

# Q3

**”Rätt hyresgäst på rätt plats är en förutsättning för en god affär – både för oss och för hyresgästen – och ger ett lyft för hela kvarteret.”**

**Emma Widegren, förvaltare Östersund**

# JANUARI–SEPTEMBER 2021

## Perioden i korthet

**Intäkterna** ökade med 4 procent och uppgick till 1 467 mkr (1 406)

**Förvaltningsresultatet** ökade med 7 procent och uppgick till 780 mkr (729)

**Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter uppgick till 916 mkr (-131) och på derivat till 21 mkr (2)

**Resultat efter skatt** uppgick till 1 359 mkr (475)

**Resultat per aktie** uppgick till 10,05 kr (3,55)

**36,5**

Soliditet, %

**6,6**

Räntetäckningsgrad, ggr

**52,7**

Beläningsgrad, %

## Viktiga händelser Q3

- Diös färdigställde ett nytt hotell om 14 350 kvm i Sundsvall där den totala investeringen uppgick till 442 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd, avtalet är tecknat på 15 år och hyresgästen tillträdde 1 september.
- Diös hyr ut 1 050 kvm till dagligvarukedjan ICA i centrala Gävle.
- Diös säljer 10 250 kvm byggrätter i centrala Sundsvall till ett värde om cirka 42 mkr. Frånträde sker under fjärde kvartalet 2021.

## Resultatsammanställning, mkr

	2021 3 mån juli-sept	2020 3 mån juli-sept	2021 9 mån jan-sept	2020 9 mån jan-sept	2020 12 mån jan-dec
Intäkter	480	478	1 467	1 406	1 878
Driftöverskott	325	335	968	924	1 219
Förvaltningsresultat	261	271	780	729	958
Resultat före skatt	510	283	1 723	598	1 152
Resultat efter skatt	402	229	1 359	475	913
Överskottsgrad, %	68	72	68	68	66
Uthyrningsgrad, %	89	90	89	88	89
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>			19,1	8,7	10,4
Soliditet, %			36,5	36,0	36,8
Beläningsgrad fastigheter, %			52,7	55,2	54,3
Eget kapital per aktie, kr			75,1	65,0	68,2
EPRA NRV per aktie, kr			88,3	75,7	79,7

För definitioner av nyckeltal se sidan 31.

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

# Hög aktivitet

**Hög aktivitet och ett stort intresse för vår marknad präglar kvartalet. Nettouthyrningen uppgår till 25 mkr för perioden, förvaltningsresultatet ökar med 7 procent och överskottsgraden uppgår till 68 procent. Fortsatt positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet kommer från bra affärer och en stark underliggande marknad.**

Vi ökar våra intäkter med 4 procent och driftöverskottet med 5 procent jämfört med föregående år. Vi har färdigställt bland annat 85 lägenheter i Östersund, en industrifastighet om 5 000 kvm i Umeå och nu senast ett hotell med 270 rum i Sundsvall. Vår projektutveckling påbörjades på riktigt för cirka tre år sedan och sedan dess har investeringarna ökat succesivt. Projektutvecklingen bidrar med tillväxt, ökade värden och nya driftnetton från färdigställande.

Färdigställande av hotellet i Sundsvall, en investering om drygt 400 mkr, är en milstolpe för oss och det första i raden av större projekt som kommer bidra positivt till vårt resultat. Kommande kvartal färdigställer vi konverteringen för Tele2 i centrala Sundsvall, för att sedan följa upp med ett större projektavslut varje kvartal. I början av hösten påbörjades nyproduktionen för Pensionsmyndigheten i Luleå och vi kommer sannolikt offentliggöra ytterligare ett par större projekt under kommande kvartal.

Hyresmarknaden har tagit rejäl fart och vi gör bra affärer i alla våra städer, inom alla segment, som lyfter nettouthyrningen. Nettouthyrningen för kvartalet uppgår till 29 mkr. I Skellefteå har vi utvecklat cirka 4 000 kvm som blev vakant i början av året till bland annat teknikkonsultbolag, redovisningsbyråer och arkitekter. Utvecklingen i fastigheten medför att hyresnivån går från i snitt 1 200 kr/kvm till 2 100 kr/kvm och värdet ökar med cirka 40 procent. Detta visar på hur vi aktivt driver vår affär och skapar bästa förutsättningarna för staden att växa. Fastighetskostnaderna för kvartalet påverkades av engångseffekter och högre taxebundna kostnader.

Fastigheternas värdeförändringar fortsätter upp och vi har en orealiserad värdeförändring om 242 mkr för kvartalet och drygt 900 mkr för perioden. Vi har gjort flertalet bra affärer under kvartalet som både minskar våra vakanser och som påverkar värdet positivt, samtidigt som avkastningskraven på marknaden har fortsatt nedåt. Våra hyresgäster vågar investera för framtiden vilket visar på framtidstro.

Vi har fortsatt vara aktiva på kapitalmarknaden genom gröna obligationsemissioner under vårt eget MTN-program där totalt utestående obligationsvolym nu uppgår till 1 250 mkr. Villkoren på kapitalmarknaden är attraktiva och tillgången till kapital är fortsatt god. Vår belåningsgrad sjunker och uppgår till 52,7 procent.

Klimatförändringarna är ett faktum, vilket vi på nära håll upplevt med ihållande regn och påföljande översvämningar som drabbade Gävle under kvartalet. De ekonomiska påföljderna är fortsatt osäkra och



**”Intresset för vår marknad och norra Sverige har aldrig varit större än nu.”**

kartläggning och undersökningar fortgår, men bedömningen är att försäkringar täcker merparten av kostnaderna.

Vi tar vårt ansvar och vår affärsverksamhet jobbar mot målet att begränsa globala temperaturökningen med 1,5°C. Som ett viktigt led i detta arbete har vårt klimatmål att minska vårt CO2-utsläpp med minst 50 procent till senast 2030 godkänts av Scienced Based Target-initiative. Andelen certifierade fastigheter i vårt bestånd kommer öka då det bidrar till minskad klimatpåverkan, ger en effektivare förvaltning och det är tydligt att detta kommer vara ett hyresgästkrav om inte en allt för lång framtid.

Intresset för vår marknad och norra Sverige har aldrig varit större än nu. De investeringar som sker, den ökade inflyttningstakten och den stigande efterfrågan av både kommersiella lokaler och bostäder vi ser kommer leda till kraftigare hyrestillväxt och lägre vakansgrad. Moderna miljöcertifierade fastigheter i attraktiva lägen, som har ett varierat serviceutbud, erbjuder rätt platser för kontor och boende samt har goda kommunikationer kommer att ha den starkaste utvecklingen. Jag är övertygad om att vi är på rätt plats med rätt erbjudande för att skapa en långsiktigt hållbar tillväxt för våra städer, för Diös och 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.



**336**

Antal fastigheter



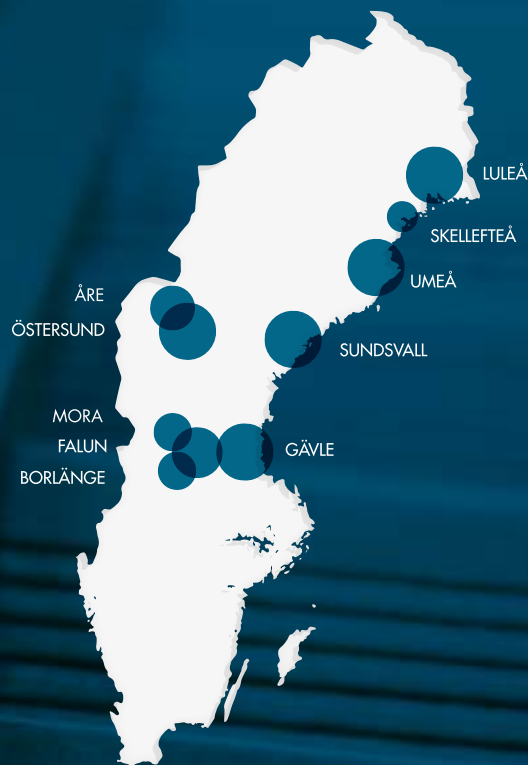
**26,6**

Fastighetsvärde, mdr

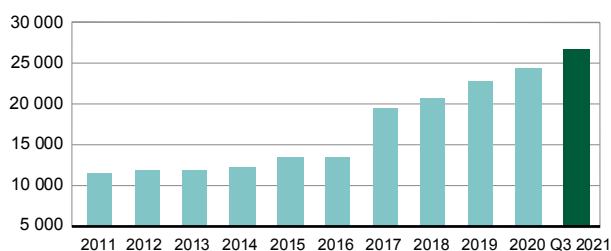


**1 490**

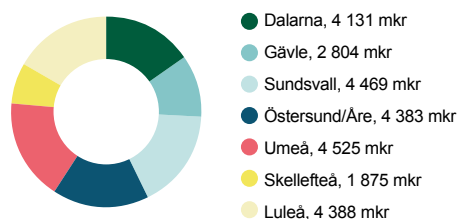
Uthyrningsbar area, tkvm



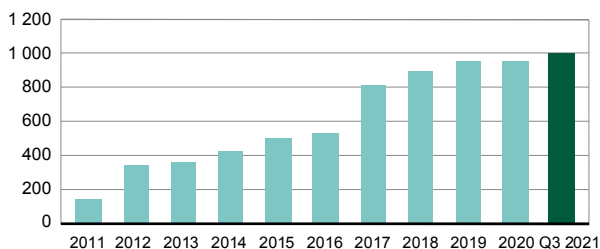
## Fastighetsvärde, mkr



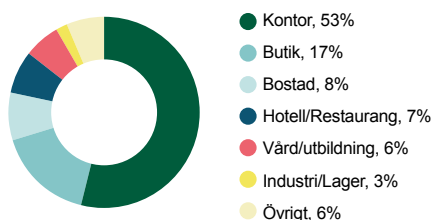
## Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



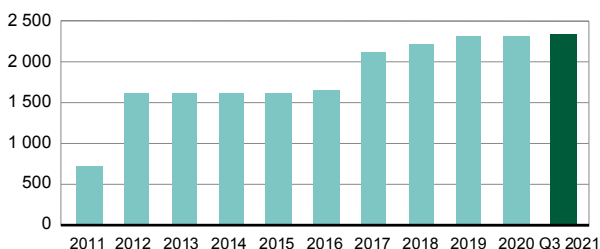
## Förvaltningsresultat, mkr



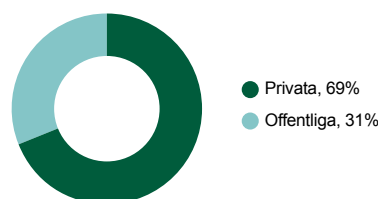
## Hyresvärde per lokalslag, %



## Hyresintäkter, mkr



## Kontraktsvärde per kategori, %



Förvaltningsresultat och hyresintäkter avseende Q3 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.



Diös Luleå.

# 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

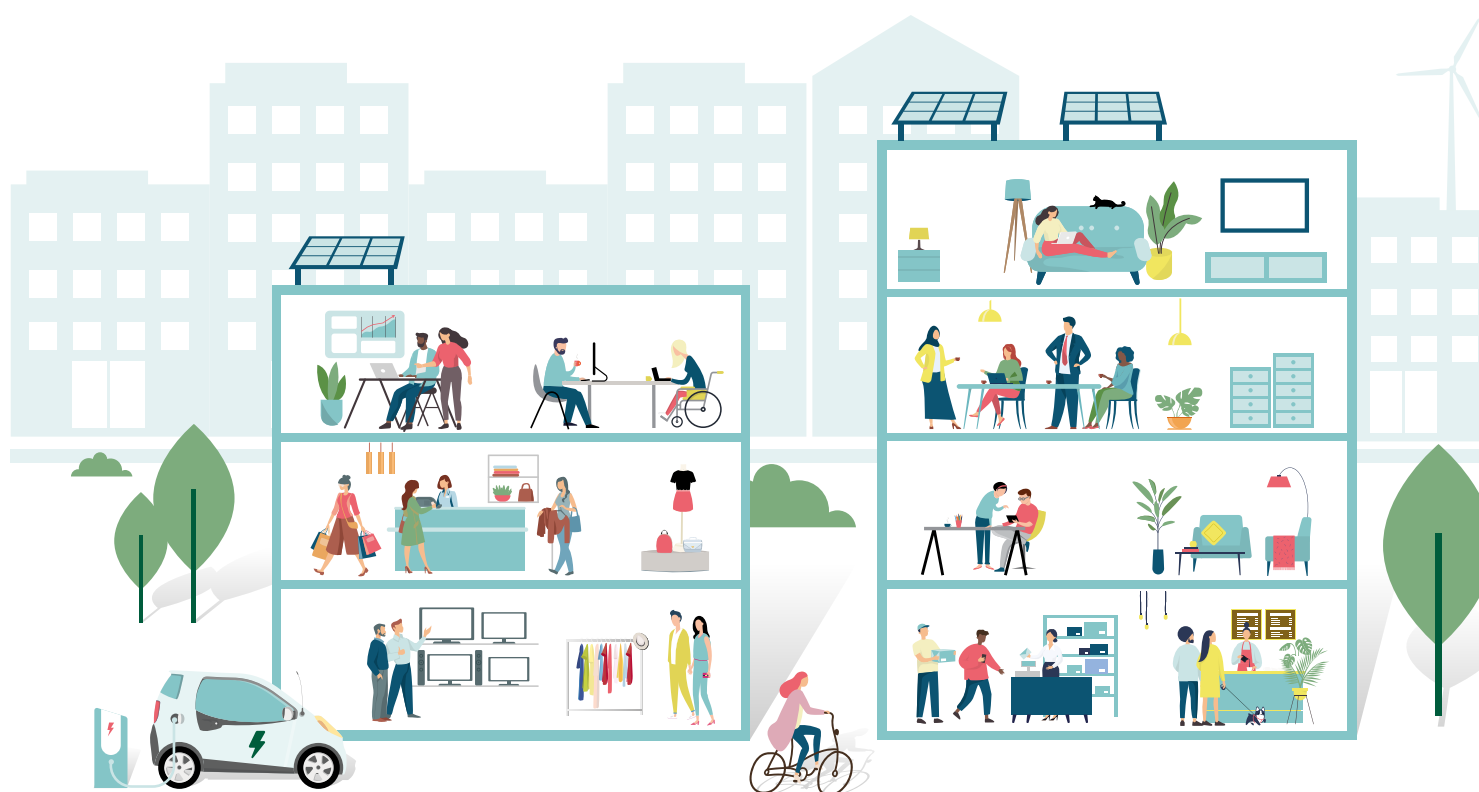
Vi har valt att dela upp vår väg mot mer hållbara städer i fyra fokusområden: Miljö och klimat, Välmående städer, Schyssta affärer och Engagerade medarbetare. Varje område har sina väsentliga hållbarhetsfrågor, utmaningar och mål.

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 i dagsläget fyra större projekt i produktion som kommer certifieras enligt BREEAM-SE Very good.

Målsättningen för 2021 är att miljöcertifiera 14 fastigheter, enligt BREEAM In-Use, vilket innebär 1-2 fastigheter per affärsenhet. Fram till tredje kvartalets utgång har tio stycken certifieringar påbörjats och de resterande kommer att initieras under fjärde kvartalet.

För perioden redovisar vi en minskad energianvändning med 0,3 procent. Färre energiprojekt till följd av besöksrestriktioner medför en begränsad besparing för perioden. Installerade solceller och energiopptimering bidrar till att andelen köpt el minskat med 4 procent under perioden. Fjärrkyla ökat till följd av fler kylanläggningar och koldioxid ökar till följd av den bränslemix våra fjärrvärmeleverantörer förbränner vid tillfälliga effekttoppar.

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

## ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2021 9 mån jan-sept	2020 9 mån jan-sept
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	47,62	46,80
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	11,55	10,77
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	34,34	35,78
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO <sub>2</sub> /kWh	22,60	19,70
Vatten	m <sup>3</sup> /kvm	0,20	0,20

<sup>1</sup> Värme är normalårskorrigerad och avser perioden januari–augusti.

<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, mkr

RESULTATRÄKNING	Not	2021 3 mån juli-sept	2020 3 mån juli-sept	2021 9 mån jan-sept	2020 9 mån jan-sept	2020 12 mån jan-dec
Hysesintäkter		401	398	1 185	1 131	1 513
Serviceintäkter		79	75	278	260	349
Övriga intäkter		0	5	4	15	16
<b>Totala intäkter</b>	2	<b>480</b>	<b>478</b>	<b>1 467</b>	<b>1 406</b>	<b>1 878</b>
Fastighetskostnader	3	-155	-143	-499	-482	-659
<b>Driftöverskott</b>	4	<b>325</b>	<b>335</b>	<b>968</b>	<b>924</b>	<b>1 219</b>
Central administration	5	-18	-17	-53	-53	-76
Finansnetto	6	-46	-47	-135	-142	-185
<b>Förvaltningsresultat</b>	1	<b>261</b>	<b>271</b>	<b>780</b>	<b>729</b>	<b>958</b>
Värdoförändring fastigheter	7	242	10	922	-133	194
Värdoförändring räntederivat	8	7	2	21	2	0
<b>Resultat före skatt</b>	9	<b>510</b>	<b>283</b>	<b>1 723</b>	<b>598</b>	<b>1 152</b>
Aktuell skatt	10	-23	-26	-59	-63	-75
Uppskjuten skatt	10	-85	-28	-305	-60	-164
<b>Resultat efter skatt</b>		<b>402</b>	<b>229</b>	<b>1 359</b>	<b>475</b>	<b>913</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		400	230	1 348	476	914
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		3	-1	12	-1	-1
<b>Summa</b>		<b>402</b>	<b>229</b>	<b>1 359</b>	<b>475</b>	<b>913</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>						
Resultat efter skatt		402	229	1 359	475	913
Periodens totalresultat		402	229	1 359	475	913
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		400	230	1 348	476	914
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		3	-1	12	-1	-1
<b>Summa</b>		<b>402</b>	<b>229</b>	<b>1 359</b>	<b>475</b>	<b>913</b>
Resultat per aktie, kr		2,98	1,72	10,05	3,55	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	134 196 052	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	316 386	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 jan-sept 2021

## Not 1 Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 780 mkr (729). Det är en ökning med 7 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 6 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet för perioden har påverkats av hyresrabatter hänförligt till det statliga hyresstödet om -5 mkr netto (-18). Ersättning vid förtida avflytt har påverkat förvaltningsresultatet med 30 mkr.

## Not 2 Intäkter

Intäkterna för perioden uppgick till 1 467 mkr (1 406) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (88). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 1,3 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna har påverkats av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande -9 mkr (-33). Bedömt stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 4 mkr (15). Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 47 mkr (22) 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-sept	2020 jan-sept	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 344	1 327	1,3
Hyresrabatter <sup>1</sup>	-9	-33	
Projektfastigheter	49	57	
Färdigställda projekt	11	1	
Förvärvade fastigheter	17	0	
Sålda fastigheter	4	17	
<b>Kontrakterade hyresintäkter</b>	<b>1 416</b>	<b>1 369</b>	
Övriga förvaltningsintäkter	47	22	
Övriga intäkter <sup>2</sup>	4	15	
<b>Intäkter</b>	<b>1 467</b>	<b>1 406</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 499 mkr (482). Kostnader relaterade till snö och is ökade jämfört med föregående år. Av fastighetskostnaderna utgjorde 10 mkr (12) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

## Not 4 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 968 mkr (924) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (68). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 4 procent jämfört med föregående år.

## Not 5 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 53 mkr (53). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

## Not 6 Finansnetto

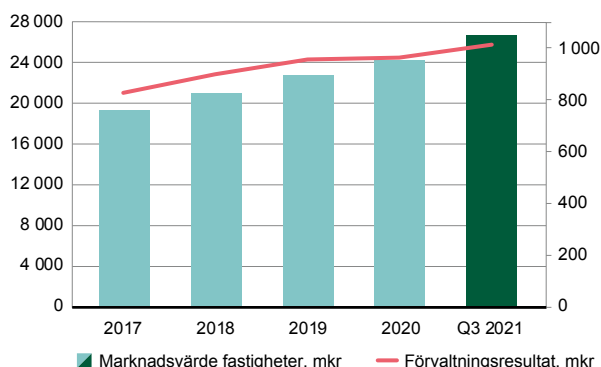
Periodens finansnetto uppgick till -135 mkr (-142). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,2 procent (1,4).

## Not 7 Värdeförändringar fastigheter

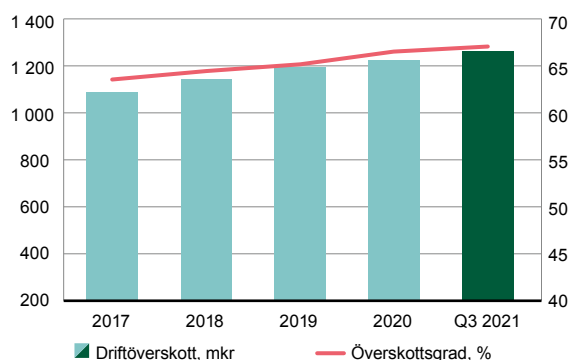
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,55 procent (5,83). Sedan årsskiftet var förändring -0,18 procentenheter. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 916 mkr (-131) och förklaras framförallt av lägre avkastningskrav, byggrätter och förbättrade driftnetton inom kontor och bostäder. För mer information se not 11. Värdeförändringen motsvarade 3,4 procent (-0,6) av fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 26 575 mkr (23 791).

Under perioden har 9 fastigheter (2) förvärvats medan 4 fastigheter (2) har avyttrats med en realiserad värdeförändring om 6 mkr (-2).

## Marknadsvärde och förvaltningsresultat



## Driftöverskott och överskottsgrad



Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q3 2021 är på rullande 12-månadersbasis.

## > forts. Resultatanalys januari–september 2021

### Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Mkr	2021 9 mån jan-sept	2020 9 mån jan-sept
Förvaltningsfastigheter	739	-91
- varav förändrade framtida driftnetton	56	-230
- varav förändrade avkastningskrav	683	139
Projektfastigheter	46	-40
Byggrätter	131	0
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>916</b>	<b>-131</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 21 mkr (2), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till prognostiserade framtida stigande marknadsräntor.

### Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 1 723 mkr (598). 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 562 mkr (461). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 9 089 mkr (7 230), här i ingår med den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 960 mkr (3 811).

Diös har inga pågående skattetvister.

### Skatteberäkning

Mkr	jan-sept 2021
Resultat före skatt	1 723
<b>Nominell skattesats 20,6%</b>	<b>-355</b>
Skatteeffekt avseende	
Försäljning fastigheter	-6
Övriga skattemässiga justeringar	-3
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-364</b>
Varav aktuell skatt	-59
Varav uppskjuten skatt	-305

Aktuell skatt uppgick till -59 mkr (-63) och uppskjuten skatt uppgick till -305 mkr (-60). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till den orealiserade värdeförändringen.

### Tredje kvartalet 2021

Tredje kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 261 mkr (271). Driftöverskottet uppgick till 325 mkr (335) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (72).

- Intäkterna för tredje kvartalet uppgick till 480 mkr (478) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (90).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 155 mkr (143). Förändringen är hänförlig till engångskostnader för försäkringar, ökad fastighetsskatt samt ökade taxebundna kostnader.

Tredje kvartalets finansnetto uppgick till -46 mkr (-47). Resultat före skatt uppgick till 510 mkr (283) och påverkades positivt med 242 mkr (10) avseende värdeförändring på fastigheter och med 7 mkr (2) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 402 mkr (229) varav uppskjuten skatt uppgick till -85 mkr (-28) och aktuell skatt uppgick till -23 mkr (-26).



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 2 908 (3 082) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 898 (1 802). De tio största hyresgästerna representerade 16 procent (16) av totala kontrakterade hyresintäkter. 31 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 september kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 29 mkr (13) och totalt för perioden till 25 mkr (42). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Clarion Hotel i Sundsvall (om 21 mkr), ICA i Gävle, Once Upon i Skellefteå och NCC i Östersund.

## Kontraktstid

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

## Vakanser

Vakanserna uppgick per den 30 september till 10 procent (10) för ekonomisk vakansgrad och till 13 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 9 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 SEPTEMBER 2021	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde <sup>1</sup> , tkr	Genomsnittlig kontraktstid <sup>1</sup> , år
Trafikverket	27	78 945	8,0
Polismyndigheten	34	59 350	8,2
Östersunds kommun	105	33 548	1,9
Arbetsförmedlingen	34	30 661	2,2
Försäkringskassan	28	27 149	4,4
Falu kommun	9	25 937	7,8
Ahléns AB	5	22 713	3,7
Swedbank AB	13	21 603	2,8
Telia Sverige AB	32	21 486	8,3
Internationella Engelska Skolan	8	18 812	9,2
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>295</b>	<b>340 204</b>	<b>6,1</b>

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

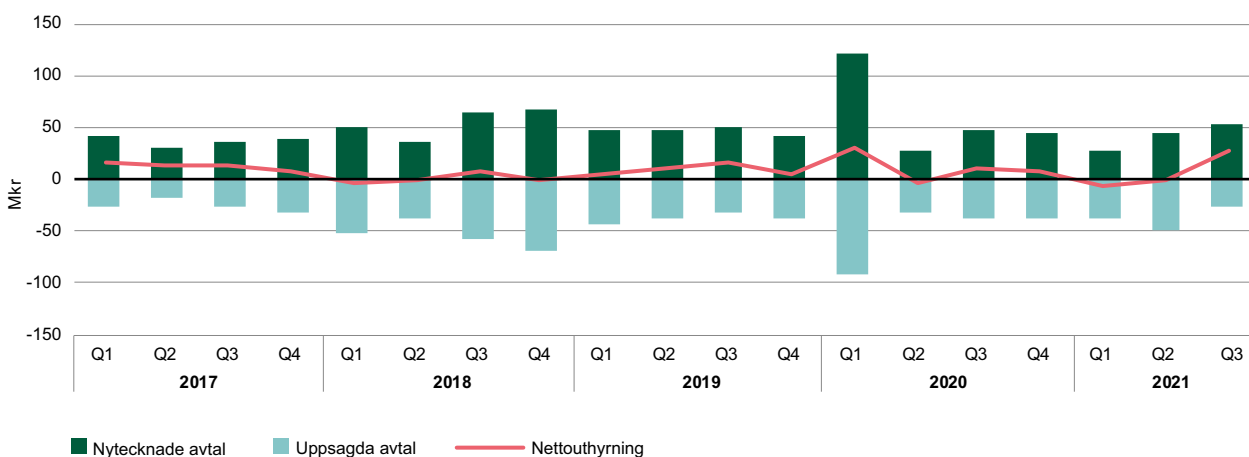
<sup>1</sup> Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

## Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2021	229	47	3
2022	891	298	16
2023	732	364	19
2024	615	400	21
2025+	441	575	30
<b>Summa</b>	<b>2 908</b>	<b>1 684</b>	<b>89</b>
Bostäder	1 898	159	8
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	3 114	61	3
<b>Totalt</b>	<b>7 920</b>	<b>1 904</b>	<b>100</b>

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

## Nettouthyrning





*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 sept	2020 30 sept	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11	26 575	23 791	24 512
Övriga anläggningstillgångar		73	84	74
Kortfristiga fordringar		362	318	304
Likvida medel	14	553	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 563</b>	<b>24 193</b>	<b>24 890</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital	12	10 065	8 711	9 148
Uppskjuten skatteskuld		2 003	1 594	1 699
Räntebärande skulder	13	14 564	12 990	13 247
Checkräkningskredit	14	-	150	63
Långfristig skuld leasing		54	50	55
Kortfristiga skulder		877	698	678
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 563</b>	<b>24 193</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>	475	476	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>475</b>	<b>476</b>	<b>-1</b>
<i>Återköp av egna aktier</i>	-29	-29	-
<i>Utdelning</i>	-221	-221	-
<b>Eget kapital 2020-09-30</b>	<b>8 711</b>	<b>8 654</b>	<b>57</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	438	438	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>438</b>	<b>438</b>	<b>0</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>	1 359	1 348	12
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 359</b>	<b>1 348</b>	<b>12</b>
<i>Utdelning</i>	-442	-442	-
<b>Eget kapital 2021-09-30</b>	<b>10 065</b>	<b>9 997</b>	<b>68</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

	2021-09-30		2020-09-30	
	Mkr		Mkr	
Förvaltningsfastigheter	24 583		23 067	
Projektfastigheter	1 843		724	
Byggrätter	149		0	
<b>Fastighetsbeståndets värde 30 september</b>	<b>26 575</b>		<b>23 791</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 18 429 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 24 582-28 568 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

	2021-09-30					2020-09-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 476	1 595	1 255	549	1 309	1 404	1 569	1 228	576	1 275
Drift & underhåll, kr per kvm	343	494	428	211	368	336	469	430	209	358
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	5,5	6,2	3,9	6,6	5,7	5,8	6,3	4,3	7,0	6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,4	8,3	6,0	8,8	8,0	7,6	8,5	6,4	9,1	8,3
Längsiktig vakans, %	5,0	4,3	0,6	10,6	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. Värderingsantagande 2020-09-30 är omräknade med hänsyn till förändrad indelning från kategori till fastighetssegment.

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2021-09-30		2020-09-30	
	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	416	9	38	2
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	867		1 044	
Försäljningar	-136	-4	-45	-2
Orealiserade värdeförändringar	916		-131	
<b>Fastighetsbeståndets värde 30 sept</b>	<b>26 575</b>	<b>336<sup>1</sup></b>	<b>23 791</b>	<b>335<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Två fastigheter har bildats via reglering av Sundsvall Alliero 20.

<sup>2</sup> Två fastigheter har bildats via reglering av Umeå Magne 4

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI-SEPTEMBER 2021

#### Avyttrade och frånträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Portfölj om 3 fastigheter	2	Gävle/Borlänge	13 556	125
Västland 26:3	3	Sundsvall	2 286	19
<b>Summa</b>			<b>15 842</b>	<b>144</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
Noten 10 (mark)	3	Sundsvall	-	11
<b>Summa</b>			<b>26 283</b>	<b>416</b>

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

## > forts. Kommentar till balansräkningen

### KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI

Mkr	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	597	-597	210	-210	176	-176	92	-92	146	-146	1 222	-1222
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-314	314	-110	110	-89	89	-52	52	-77	77	-641	641
Direktavkastning, +/- 0,5%	-1 140	1 372	-359	424	-333	432	-47	55	-287	343	-2 166	2 627
Kalkylränta, +/- 0,5 %	-295	306	-91	94	-58	59	-13	13	-80	83	-535	555
Långsiktig vakansgrad, +/- 1%	-188	188	-71	71	-44	19	-12	12	-50	49	-366	339

### 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 867 mkr (1 044) 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 867 mkr (1 044) investerats i sammanlagt 662 projekt (753). Vid periodens slut pågick 33 större<sup>1</sup> projekt, med en återstående investeringsvolym på 983 mkr och en total investeringsvolym på 2 258 mkr. Under perioden togs beslut om 323 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 8,7 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten, exklusive nyproduktion, uppgick till 7,5 procent.

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

INVESTERINGAR	2021-09-30	2020-09-30
Investeringar i nyproduktion	242	336
Investeringar i förädlingsfastigheter	256	93
Investeringar i hyresgästanpassningar	369	615
<b>Summa</b>	<b>867</b>	<b>1 044</b>

### Pågående projekt och byggrätter

Pågående projekt omfattar cirka 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat cirka 200 000 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 september ingår byggrätter om cirka 85 000 kvm till ett värde om 149 mkr (0), värderade till 1 865 kr/kvm i snitt.

### PROJEKTUTVECKLING

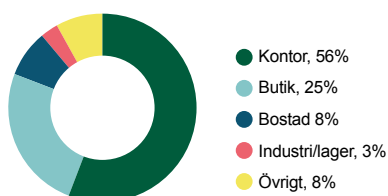
Projekt innebär nyskapande av ytor, fastighetsförädling innebär investeringar i befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnad samt energibesparande åtgärder.

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Planerad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Byggstart	Beräknat färdigställande	Miljöklass
Nyproduktion	Umeå	Magne 5	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	Stigbygel 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	21,5	Q1 2022	Q3 2023	BREEAM SE Very good
Förädling	Sundsvall	Lyckan 6	Kontor	3 883	100	107	8,9	Q4 2020	Q4 2021	
Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:423	Kontor	5 452	100	182	11,7	Q3 2021	Q2 2023	BREEAM SE Very good

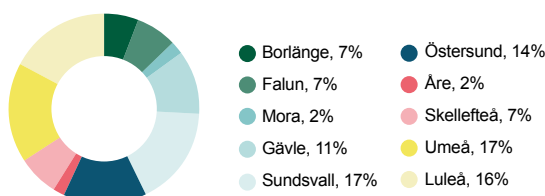
Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

Projekt med en initial investeringsvolym >100 mkr.

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



### FASTIGHETSVÄRDE PER STAD







Kontor, Stigbygelin 2, Umeå. Hyresgäst: Polismyndigheten



Hotell, Magne 5, Umeå. Hyresgäst: Choice Hotels



Utbildning, Mimer 1, Borlänge. Hyresgäst: Högskolan Dalarna



Hotell, Noten 9, Sundsvall. Hyresgäst: Choice Hotels



Kontor, Intagan 1, Borlänge. Hyresgäst: Trafikverket



Kontor, Lyckan 6, Sundsvall. Hyresgäst: Tele2

## > forts. Kommentarer till balansräkningen

### Kapitalstruktur

Per den 30 september finansierades 37 procent (36) av den totala balansomslutningen på 27 563 mkr av eget kapital, 53 procent (54) genom räntebärande skulder och 10 procent (10) av övriga poster.

### Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 10 065 mkr (8 711). Soliditeten uppgick till 36,5 procent (36,0) och översteg därmed målet om 35 procent.

### Not 13 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 14 564 mkr (12 992). Av de räntebärande skulderna består 9 353 mkr (11 188) av bankfinansiering, 1 090 mkr (419) av säkerställda obligationer, 2 875 mkr (1 385) av certifikat samt 1 250 mkr (0) icke säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 2 871 mkr (1 383). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 52,7 procent (55,2) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 37,2 procent (49,4). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick till 1,1 procent (1,2) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 6,6 ggr (6,0).

### Derivat

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (1 250) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september 2021 till 23,8 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 2020). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

## Ränte- och låneförfallostruktur per 30 september 2021

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2021	2 518	0,6	0	0
2022	4 130	1,1	5 954	4 199
2023	6 122	1,1	6 683	5 883
2024	1 602	1,2	3 826	2 526
>2025	196	1,0	1 960	1 960
<b>Totalt</b>	<b>14 568</b>	<b>1,0</b>	<b>18 423</b>	<b>14 568</b>
Utnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	3 854	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 2021-09-30.

<sup>2</sup> Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,10 procentenheter.

## KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

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

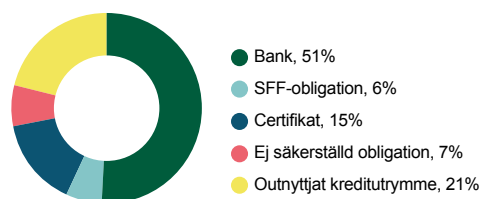
### Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,0 år (0,3) och genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,8). Av koncernens utestående lån så löper 3 175 mkr (1 385) med fast ränta varav 2 875 mkr (1 385) avser certifikat.

### Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 553 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (150). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).

## FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



## Derivatavtal per 30 september 2021

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 000	3,2	0,05	7,0
Ränteswap	1 000	1,7	-0,09	2,6
Ränteswap	1 000	2,2	-0,05	3,8
Ränteswap	500	2,7	-0,02	3,1
Ränteswap	500	3,3	0,05	4,4
Ränteswap	500	2,8	0,00	2,8
<b>Totalt</b>	<b>4 500</b>	<b>2,6</b>	<b>-0,02</b>	<b>23,8</b>

# Kassaflöde

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2021 3 mån juli-sept	2020 3 mån juli-sept	2021 9 mån jan-sept	2020 9 mån jan-sept	2020 12 mån jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftöverskott	325	335	968	924	1 219
Central administration	-17	-16	-50	-50	-71
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	1	0	1	1
Erhållen ränta	2	1	4	4	6
Erlagd ränta	-53	-37	-138	-137	-196
Betald skatt	-23	-26	-59	-63	-75
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>234</b>	<b>258</b>	<b>725</b>	<b>679</b>	<b>884</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	27	-3	-41	-97	-80
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	12	13	-25	-208	-91
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>39</b>	<b>10</b>	<b>-66</b>	<b>-305</b>	<b>-171</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>273</b>	<b>268</b>	<b>659</b>	<b>374</b>	<b>713</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-273	-325	-867	-919	-1 518
Förvärv av fastigheter	-11	-	-416	-38	-38
Avyttring av fastigheter	19	45	144	45	141
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-265</b>	<b>-280</b>	<b>-1 139</b>	<b>-912</b>	<b>-1 415</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-	-221	-221	-221	-221
Återköp av egna aktier	-	-	-	-29	-29
Nyupplåning räntebärande skulder	277	201	1 422	903	1 202
Amortering och lösen av räntebärande skulder/leasingskuld	-57	-24	-105	-59	-107
Förändring av checkräkningskredit	-	56	-63	-56	-143
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>220</b>	<b>12</b>	<b>1 033</b>	<b>538</b>	<b>702</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>553</b>	<b>0</b>	<b>553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

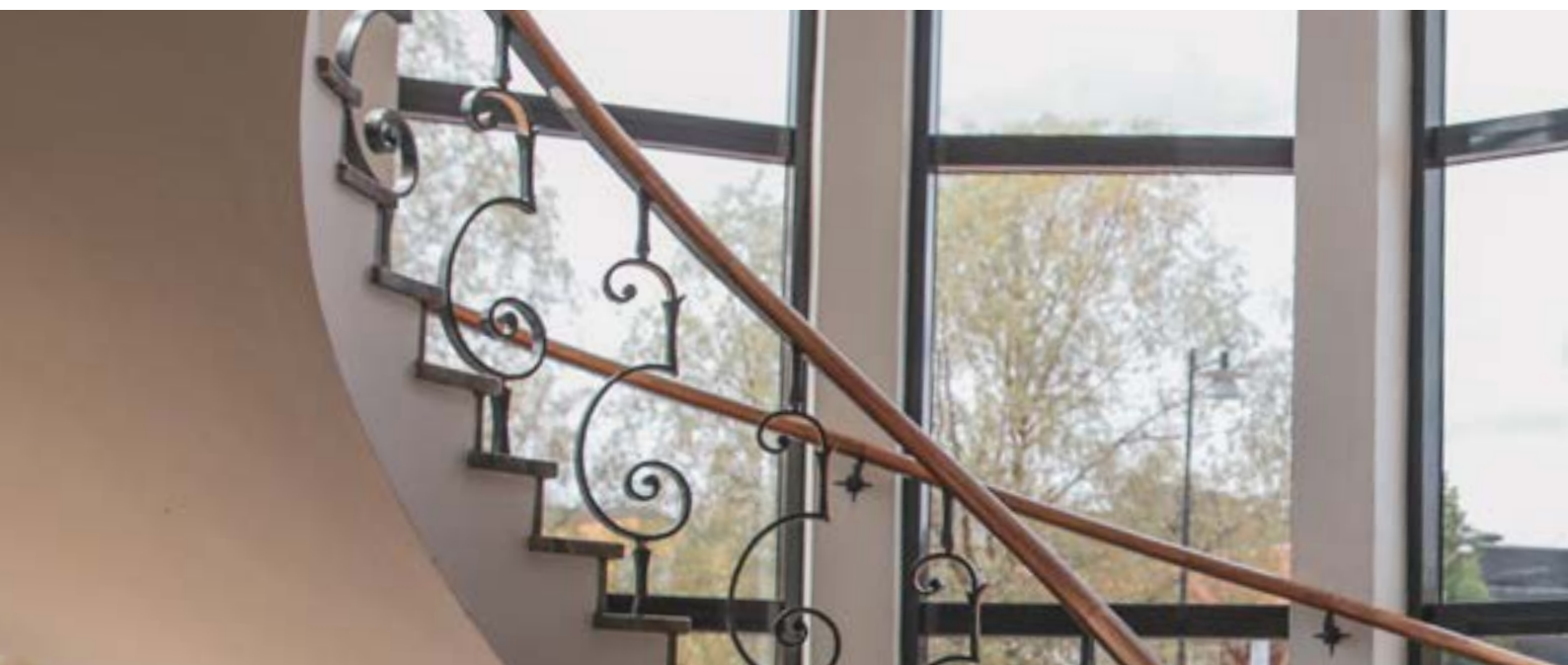
Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

## Rapportering per Affärsenhet per den 30 september Uppgifter i mkr om inget annat anges.

### 2021

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	193	127	203	209	168	82	203	1 185
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	32	15	27	37	21	13	25	171
Fastighetsskötsel	16	10	15	25	15	7	19	107
Övriga intäkter	1	0	0	1	1	0	1	4
Reparation och underhåll	-9	-3	-6	-12	-6	-1	-5	-44
Taxebundna kostnader	-30	-14	-26	-36	-19	-13	-22	-161
Fastighetsskatt	-10	-9	-13	-13	-13	-5	-16	-79
Övriga fastighetskostnader	-24	-20	-23	-31	-24	-10	-29	-160
Fastighetsadministration	-10	-6	-8	-12	-7	-4	-9	-55
<b>Driftöverskott</b>	<b>160</b>	<b>100</b>	<b>170</b>	<b>167</b>	<b>136</b>	<b>69</b>	<b>166</b>	<b>968</b>
Central administration/finansnetto								-188
<b>Förvaltningsresultat</b>								<b>780</b>
Fastighet, realiserad	2	3	1	-	-	-	-	6
Fastighet, orealiserad	175	66	157	195	89	163	70	916
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	21
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 723</b>
Uthyrbare area, kvm	289 540	158 569	215 019	296 498	207 306	116 016	206 687	1 489 635
Hyresvärde	267	173	250	301	225	113	261	1 589
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	98	90	91	90	95	92
Överskottsgrad, %	66	66	69	61	66	68	67	66
Fastighetsbeståndet 1 januari	3 581	2 617	4 165	4 111	4 076	1 687	4 275	24 512
Förvärv	190	103	11	-	112	-	-	416
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	234	88	151	78	249	25	42	867
Försäljningar	-48	-70	-17	-	-	-	-	-135
Orealiserade värdeförändringar	175	66	157	195	89	163	70	916
<b>Fastighetsbeståndet 30 september</b>	<b>4 131</b>	<b>2 804</b>	<b>4 468</b>	<b>4 384</b>	<b>4 525</b>	<b>1 875</b>	<b>4 387</b>	<b>26 575</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



## 2020

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	187	122	178	200	156	85	202	1 131
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	31	16	25	32	20	12	25	161
Fastighetsskötsel	15	10	17	22	13	5	17	99
Övriga intäkter	2	2	2	3	2	1	3	15
Reparation och underhåll	-10	-4	-8	-8	-6	-3	-6	-44
Taxebundna kostnader	-28	-13	-25	-32	-19	-12	-22	-151
Fastighetsskatt	-10	-9	-12	-13	-12	-5	-16	-77
Övriga fastighetskostnader	-24	-17	-25	-28	-23	-8	-26	-150
Fastighetsadministration	-10	-7	-10	-12	-8	-4	-9	-60
<b>Driftöverskott</b>	<b>153</b>	<b>101</b>	<b>143</b>	<b>164</b>	<b>125</b>	<b>71</b>	<b>168</b>	<b>924</b>
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-195
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>729</b>
Fastighet, realiserad	-	-	-2	-	-	-	-	-2
Fastighet, orealiserad	-26	-14	5	14	-36	4	-78	-131
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>598</b>
Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	227 410	291 478	200 829	116 016	205 440	1 479 559
Hyresvärde	259	171	256	286	215	110	259	1 555
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	87	86	89	88	93	94	88
Överskottsgrad, %	65	68	65	65	66	69	69	68
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	197	95	296	150	202	19	85	1 044
Försäljningar	-	-	-45	-	-	-	-	-45
Orealiserade värdeförändringar	-26	-14	5	14	-36	4	-78	-131
<b>Fastighetsbeståndet 30 september</b>	<b>3 368</b>	<b>2 549</b>	<b>4 059</b>	<b>3 992</b>	<b>3 955</b>	<b>1 651</b>	<b>4 217</b>	<b>23 791</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 juli-sept	2020 3 mån juli-sept	2021 9 mån jan-sept	2020 9 mån jan-sept	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	134 196	134 166

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

Förvaltningsresultat	2021 3 mån juli-sept	2020 3 mån juli-sept	2021 9 mån jan-sept	2020 9 mån jan-sept	2020 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	510	283	1 723	598	1 152
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	-242	-10	-922	133	-194
Värdeförändring derivat	-7	-2	-21	-2	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>261</b>	<b>271</b>	<b>780</b>	<b>729</b>	<b>958</b>

## EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	261	271	780	729	958
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-22	-29	-48	-35	-29
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	1	-12	1	1
<b>EPRA Earnings</b>	<b>236</b>	<b>243</b>	<b>720</b>	<b>695</b>	<b>930</b>
<b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>	<b>1,75</b>	<b>1,81</b>	<b>5,37</b>	<b>5,18</b>	<b>6,93</b>

## Belåningsgrad

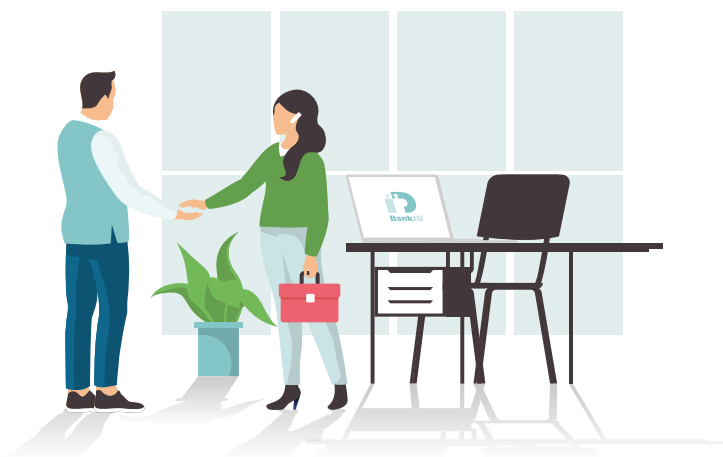
Räntebärande skulder			14 564	12 990	13 247
Återläggning					
Likvida medel			-553	0	0
Utnyttjad checkräkningskredit			0	150	63
<b>Nettoskuld</b>			<b>14 011</b>	<b>13 140</b>	<b>13 310</b>
Förvaltningsfastigheter			26 575	23 791	24 512
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>52,7</b>	<b>55,2</b>	<b>54,3</b>

## Säkerställd belåningsgrad

Nettoskuld			14 011	13 140	13 310
Ej säkerställd skuld			-4 121	-1 383	-1 803
<b>Säkerställd skuld</b>			<b>9 890</b>	<b>11 757</b>	<b>11 507</b>
Förvaltningsfastigheter			26 575	23 791	24 512
<b>Säkerställd belåningsgrad, %</b>			<b>37,2</b>	<b>49,4</b>	<b>46,9</b>

## Soliditet

Eget kapital			10 065	8 711	9 148
Totala tillgångar			27 563	24 193	24 890
<b>Soliditet, %</b>			<b>36,5</b>	<b>36,0</b>	<b>36,8</b>



	2021 3 mån juli-sept	2020 3 mån juli-sept	2021 9 mån jan-sept	2020 9 mån jan-sept	2020 12 mån jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Förvaltningsresultat	261	271	780	729	958
Återläggning					
Finansiella kostnader	48	48	139	146	191
<b>Summa</b>	<b>309</b>	<b>319</b>	<b>919</b>	<b>875</b>	<b>1 149</b>
Finansiella kostnader	48	48	139	146	191
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,4</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>					
Räntebärande skulder			14 564	12 990	13 247
Likvida medel			-553	0	0
Checkräkningskredit			0	150	63
<b>Nettoskuld</b>			<b>14 011</b>	<b>13 140</b>	<b>13 310</b>
Driftöverskott rullande 12 månader			1 264	1 216	1 219
Central administration rullande 12 månader			-77	-75	-76
Återläggning					
Avskrivningar rullande 12 månader			4	5	5
<b>EBITDA</b>			<b>1 182</b>	<b>1 146</b>	<b>1 148</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>			<b>11,8</b>	<b>11,5</b>	<b>11,6</b>
<b>EPRA NRV/NTA</b>					
Eget kapital			10 065	8 711	9 148
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande			-68	-57	-57
Återläggning					
Verkligt värde av finansiella instrument			-23	0	-3
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			1 872	1 489	1 592
<b>EPRA NRV</b>			<b>11 845</b>	<b>10 143</b>	<b>10 680</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>			<b>88,3</b>	<b>75,7</b>	<b>79,7</b>
<b>Avdrag:</b>					
Verkligt värde av finansiella instrument			23	0	3
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>			-349	-278	-297
<b>EPRA NTA</b>			<b>11 520</b>	<b>9 865</b>	<b>10 386</b>
<b>EPRA NTA per aktie</b>			<b>85,9</b>	<b>73,6</b>	<b>77,5</b>
<b>EPRA NDV</b>					
Eget kapital			10 065	8 711	9 148
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande			-68	-57	-57
<b>EPRA NDV</b>			<b>9 996</b>	<b>8 654</b>	<b>9 091</b>
<b>EPRA NDV per aktie</b>			<b>74,6</b>	<b>64,5</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 juli-sept	2020 3 mån juli-sept	2021 9 mån jan-sept	2020 9 mån jan-sept	2020 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %			19,1	8,7	10,4
Eget kapital per aktie, kr			75,1	65,0	68,2
Resultat per aktie, kr	2,98	1,72	10,05	3,55	6,81
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>					
Resultat före skatt	510	283	1 723	598	1 152
<b>Återläggning</b>					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-241	-12	-916	131	-198
Derivat, orealiserad värdeförändring	-7	-2	-21	-2	0
Avskrivningar	1	2	3	4	5
Aktuell skatt	-23	-26	-59	-63	-75
<b>Summa</b>	<b>240</b>	<b>245</b>	<b>730</b>	<b>668</b>	<b>884</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 071	134 071	134 071	134 196	134 166
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,79</b>	<b>1,83</b>	<b>5,44</b>	<b>4,98</b>	<b>6,58</b>
<b>Nettouthyrning, mkr</b>					
Nytecknade kontrakt	54	50	132	199	244
Uppsagda kontrakt	-25	-37	-107	-157	-193
<b>Nettouthyrning</b>	<b>29</b>	<b>13</b>	<b>25</b>	<b>42</b>	<b>51</b>
<b>ÖVRIG INFORMATION</b>					
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	476	465	1 416	1 369	1 834
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	89	88	89
Överskottsgrad, %	68	72	68	68	66
Skuldsättningsgrad, ggr			1,4	1,5	1,4
<b>EPRA Vakansgrad</b>					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			197	191	177
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 085	2 032	2 070
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>			<b>9,4</b>	<b>9,4</b>	<b>8,6</b>



Gävle.



# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 134 mkr (146) och resultatet efter skatt till 141 mkr (143). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september till 534 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (181).

## Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

	2021 9 mån jan-sept	2020 9 mån jan-sept	2020 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Intäkter	134	146	181
<b>Bruttoresultat</b>	<b>134</b>	<b>146</b>	<b>181</b>
Central administration	-153	-156	-217
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-19</b>	<b>-10</b>	<b>-36</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	100	100	154
Värdeförändring räntederivat	0	2	0
Finansiella intäkter	295	265	367
Finansiella kostnader	-235	-214	-296
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>141</b>	<b>143</b>	<b>189</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-7
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>141</b>	<b>143</b>	<b>182</b>
Aktuell skatt	-	-	-5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>141</b>	<b>143</b>	<b>177</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	141	143	177
<b>Årets totalresultat</b>	<b>141</b>	<b>143</b>	<b>177</b>

Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 5 186 mkr (3 380) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 871 mkr (1 382). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 30 september uppgick till 1,1 procent (1,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

	2021 30 sept	2020 30 sept	2020 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar koncernföretag	2 265	2 266	2 265
Fordringar koncernföretag	16 218	14 621	14 983
Övriga tillgångar	29	24	17
Likvida medel	534	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 046</b>	<b>16 911</b>	<b>17 265</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 640	2 907	2 941
Obeskattade reserver	16	8	16
Avsättningar	-	-	1
Räntebärande skulder	5 186	3 380	3 401
Skulder koncernföretag	10 957	10 403	10 777
Checkräkningskredit	-	181	83
Övriga skulder	247	32	46
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 046</b>	<b>16 911</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 september till 145 personer (161), varav 63 kvinnor (67). Merparten av de anställda, 94 personer (107), 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

Restriktioner och begränsningar till följd av Covid-19 pandemin har nu lättats och förutsättningarna för våra hyresgäster att bedriva sin verksamhet har avsevärt förbättrats. Bedömningen är fortsatt att riskerna för osäkra fordringar och kundförluster är högre än innan pandemin då viss osäkerhet kvarstår kring lönsamhet och finansiell status för hyresgäster inom speciellt utsatta segment. Hotell, café, restaurang och sällanköpshandel har upplevt minskad omsättning och färre antal besökare, vilket påverkat betalningsförmåga och likviditetssituation och således ökar risken för inställda eller uppskjutna hyresinbetalningar. Förändrade behov och beteenden kan 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.

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

- Månadsvis betalning istället för kvartalsvis påverkar likviditeten.
- Begränsningar, eller viljan att vistas 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 tredje kvartalet 2021. Rabatter avseende perioden jan-sep 2021 har lämnats med cirka 9 mkr.

Från 29 september finns endast allmänna råd från Folkhälsomyndigheten för att förhindra spridningen av Covid-19.

### 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 fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetvärde, mkr	24 582	26 575	28 568
Soliditet, %	31,6	36,5	40,8
Belåningsgrad, %	57,0	52,7	49,0

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	+/-114

<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.

## Säsongvariationer

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 lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Fastighetstransaktioner under kvartal tre redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingberäkningar. Den slutliga köpeskillingberäkningen kommer erhållas under fjärde 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

	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31	2020-09-30	2020-06-30	2020-03-31	2019-12-31
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Intäkter, mkr	480	504	483	472	478	450	478	468
Driftöverskott, mkr	325	353	290	295	335	299	290	292
Förvaltningsresultat, mkr	261	288	231	229	271	229	229	231
Periodens resultat, mkr	402	435	522	438	229	57	189	258
Överskottsgrad, %	68	76	61	63	72	69	62	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	90	90	90	84	91	90
Soliditet, %	36,5	36,0	37,4	36,8	36,0	35,5	36,5	36,6
Belåningsgrad fastigheter, %	52,7	53,8	53,7	54,3	55,2	54,9	54,8	54,0
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,1	1,1	1,3	1,2	1,2	1,3	1,3	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	7,0	6,3	6,1	6,7	5,3	6,1	6,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,95	2,15	1,72	1,70	2,02	1,71	1,70	1,72
Resultat per aktie efter skatt, kr	2,98	3,22	3,86	3,26	1,72	0,42	1,42	1,92
Eget kapital per aktie, kr	75,1	72,1	72,1	68,2	65,0	63,3	64,5	63,1
Börskurs per aktie, kr	85,4	88,7	71,8	76,8	63,5	62,3	66,3	85,8

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

## Mål

### VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

	Utfall 2021-09-30	Mål 2021
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	5 <sup>1</sup>	10 <sup>2</sup>
Energianvändning, %	-0,3	-3
Avkastning på eget kapital, årsbasis, %	18,7 <sup>1</sup>	>12
Utdelning av årets resultat <sup>3</sup> , %	50,3	~50
Belåningsgrad, %	52,7	<55
Soliditet, %	36,5	>35

<sup>1</sup> Rullande 12 månader.

<sup>2</sup> Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie ska uppgå till 10 procent i genomsnitt över perioden 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 85,4 kr per aktie (63,5) vilket motsvarar ett börsvärde om 11 487 mkr (8 542) samt en avkastning om 34,5 procent (-26,1) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 37,4 procent (-22,8) 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 23,5 procent (11,0) och OMX Stockholm Real Estate PI 24,4 procent (18,7).

Per den 30 september hade Diös 18 033 aktieägare (18 202). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 24,7 procent (23,2) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 134 512 438 (134 512 438). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 53,2 procent (52,7) 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 19,1 procent (8,7). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 10 065 mkr (8 711) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 11 845 mkr (10 143). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 88,3 kr (75,7) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 97 procent (84) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 85,9 kr (73,6) per aktie.

## Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 10,05 kr (3,55) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 5,37 kr (5,18). 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 30 september 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	2 964 322	2,2
BlackRock	2 868 527	2,1
Karl Hedin	2 358 274	1,8
ODIN Fonder	2 352 298	1,7
Vanguard	2 324 134	1,7
Carnegie Fonder	2 243 368	1,7
<b>Summa största ägare</b>	<b>71 577 295</b>	<b>53,2</b>
Innehav av egna aktier	441 418	0,3
Övriga ägare	62 493 725	46,5
<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.

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

Östersund den 22 oktober 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*

## Revisorns granskningsrapport

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

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i delårsrapport för Diös Fastigheter AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

### Slutsats

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

Östersund den 22 oktober 2021

Deloitte AB

Richard Peters, Auktoriserad revisor

## Kalendarium

Q4, Bokslutskommuniké jan-dec 2021

11 februari 2022

Q2, Delårsrapport jan-juni

7 juli 2022

Årsstämma 2022

5 april 2022

Q3, Delårsrapport jan-sept

21 okt 2022

Q1, Delårsrapport jan-mars

28 april 2022

## 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 22 oktober 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 **NY DEFINITION**

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 **NY DEFINITION**

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–september för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 22 oktober 2021 kl. 10.15**

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 telekonferens finns tillgängliga på:

<https://investors.dios.se/Sweden/rapporter-och-presentationer/kalender/eventdetaljer/2021/Delrsrapport-Q3-2021/default.aspx>

Presentationen kan ses i efterhand.



**Diös**

**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