 6 mån jan-juni
Förvaltningsfastigheter	541	-109
- varav förändrade framtida driftnetton	46	-219
- varav förändrade avkastningskrav	495	110
Projektfastigheter	9	-34
Byggrätter	125	0
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>675</b>	<b>-143</b>

### Not 8 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 14 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till stigande marknadsräntor.

### Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 1 213 mkr (315). Resultatförändringen förklaras främst av högre orealiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

### Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 (21,4) procent. Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). I övrigt finns obeskattade reserver om 529 mkr (420). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 8 725 mkr (7 136), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 960 mkr (3 811).

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Diös har inga pågående skatttvister.

### Skatteberäkning

Mkr	jan-juni 2021
Resultat före skatt	1 213
Nominell skattesats 20,6%	-250
Skatteeffekt avseende	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-6
Övriga skattemässiga justeringar	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-256</b>
Varav aktuell skatt	-36
Varav uppskjuten skatt	-220

Aktuell skatt uppgick till -36 mkr (-37) och uppskjuten skatt uppgick till -220 mkr (-32). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till den orealiserade värdeförändringen.

### Andra kvartalet 2021

Andra kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 288 mkr (229). Driftöverskottet uppgick till 353 mkr (299) vilket motsvarar en överskottsgrad om 76 procent (69).

- Intäkterna för andra kvartalet uppgick till 504 mkr (450) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent (84). Intäkterna har påverkats av hyresrabatter av engångskaraktär hänförligt till det statliga hyresstödet om 4 mkr netto (24). Ersättning vid förtida avflytt har påverkat intäkterna positivt med 30 mkr.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 151 mkr (151).

Andra kvartalets finansnetto uppgick till -47 mkr (-51). Resultat före skatt uppgick till 555 mkr (75) och påverkades positivt med 262 mkr (-153) avseende värdeförändring på fastigheter och med 5 mkr (-1) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 435 mkr (57) varav uppskjuten skatt uppgick till -87 mkr (1) och aktuell skatt uppgick till -33 mkr (-19).



Krister Palm, teknisk förvaltare, och Tomas Andersson, fastighetstekniker, hos hyresgästen DOSPACE i Gävle.

# Våra hyresgäster

## Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 899 (2 876) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 884 (1 761). De tio största hyresgästerna representerade 17 procent (17) av totala kontrakterade hyresintäkter. 31 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 juni kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 1 mkr (2) och totalt för perioden till -4 mkr (29). Större uppsägning under kvartalet är Casino Cosmopol i Sundsvall om -7 mkr. Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Coop Nord i Umeå och Norrlidens Kunskapscentrum AB i Sundsvall.

## Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 juni till 4,0 år (3,9).

## Vakanser

Vakanserna 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 areavakanserna är störst inom kontor och industri/lager. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 10 procent (9).

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

## Våra största hyresgäster

HYRESGÄSTER PER DEN 30 JUNI 2021	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid <sup>1</sup> , år
Trafikverket	28	78 628	8,3
Polismyndigheten	34	59 350	8,3
Östersunds kommun	103	36 763	1,9
Arbetsförmedlingen	35	30 531	2,3
Försäkringskassan	27	27 142	3,4
Falu kommun	9	25 937	8,1
Ahléns AB	5	22 713	3,8
Swedbank AB	13	21 603	2,8
Telia Sverige AB	32	21 486	8,4
Internationella Engelska Skolan	8	18 812	9,4
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>294</b>	<b>342 964</b>	<b>6,1</b>

<sup>1</sup> Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

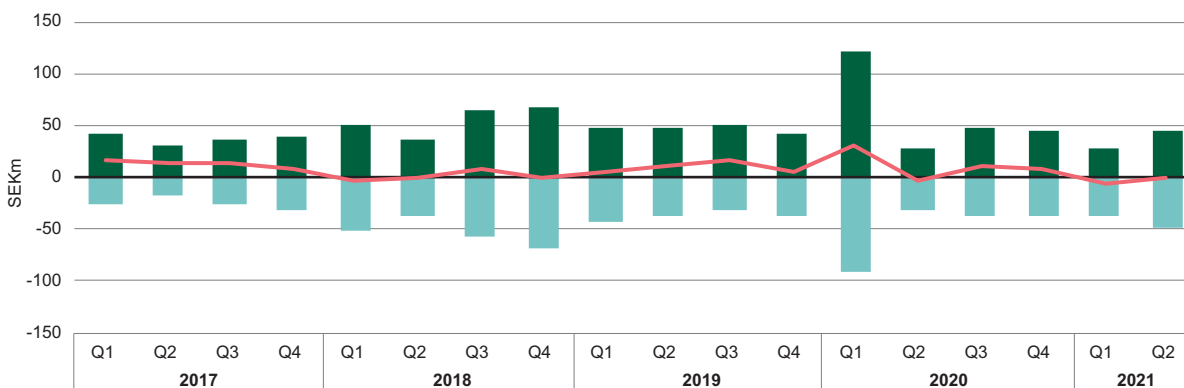
<sup>1</sup> Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

## Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2021	515	100	5
2022	825	343	18
2023	651	345	18
2024	579	391	21
2025+	329	475	25
<b>Summa</b>	<b>2 899</b>	<b>1 654</b>	<b>88</b>
Bostäder	1 884	157	8
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	3 173	61	3
<b>Totalt</b>	<b>7 956</b>	<b>1 872</b>	<b>100</b>

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

## Nettouthyrning



■ New contracts ■ Terminated contracts — Net leasing



*Maria Kolterud, förvaltare, med hyresgästen Yara Saleh på Smak Bar & Bistro i Umeå.*

# Balansräkning och eget kapital

## Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

TILLGÅNGAR	Not	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11	26 068	23 506	24 512
Övriga anläggningstillgångar		73	85	74
Kortfristiga fordringar		384	315	304
Likvida medel	14	325	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 850</b>	<b>23 906</b>	<b>24 890</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital	12	9 662	8 482	9 148
Uppskjuten skatteskuld		1 919	1 566	1 699
Räntebärande skulder	13	14 344	12 814	13 247
Checkräkningskredit	14	-	94	63
Långfristig skuld leasing		54	50	55
Kortfristiga skulder		871	900	678
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 850</b>	<b>23 906</b>	<b>24 890</b>

## Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
<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 av 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>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	666	667	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>666</b>	<b>667</b>	<b>-1</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>9 148</b>	<b>9 091</b>	<b>57</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	957	948	9
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>957</b>	<b>948</b>	<b>9</b>
<i>Utdelning</i>	-442	-442	-
<b>Eget kapital 2021-06-30</b>	<b>9 662</b>	<b>9 597</b>	<b>65</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

# Kommentar till balansräkningen

## Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av bostads-, kontors- och butiksfastigheter. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 92 procent (92) av kommersiella fastigheter och till 8 procent (8) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

	2021-06-30		2020-06-30	
	Mkr		Mkr	
Förvaltningsfastigheter	24 102		22 514	
Projektfastigheter	1 841		992	
Byggrätter	125		0	
<b>Fastighetsbeståndets värde 30 juni</b>	<b>26 068</b>		<b>23 506</b>	

### Fastighetsvärde

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 70 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 18 248 mkr och 128 fastigheter. Värderingsmetoden innefattar att en extern värdering av hela huvudportföljen ska genomföras varje år. Den externa värderingen görs av värderingskonsulten Savills där 25 procent av huvudportföljen omfattas varje kvartal, resterande del värderas internt. Alla fastigheter 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. Det innebär ett värdeintervall på 24 113 –28 023 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under året. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3. För mer information se not 11 i Årsredovisning 2020.

### VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSSEGMENT

	2021-06-30					2020-06-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 464	1 579	1 238	552	1 306	1 398	1 591	1 212	575	1 259
Drift & underhåll, kr per kvm	340	493	429	210	367	333	471	432	208	353
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	5,6	6,2	3,9	6,7	5,9	5,8	6,3	4,3	6,9	6,2
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,4	8,4	6,0	8,8	8,0	7,5	8,5	6,4	9,1	8,3
Långsiktig vakans, %	5,0	4,3	0,6	10,7	4,3	5,1	4,2	0,7	10,7	4,3

Värderingsmodellen utgår från en kalkylperiod som varierar mellan 5 och 10 år, men uppgår i regel till 5 år, och en långsiktig inflation om 2 procent.

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2021-06-30		2020-06-30	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
<b>Fastighetsbeståndets värde 1 jan</b>	<b>24 512</b>	<b>329</b>	<b>22 885</b>	<b>333</b>
Förvärv	405	8	38	2
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	594		726	
Försäljningar	-118	-3	-	-
Orealiserade värdeförändringar	675		-143	
<b>Fastighetsbeståndets värde 30 juni</b>	<b>26 068</b>	<b>334</b>	<b>23 506</b>	<b>337<sup>1</sup></b>

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

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI-JUNI 2021

#### Avytttrade och frånträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Portfölj om 3 fastigheter	2	Gävle/Borlänge	13 556	125
<b>Summa</b>			<b>13 556</b>	<b>125</b>

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

#### Förvärvade och tillträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Spaken 2 och 4	1	Umeå	6 304	112
Portfölj om 3 fastigheter	2	Borlänge	8 442	110
Tenoren 1	2	Borlänge	3 984	80
Portfölj om 2 fastigheter	2	Gävle	7 553	103
<b>Summa</b>			<b>26 283</b>	<b>405</b>

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

## > forts. Kommentarer till balansräkningen

### KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI

Mkr	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	591	-591	211	-211	172	-172	91	-91	142	-142	1 206	-1206
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-311	311	-110	110	-86	86	-51	51	-75	75	-633	633
Direktavkastning, +/- 0,5%	-1 114	1 340	-355	418	-315	408	-47	55	-277	331	-2 108	2 552
Kalkylränta, +/- 0,5 %	-289	300	-90	93	-55	56	-13	13	-77	80	-524	543
Längsiktig vakansgrad, +/- 1%	-184	184	-71	71	-43	19	-12	12	-49	48	-359	333

### 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 594 mkr (726) 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 året har 594 mkr (726) investerats i sammanlagt 545 projekt (699). Vid periodens slut pågick 21 större<sup>1</sup> projekt, med en återstående investeringsvolym på 913 mkr och en total investeringsvolym på 2 486 mkr. Under perioden togs beslut om 206 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 9,1 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten, exklusive nyproduktion, uppgick till 8,1 procent.

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




INVESTERINGAR	2021-06-30	2020-06-30
Investeringar i nyproduktion	301	221
Investeringar i förädlingsfastigheter	40	67
Investeringar i hyresgästanpassningar	253	438
<b>Summa</b>	<b>594</b>	<b>726</b>

### Pågående projekt och byggrätter

Pågående projekt omfattar cirka 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat cirka 230 000 kvm BTA som kan användas till produktion av både bostäder och kommersiella lokaler. Byggrätter tas upp till värdering då en detaljplan beslutats och vunnit laga kraft. I fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni ingår byggrätter om cirka 87 000 kvm till ett värde om 125 mkr (0).

### PROJEKTUTVECKLING

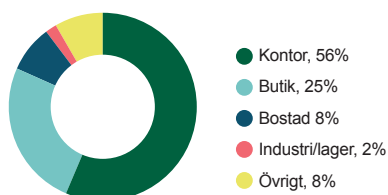
Projekt innebär nyskapande av ytor, fastighetsförädling innebär investeringar i befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnad samt energibesparande åtgärder.

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Planerad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Byggstart	Beräknat färdigställande	Miljöklass
Nyproduktion	Sundsvall	Noten 9	Hotell	14 350	100	444	27,1	Q1 2019	Q3 2021	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Umeå	Magne 4	Hotell	14 500	100	410	26,2	Q1 2019	Q3 2022	BREEAM SE Very good
 Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	500	47,5	Q1 2020	Q3 2022	BREEAM In-use Very good
 Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 646	100	350	20,9	Q2 2020	Q3 2022	BREEAM SE Very good
 Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	11 175	100	344	22,7	Q3 2020	Q3 2022	BREEAM In-use Very good
Förädling	Sundsvall	Lyckan 6	Kontor	3 883	100	107	8,9	Q4 2020	Q4 2021	

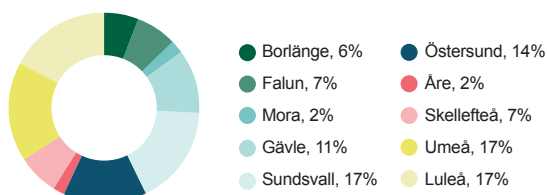
 Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

Projekt med en initial investeringsvolym >100 mkr.

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



### FASTIGHETSVÄRDE PER STAD







Kontor, Stigbygelin 2, Umeå. Hyresgäst: Polismyndigheten



Utbildning, Mimer 1, Borlänge. Hyresgäst: Högskolan Dalarna



Kontor, Intagan 1, Borlänge. Hyresgäst: Trafikverket



Hotell, Magne 4, Umeå. Hyresgäst: Choice Hotels



Hotell, Noten 9, Sundsvall. Hyresgäst: Choice Hotels



Kontor, Lyckan 6, Sundsvall. Hyresgäst: Tele2

## > forts. Kommentarer till balansräkningen

### Kapitalstruktur

Per den 30 juni 2021 finansierades 36 procent (36) av den totala balansomslutningen på 26 850 mkr av eget kapital, 53 procent (53) genom räntebärande skulder och 11 procent (11) av övriga poster.

### Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 9 662 mkr (8 482). Soliditeten uppgick till 36,0 procent (35,5) och översteg därmed målet om 35 procent.

### Not 13 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 14 344 mkr (12 815). Av de räntebärande skulderna består 10 080 mkr (11 336) av bankfinansiering, 1 093 mkr (419) av säkerställda obligationer, 2 675 mkr (1 060) av certifikat samt 500 mkr (0) av icke säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 2 670 mkr (1 059). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,8 procent (54,9) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 41,6 procent (50,4). Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 1,1 procent (1,3) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 6,7 ggr (5,7).

### Derivat

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (2 250) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni 2021 till 16,1 mkr (0). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Värdet av derivaten är alltid noll vid förfallotidpunkten. Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13, vilket innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata (se not 23 i Årsredovisning 2020). Värdet förändringar redovisas över resultaträkningen. För finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen skiljer sig inte de verkliga värdena väsentligt från de redovisade värdena, eftersom ränta som kan erhållas eller betalas antingen ligger nära de nuvarande marknadsräntorna eller att instrumenten är kortfristiga.

### Ränte- och låneförfallostruktur per 30 juni 2021

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2021	4 486	0,9	2 139	839
2022	4 366	1,2	5 923	4 568
2023	3 891	1,1	6 154	5 621
2024	1 605	1,2	1 556	1 556
>2025	-	-	1 764	1 764
<b>Totalt</b>	<b>14 348</b>	<b>1,1</b>	<b>17 536</b>	<b>14 348</b>
Utnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	3 188	0,1		
Finansiella instrument	4 500	0,0		
<b>Totalt</b>		<b>1,1</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2021-06-30.

<sup>2</sup> Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,08 procentenheter.

### KÄNSLIGHETSANALYS

Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

PER DEN 30 JUNI 2021	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,8	+114	
Derivatportfölj	-0,3	-45	+127
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,5</b>	<b>+69</b>	<b>+127</b>

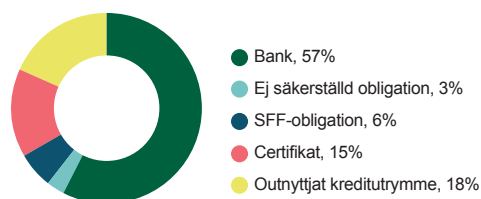
### Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,1 år (0,3) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (3,1). Av koncernens utestående lån löper 2 975 mkr (1 060) med fast ränta varav 2 675 mkr (1 060) avser certifikat.

### Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 325 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (94). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).

### FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



### Derivatavtal per 30 juni 2021

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 000	3,5	0,05	5,3
Ränteswap	1 000	1,9	-0,09	2,0
Ränteswap	1 000	2,4	-0,05	2,4
Ränteswap	500	3,0	-0,02	1,9
Ränteswap	500	3,6	0,05	2,7
Ränteswap	500	3,1	0,00	1,8
<b>Totalt</b>	<b>4 500</b>	<b>2,8</b>	<b>-0,02</b>	<b>16,1</b>

# Kassaflöde

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2021 3 mån april-juni	2020 3 mån april-juni	2021 6 mån jan-juni	2020 6 mån jan-juni	2020 12 mån jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftöverskott	353	299	643	589	1 219
Central administration	-17	-18	-33	-34	-71
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	0	0	1
Erhållen ränta	2	2	2	3	6
Erlagd ränta	-45	-58	-85	-100	-196
Betald skatt	-33	-19	-36	-37	-75
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>260</b>	<b>206</b>	<b>491</b>	<b>421</b>	<b>884</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	44	42	-68	-94	-80
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-31	-40	-37	-221	-91
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>-105</b>	<b>-315</b>	<b>-171</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>273</b>	<b>208</b>	<b>386</b>	<b>106</b>	<b>713</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-296	-356	-594	-594	-1 518
Förvärv av fastigheter	-293	-38	-405	-38	-38
Avyttring av fastigheter	125	-	125	-	141
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-464</b>	<b>-394</b>	<b>-874</b>	<b>-632</b>	<b>-1 415</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-221	-	-221	-	-221
Återköp av egna aktier	-	-	-	-29	-29
Nyupplåning räntebärande skulder	909	80	1 145	702	1 202
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-29	-28	-48	-35	-107
Förändring av checkräkningskredit	-143	-94	-63	-112	-143
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>516</b>	<b>146</b>	<b>813</b>	<b>526</b>	<b>702</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>325</b>	<b>-40</b>	<b>325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>325</b>	<b>0</b>	<b>328</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.

2021

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	125	84	143	135	110	55	133	784
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	24	11	18	27	15	10	19	124
Fastighetsskötsel	10	7	11	18	11	4	14	75
Övriga intäkter	1			1	1			4
Reparation och underhåll	-5	-2	-4	-8	-3	-1	-4	-27
Taxebundna kostnader	-22	-10	-18	-26	-14	-10	-17	-118
Fastighetsskatt	-7	-6	-8	-9	-8	-4	-11	-52
Övriga fastighetskostnader	-16	-12	-16	-23	-16	-6	-21	-110
Fastighetsadministration	-7	-4	-5	-8	-5	-3	-6	-38
<b>Driftöverskott</b>	<b>102</b>	<b>67</b>	<b>122</b>	<b>106</b>	<b>89</b>	<b>46</b>	<b>108</b>	<b>643</b>
Central administration/finansnetto								-124
<b>Förvaltningsresultat</b>								<b>519</b>
Fastighet, realiserad	2	3	-	-	-	-	-	5
Fastighet, orealiserad	152	56	139	161	46	83	38	675
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	14
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 213</b>
Uthyrbar area, kvm	284 331	158 659	202 945	291 478	203 888	116 016	206 687	1 463 914
Hyresvärde	177	116	164	199	150	75	174	1 056
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	105	91	90	92	95	89
Överskottsgrad, %	64	65	70	59	65	65	65	68
Fastighetsbeståndet 1 januari	3 581	2 617	4 165	4 111	4 076	1 687	4 275	24 512
Förvärv	190	103	-	-	112	-	-	405
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	172	67	114	47	148	21	25	594
Försäljningar	-48	-70	-	-	-	-	-	-118
Orealiserade värdeförändringar	152	56	139	161	46	83	38	675
<b>Fastighetsbeståndet 30 juni</b>	<b>4 047</b>	<b>2 773</b>	<b>4 418</b>	<b>4 319</b>	<b>4 381</b>	<b>1 791</b>	<b>4 338</b>	<b>26 068</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



## 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
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.



# 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 31 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2020. Finansiella mål för 2021 fastslagna av styrelsen återfinns på sid 27 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Aktien	2021 3 mån april-juni	2020 3 mån april-juni	2021 6 mån jan-juni	2020 6 mån jan-juni	2020 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	134 071	134 071	134 071	134 071	134 071
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 071	134 071	134 260	134 166

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

Förvaltningsresultat	2021 3 mån april-juni	2020 3 mån april-juni	2021 6 mån jan-juni	2020 6 mån jan-juni	2020 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	555	75	1 213	315	1 152
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	-262	153	-680	143	-194
Värdeförändring derivat	-5	1	-14	0	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>288</b>	<b>229</b>	<b>519</b>	<b>458</b>	<b>958</b>

## EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	288	229	519	458	958
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-23	14	-26	-6	-29
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-4	-1	-9	0	1
<b>EPRA Earnings</b>	<b>261</b>	<b>242</b>	<b>484</b>	<b>452</b>	<b>930</b>
<b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>	<b>1,95</b>	<b>1,80</b>	<b>3,61</b>	<b>3,37</b>	<b>6,93</b>

## Belåningsgrad

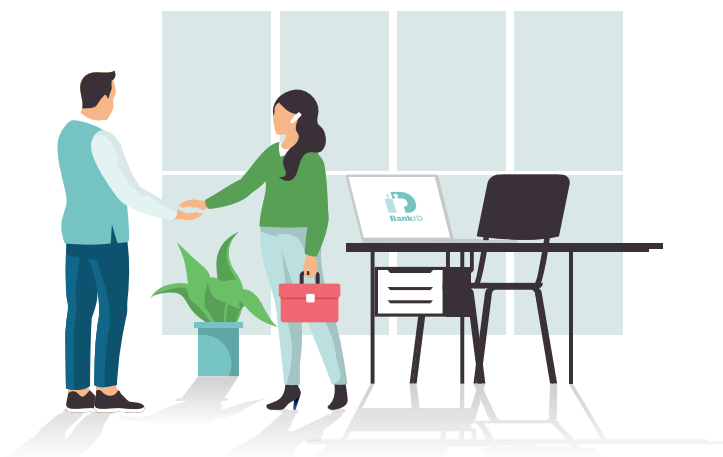
Räntebärande skulder			14 344	12 814	13 247
Återläggning					
Likvida medel			-325	0	0
Utnyttjad checkräkningskredit			-	94	63
<b>Nettoskuld</b>			<b>14 019</b>	<b>12 908</b>	<b>13 310</b>
Förvaltningsfastigheter			26 068	23 506	24 512
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>53,8</b>	<b>54,9</b>	<b>54,3</b>

## Säkerställd belåningsgrad

Nettoskuld			14 019	12 908	13 310
Ej säkerställd skuld			-3 171	-1 059	-1 803
<b>Säkerställd skuld</b>			<b>10 848</b>	<b>11 849</b>	<b>11 507</b>
Förvaltningsfastigheter			26 068	23 506	24 512
<b>Säkerställd belåningsgrad, %</b>			<b>41,6</b>	<b>50,4</b>	<b>46,9</b>

## Soliditet

Eget kapital			9 662	8 482	9 148
Totala tillgångar			26 850	23 906	24 890
<b>Soliditet, %</b>			<b>36,0</b>	<b>35,5</b>	<b>36,8</b>



	2021 3 mån april-juni	2020 3 mån april-juni	2021 6 mån jan-juni	2020 6 mån jan-juni	2020 12 mån jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Förvaltningsresultat	288	229	519	458	958
Återläggning					
Finansiella kostnader	48	53	91	98	191
<b>Summa</b>	<b>336</b>	<b>282</b>	<b>610</b>	<b>556</b>	<b>1 149</b>
Finansiella kostnader	48	53	91	98	191
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>7,0</b>	<b>5,3</b>	<b>6,7</b>	<b>5,7</b>	<b>6,0</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>					
Räntebärande skulder			14 344	12 814	13 247
Likvida medel			-325	0	0
Checkräkningskredit			-	94	63
<b>Nettoskuld</b>			<b>14 019</b>	<b>12 908</b>	<b>13 310</b>
Driftöverskott rullande 12 månader			1 273	1 193	1 219
Central administration rullande 12 månader			-76	-74	-76
Återläggning					
Avskrivningar rullande 12 månader			5	5	5
<b>EBITDA</b>			<b>1 202</b>	<b>1 124</b>	<b>1 148</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>			<b>11,7</b>	<b>11,5</b>	<b>11,6</b>
<b>EPRA NRV/NTA</b>					
Eget kapital			9 662	8 482	9 148
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande			-65	-58	-57
Återläggning					
Verkligt värde av finansiella instrument			-16	0	-3
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			1 797	1 470	1 592
<b>EPRA NRV</b>			<b>11 377</b>	<b>9 894</b>	<b>10 680</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>			<b>84,9</b>	<b>73,8</b>	<b>79,7</b>
<b>Avdrag:</b>					
Verkligt värde av finansiella instrument			16	0	3
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>			-335	-274	-297
<b>EPRA NTA</b>			<b>11 059</b>	<b>9 620</b>	<b>10 386</b>
<b>EPRA NTA per aktie</b>			<b>82,5</b>	<b>71,7</b>	<b>77,5</b>
<b>EPRA NDV</b>					
Eget kapital			9 662	8 482	9 148
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande			-65	-58	-57
<b>EPRA NDV</b>			<b>9 597</b>	<b>8 424</b>	<b>9 091</b>
<b>EPRA NDV per aktie</b>			<b>71,6</b>	<b>62,8</b>	<b>67,8</b>

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

## > Finansiella nyckeltal, forts.

ÖVRIGA NYCKELTAL	2021 3 mån april-juni	2020 3 mån april-juni	2021 6 mån jan-juni	2020 6 mån jan-juni	2020 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %			17,9	9,8	10,4
Eget kapital per aktie, kr			72,1	63,3	68,2
Resultat per aktie, kr	3,22	0,42	7,07	1,83	6,81
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>					
Resultat före skatt	555	75	1 213	315	1 152
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-256	153	-675	143	-198
Derivat, orealiserad värdeförändring	-5	1	-14	0	0
Avskrivningar	1	1	2	2	5
Aktuell skatt	-34	-19	-36	-37	-75
<b>Summa</b>	<b>261</b>	<b>211</b>	<b>490</b>	<b>423</b>	<b>884</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 071	134 071	134 260	134 166
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,95</b>	<b>1,57</b>	<b>3,65</b>	<b>3,15</b>	<b>6,58</b>
<b>Nettouthyrning, mkr</b>					
Nytecknade kontrakt	48	27	78	149	244
Uppsagda kontrakt	-47	-29	-82	-120	-193
<b>Nettouthyrning</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>	<b>-4</b>	<b>29</b>	<b>51</b>
<b>ÖVRIG INFORMATION</b>					
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	466	433	940	904	1 834
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	84	89	87	89
Överskottsgrad, %	76	69	68	65	66
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	1,5	1,4
<b>EPRA Vakansgrad</b>					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			212	189	177
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 069	2 041	2 070
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>			<b>10,3</b>	<b>9,3</b>	<b>8,6</b>



Gävle.



# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 97 mkr (103) och resultatet efter skatt till 128 mkr (130). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2021 till 308 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (105).

## Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

	2021 6 mån jan-juni	2020 6 mån jan-juni	2020 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Intäkter	97	103	181
<b>Bruttoresultat</b>	<b>97</b>	<b>103</b>	<b>181</b>
Central administration	-109	-112	-217
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12</b>	<b>-9</b>	<b>-36</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	100	100	154
Finansiella intäkter	192	176	367
Finansiella kostnader	-152	-137	-296
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>128</b>	<b>130</b>	<b>189</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-7
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>128</b>	<b>130</b>	<b>182</b>
Aktuell skatt	-	-	-5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>128</b>	<b>130</b>	<b>177</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	128	130	177
<b>Årets totalresultat</b>	<b>128</b>	<b>130</b>	<b>177</b>

Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 4 640 mkr (3 402) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 670 mkr (1 059). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 30 juni 2021 uppgick till 1,1 procent (1,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar koncernföretag	2 265	2 263	2 265
Fordringar koncernföretag	15 881	14 779	14 983
Övriga tillgångar	29	23	17
Likvida medel	308	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 483</b>	<b>17 065</b>	<b>17 265</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 613	2 894	2 941
Obeskattade reserver	16	8	16
Avsättningar	-	-	1
Räntebärande skulder	4 640	3 402	3 401
Skulder koncernföretag	10 956	10 397	10 777
Checkräkningskredit	-	105	83
Övriga skulder	257	259	46
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 483</b>	<b>17 065</b>	<b>17 265</b>



Cecilia Östlund, förvaltare, Jennie Järverud, affärschef, och Jonathan Fredriksson, förvaltare, i Gävle.

# Övrig information

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 juni till 149 personer (160), varav 64 kvinnor (66). Merparten av de anställda, 98 personer (106), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt nya koncept Pick-Pack-Post har vi idag 4 anställda (4), varav 4 kvinnor (4).

## 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 hyresbetalningar. 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 leda till ökade långsiktiga vakanser och få negativ inverkan på finansieringscovenanter. Ny- och refinansiering kan försäras och/eller fördras då tillgången till bank- och kapitalmarknadsfinansiering kan begränsas.

Effekter av restriktioner eller åtgärder relaterade till Covid-19 kan påverka oss enligt följande:

- Månadsvis betalning istället för kvartalsvis påverkar likviditeten.
- Begränsningar i folksamlingar och reserestriktioner kan påverka besöksnäringen negativt. Det kan komma påverka omsättningen och omsättningsbaserade hyresintäkter. Hyreskontrakt med omsättningsinslag har nästan alltid bashyra. Andelen hyreskontrakt med omsättningsinslag uppgår till cirka 6 procent av kontrakterade hyresintäkter.
- Regeringen har beslutat kring fortsatta hyresstöd för perioden januari till juni 2021. Regeringen har även beslutat att stödet kommer att förlängas för tredje kvartalet 2021. Rabatter avseende första kvartalet 2021 har lämnats med 8 mkr.

Restriktionerna har lättats i två omgångar och förväntas lättas ytterligare under kommande kvartal.

### Generella risker

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

Global och svensk konjunktur samt 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 fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	24 113	26 068	28 023
Soliditet, %	31,0	36,0	40,3
Belåningsgrad, %	58,1	53,8	50,0

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%	+/-19
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-21
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-127

<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 beskrivits har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2020. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2020, 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. Fastighetstransaktioner under kvartal två redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under tredje kvartalet 2021. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2020<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 2020 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se).

## Kvartalsresultat i korthet

	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31	2020-09-30	2020-06-30	2020-03-31	2019-12-31	2019-09-30
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Intäkter, mkr	504	483	472	478	450	478	468	464
Driftöverskott, mkr	353	290	295	335	299	290	292	312
Förvaltningsresultat, mkr	288	231	229	271	229	229	231	252
Periodens resultat, mkr	435	522	438	229	57	189	258	299
Överskottsgrad, %	76	61	63	72	69	62	64	68
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	90	90	90	84	91	90	90
Soliditet, %	36,0	37,4	36,8	36,0	35,5	36,5	36,6	36,4
Belåningsgrad fastigheter, %	53,8	53,7	54,3	55,2	54,9	54,8	54,0	53,6
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,1	1,3	1,2	1,2	1,3	1,3	1,2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	6,3	6,1	6,7	5,3	6,1	6,5	6,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,15	1,72	1,70	2,02	1,71	1,70	1,72	1,87
Resultat per aktie efter skatt, kr	3,22	3,86	3,26	1,72	0,42	1,42	1,92	2,19
Eget kapital per aktie, kr	72,1	72,1	68,2	65,0	63,3	64,5	63,1	61,1
Börskurs per aktie, kr	88,7	71,8	76,8	63,5	62,3	66,3	85,8	85,9

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

## Mål

### VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

	Utfall 2021-06-30	Mål 2021
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	8 <sup>1</sup>	10 <sup>2</sup>
Energianvändning, %	-2	-3
Avkastning på eget kapital, årsbasis, %	17,9 <sup>1</sup>	>12
Utdelning av årets resultat <sup>3</sup> , %	50,3	~50
Belåningsgrad, %	53,8	<55
Soliditet, %	36,0	>35

<sup>1</sup> Rullande 12 månader.

<sup>2</sup> Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie ska uppgå till 10 procent i genomsnitt över perioden 2021-2023.

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

# Tre skäl till att investera i Diös



## Unik position

Vi är marknadsledande fastighetsägare i våra städer. Vår position ger oss en unik möjlighet att påverka stadens utveckling. Tillsammans med kommunen och andra aktörer driver vi tillväxt som ökar uthyrningsgraden, ger högre hyresintäkter och ökar värdet på våra fastigheter.



## Starka stabila kassaflöden

Vårt väldiversifierade bestånd, med en bra mix av hyresgäster, ger stabila intäktströmmar. 31 procent av intäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet och 8 procent från bostäder. Det ger trygga och stabila intäkter med en sammanlagd direktavkastning på cirka 6 procent.



## Värdeskapande projektportfölj

Vi utvecklar nya och befintliga lokaler samt bostäder. Därigenom skapar vi högre fastighetsvärden, stigande kassaflöden och ökade flöden av människor i staden. Det skapar attraktiva platser som positivt påverkar kringliggande verksamheter. Vi har 100 000 kvm under produktion och ytterligare 200 000 kvm i tidiga skeden.



# Aktien

## Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 88,7 kr per aktie (62,3) vilket motsvarar ett börsvärde om 11 925 mkr (8 380) samt en avkastning om 42,3 procent (-9,3) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 49,2 procent (-5,2) för perioden. I grafen på föregående sida illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 36,0 procent (2,6) och OMX Stockholm Real Estate PI 42,0 procent (2,1).

Per den 31 maj hade Diös 17 569 aktieägare (17 084). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 23,5 procent (24,8) 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 53,0 procent (55,0) av innehav och röster.

Årsstämman 2021 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Under mars 2020 återköptes 441 418 aktier till en snittkurs om 64,6 kr.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under perioden. I tabellen till höger framgår de tio enskilt största ägarna i Diös Fastigheter AB.

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

## Avkastning och substansvärde

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent. Avkastningen för perioden uppgick till 17,9 procent (9,8). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 9 662 mkr (8 482) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 11 377 mkr (9 894). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 84,9 kr (73,8) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde 105 procent (84) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 82,5 kr (71,7) per aktie.

## Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 7,07 kr (1,83) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 3,61 kr (3,37). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 20,6 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

## Största aktieägare

i Diös Fastigheter AB per den 31 maj 2021

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Nordstjeman AB	13 574 748	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Avanza Pension	2 928 059	2,2
BlackRock	2 778 472	2,1
Swedbank Robur Fonder	2 386 557	1,8
Karl Hedin	2 358 274	1,8
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 169 881	1,6
PriorNilsson Fonder	2 074 917	1,5
<b>Summa största ägare</b>	<b>71 162 532</b>	<b>53,0</b>
Innehav av egna aktier	441 418	0,3
Övriga ägare	62 908 488	46,7
<b>TOTALT</b>	<b>134 512 438</b>	<b>100,0</b>

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



## 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 5 juli 2021

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 2021

22 oktober 2021

---

## Händelser efter rapportperioden

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

---

## 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 5 juli 2021 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, på rullande 12-månaders basis, 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

Nettoskuld 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 planenliga 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 uthyrningsgrad

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 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 dividerat 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 dividerat 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 dividerat med antal utestående aktier.

## EPRA Vakansgrad

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

## Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

## Genomsnittligt antal aktier

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

## 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

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 NY DEFINITION

Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av initiala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader.

## 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.

## Säkerställd beläningsgrad

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

## Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

## Presentation av delårsrapporten

Diös presenterar delårsrapporten för januari–juni för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 5 juli 2021 kl. 12.20**

Vd Knut Rost och CFO Rolf Larsson presenterar resultatet som följs av en frågestund. Presentationen är på engelska och sker via en webbsänd telekonferens.

Detaljer och telefonnummer till telekonferensen finns tillgängliga på : <https://investors.dios.se/Sweden/rapporter-och-presentationer/kalender/>

Presentationen kan ses i efterhand.

**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



*Diös*