

Q4

”Det finns en ökad efterfrågan på att investera i lokaler med bekvämare, modernare, flexiblare och mer gröna lösningar. ”

Mats Eriksson, projektchef

Året i korthet **Januari–december 2021**

Intäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 1 967 mkr (1 878)

Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent och uppgick till 1 030 mkr (958)

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 790 mkr (198) och på derivat till 36 mkr (0)

Resultat efter skatt uppgick till 2 324 mkr (913)

Resultat per aktie uppgick till 17,08 kr (6,81)

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,52 kr per aktie (3,30), jämnt fördelat på fyra utbetalningstillfällen

40,2

Soliditet, %

6,4

Räntetäckningsgrad, ggr

48,6

Belåningsgrad, %

Viktiga händelser Q4

- Diös har beslutat om ett långsiktigt klimatmål i linje med Parisavtalet om att begränsa den globala uppvärmningen till maximalt 1,5°C. Klimatmålet är godkänt av SBTi.
- Diös etablerar som första bolag i världen ett grönt finansieringsramverk som är i enlighet med EU-taxonomin och European Green Bond Standard.
- Diös förvärvar fem centralt belägna fastigheter för 810 mkr i Skellefteå. Tillträde sker i januari 2022.
- Diös genomför en riktad emission om 7 272 727 aktier och tillförs cirka 800 mkr. Emissionslikviden kommer användas för värdeskapande investeringar.

Resultatsammanställning, mkr

	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Intäkter	500	472	1 967	1 878
Driftöverskott	321	295	1 289	1 219
Förvaltningsresultat	250	229	1 030	958
Resultat före skatt	1 149	554	2 872	1 152
Resultat efter skatt	965	438	2 324	913
Överskottsgrad, %	65	63	68	66
Uthyrningsgrad, %	89	90	89	89
Avkastning på eget kapital, %			22,1	10,4
Soliditet, %			40,2	36,8
Belåningsgrad fastigheter, %			48,6	54,3
Eget kapital per aktie, kr			83,6	68,2
EPRA NRV per aktie, kr			97,7	79,7

För definitioner av nyckeltal se sidan 31.

Någon utspädningseffekt gällande resultat per aktie föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Ett starkt resultat och högre fastighetsvärden

Intresset för vår marknad fortsätter öka vilket syns i stigande fastighetsvärden och hög aktivitet i uthyrningsverksamheten. Nettouthyrningen uppgår till 30 mkr för året och förvaltningsresultatet ökar med 8 procent. Styrelsen föreslår en utdelning om 3,52 kr per aktie.

Jag summerar 2021 som ett mycket framgångsrikt och starkt år. Vi ökar intäkterna med 5 procent och förbättrar vår överskottsgrad till 68 procent, trots de utmaningarna pandemin och restriktionerna har medfört. Vi har förvärvat och tillträtt fastigheter för drygt 700 mkr under året. Vi har även kommunicerat ett förvärv om 810 mkr med tillträde i januari 2022 i Skellefteå. Vidare har vi investerat 1 200 mkr i nya och befintliga fastigheter och höjer löpande kvaliteten i beståndet och stärker vårt hyresgästerbudande. Orealiserade värdeförändringar i fastigheterna för kvartalet uppgick till 874 mkr och till 1 790 mkr för året. Fastighetsvärdet summerar nu till 28 mdr, en ökning med 14 procent jämfört med föregående år.

Den investeringstakt som förväntas inom svensk basindustri i norra Sverige bidrar till en fortsatt utveckling och tillväxt. Efterfrågan på lokaler fortsätter också att öka vilket är ett resultat av både befintliga hyresgäster som växer och av att nya etablerar sig. Fler vill investera i fastigheter i våra städer vilket har lett till lägre avkastningskrav.

Klimatförändringarna påverkar oss alla i allt större utsträckning och som ledande fastighetsbolag i våra städer vill vi ta vårt ansvar för en mer hållbar framtid. Under året har vi bland annat reducerat vår energiförbrukning och arbetat aktivt för att minska våra CO₂-utsläpp. Vår ambition är att bedriva hela vår verksamhet i linje med Parisavtalet och 1,5°C-målet och där vi är övertygande om att hållbarhet och lönsamhet går hand i hand. Vi har som mål om att generera en avkastning på eget kapital om minst 12 procent på årsbasis och fram till 2030 minska våra CO₂-utsläpp med minst 50 procent. För att nå våra mål, och som en förutsättning för långsiktigt värdeskapande, är ett hållbart hyresgästerbudande en självklarhet och något som vi löpande utvecklar.

Under fjärde kvartalet genomförde vi en lyckad riktad aktieemission om cirka 800 mkr. Emissionslikviden kommer vi använda till ytterligare förvärv och investeringar som stärker vår lönsamhet ytterligare. Vi ser fortsatt stora möjligheter att förvärva fastigheter med god potential och som stärker vårt erbjudande. Dessutom ser vi att marknadsutvecklingen både ökar behovet av renoveringar och nyproduktion samtidigt som lägre direktavkastningskrav och högre hyror gör det än mer lönsamt.

Vårt senaste större projekt, Västra Stranden i Luleå, påbörjas i början av 2022. Här kommer vi i en första etapp utveckla en kontorsbyggnad till Försäkringskassan med inflyttning 2024. Investeringen omfattar cirka



5 000 kvm och uppgår till cirka 200 mkr. Vidare avser vi utveckla området med ytterligare kontor och bostäder för att skapa en citynära mixfastighet med en tydlig hållbar profil som bidrar till Luleås attraktion och tillväxt.

Jag är stolt över att leda detta framgångsrika bolag som hela tiden vill utveckla och utvecklas. Jag vill rikta ett stort tack till mina medarbetare för deras engagemang under detta utmanande år och samtidigt tacka våra aktieägare, samarbetspartners och hyresgäster för ett gott samarbete. Framtiden ser ljus ut för både vår marknad och för Diös. Min absoluta övertygelse är att även 2022 kommer bli ett ännu mer framgångsrikt år för oss med många nya spännande affärer.

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.



338

Antal fastigheter



28,0

Fastighetsvärde, mdr

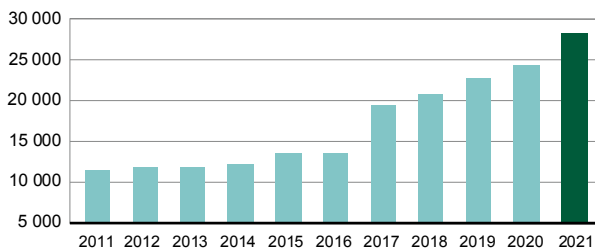


1 504

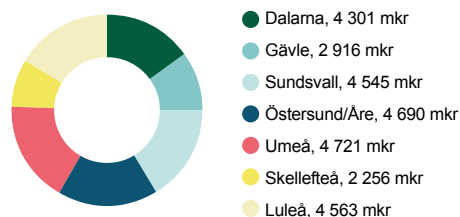
Uthyrningsbar area, tkvm



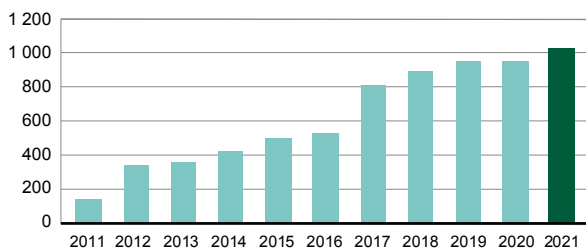
Fastighetsvärde, mkr



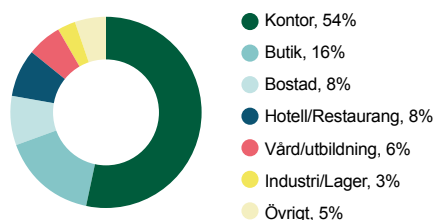
Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



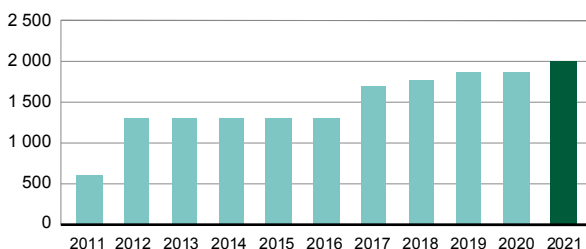
Förvaltningsresultat, mkr



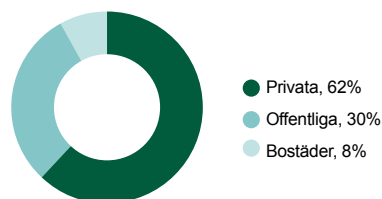
Hyresvärde per lokalslag, %



Hyresintäkter, mkr



Kontraktvärde per kategori, %



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 dygnets 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.



Viktoria Svande, bostadsuthyrare, och Fatih Tuncer, kundservice, vid Magnolia blommor i SöderBo, Östersund.

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

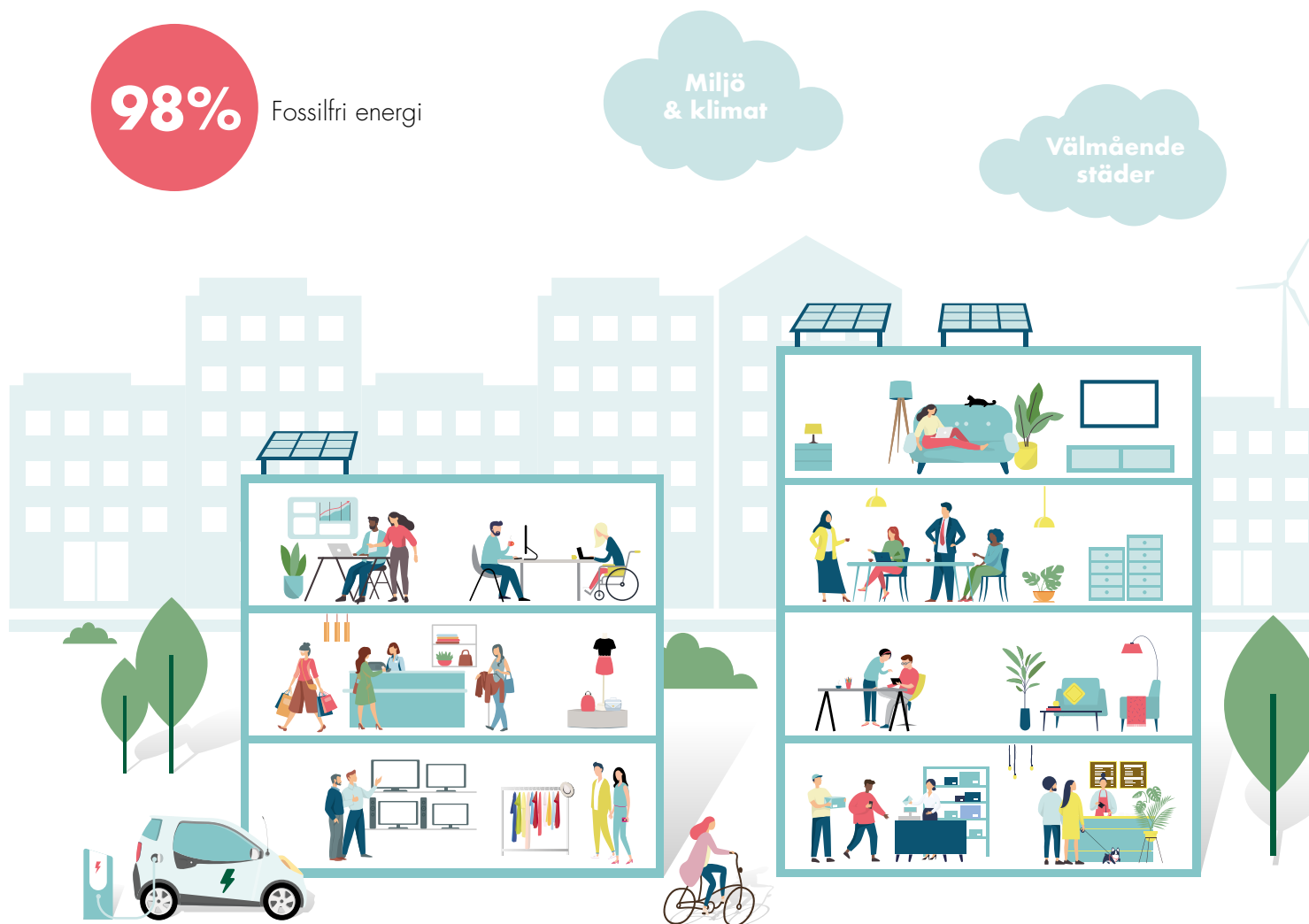
Vi har valt att dela upp vår väg mot mer hållbara städer i fyra fokusområden: Miljö och klimat, Välmående städer, Schyssta affärer och Engagerade medarbetare. Varje område har sina väsentliga hållbarhetsfrågor, utmaningar och mål.

98%

Fossilfri energi

Miljö
& klimat

Välmående
städer





Certifieringar och energi

Vid periodens utgång hade vi 45 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, Svanen och BREEAM In-Use, vilket utgör 32 procent av fastighetsbeståndets värde. Vi har i dagsläget fyra större projekt i produktion som kommer certifieras enligt BREEAM-SE.

Målsättningen för 2021 var att miljöcertifiera 14 fastigheter, enligt BREEAM In-Use, vilket innebär 1-2 fastigheter per affärsenhet. Under det fjärde kvartalet har fyra stycken certifieringar avslutats och resterande tio stycken har genomförts men inväntar certifieringsintyg under första kvartalet 2022.

Under året redovisar vi en energibesparing om 1 procent. Färre energiprojekt till följd av pandemin har påverkat minskningstakten mer än under fjolåret då vi fortfarande hade utfall från projekt som påbörjats innan pandemin. För både el och fjärrvärme når vi besparingsmålet på 3 procent på tre affärsområden av sju. De solcellsanläggningar som färdigställdes under 2020 har gett bra utfall under 2021. För utsläppssiffrorna så har 2020 års kalla väder inneburit högre utsläpp från energianvändning.

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 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Värme ¹	kWh/kvm	76,8	77,0
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	11,2	14,2
El ³	kWh/kvm	46,8	48,2
Koldioxid, totalt ⁴	g CO ₂ /kWh	24,2	22,4
Vatten	m ³ /kvm	0,22	0,31

¹ Värme är normalårskorrigerad.

² Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

³ El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

⁴ Koldioxid från el, värme och fjärrkyla.

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



Resultaträkning

Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

RESULTATRÄKNING	Not	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Hysesintäkter		402	397	1 587	1 513
Serviceintäkter		98	74	376	349
Övriga intäkter		0	1	4	16
Totala intäkter	2	500	472	1 967	1 878
Fastighetskostnader	3	-179	-177	-678	-659
Driftöverskott	4	321	295	1 289	1 219
Central administration	5	-22	-23	-75	-76
Finansnetto	6	-49	-43	-184	-185
Förvaltningsresultat	1	250	229	1 030	958
Värdetförändring fastigheter	7	884	327	1 806	194
Värdetförändring räntederivat	8	15	-2	36	0
Resultat före skatt	9	1 149	554	2 872	1 152
Aktuell skatt	10	6	-12	-53	-75
Uppskjuten skatt	10	-190	-104	-495	-164
Resultat efter skatt		965	438	2 324	913
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		959	438	2 306	914
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		5	0	17	-1
Summa		965	438	2 324	913
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt		965	438	2 324	913
Periodens totalresultat		965	438	2 324	913
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		959	438	2 306	914
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		5	0	17	-1
Summa		965	438	2 324	913
Resultat per aktie, kr		7,03	3,26	17,08	6,81
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 343 747	134 071 020	141 343 747	134 071 020
Genomsnittligt antal aktier		136 442 561	134 071 020	134 668 778	134 166 164
Antal egna aktier vid periodens utgång		441 418	441 418	441 418	441 418
Genomsnittligt antal egna aktier		441 418	441 418	441 418	347 901

Någon utspädningsseffekt 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-dec 2021

Not 1 Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 1 030 mkr (958). Det är en ökning med 8 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 6 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet för året har påverkats av hyresrabatter hänförligt till det statliga hyresstödet om -5 mkr netto (-17). Ersättning vid en förtida avflytt har påverkat förvaltningsresultatet med 30 mkr.

Not 2 Intäkter

Intäkterna för året uppgick till 1 967 mkr (1 878) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (89). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 1,8 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna har påverkats av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande -9 mkr (-33). Stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 4 mkr (16). Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 54 mkr (28) och bestod bland annat av en ersättning vid förtida avflytt motsvarande 30 mkr samt vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Utveckling intäkter	2021	2020	Förändring %
	jan-dec	jan-dec	
Jämförbart bestånd	1 799	1 768	1,8
Hyresrabatter ¹	-9	-34	
Pågående projekt	69	75	
Färdigställda projekt	17	2	
Förvärvade fastigheter	29	0	
Sålda fastigheter	5	23	
Kontrakterade hyresintäkter	1 909	1 834	
Övriga förvaltningsintäkter	54	28	
Övriga intäkter²	4	16	
Intäkter	1 967	1 878	

¹ Rabatter hänförliga till det statliga hyresstödet

² Statligt stöd för givna hyresrabatter

Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 678 mkr (659). Kostnader relaterade till snö, is och uppvärmning ökade jämfört med föregående år. Av fastighetskostnaderna utgjorde 10 mkr (17) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 4 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 1 289 mkr (1 219) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (66). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 4 procent jämfört med föregående år.

Not 5 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 75 mkr (76). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

Not 6 Finansnetto

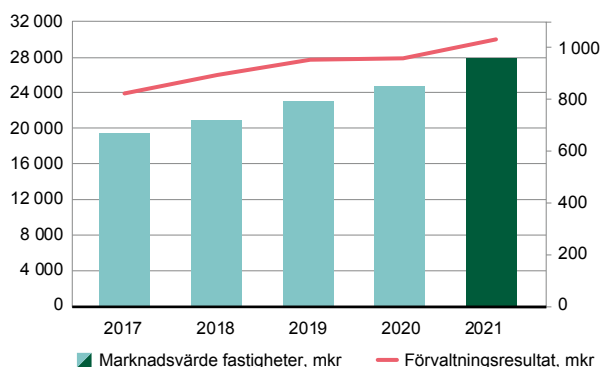
Årets finansnetto uppgick till -184 mkr (-185). Årets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,2 procent (1,4).

Not 7 Värdeförändringar fastigheter

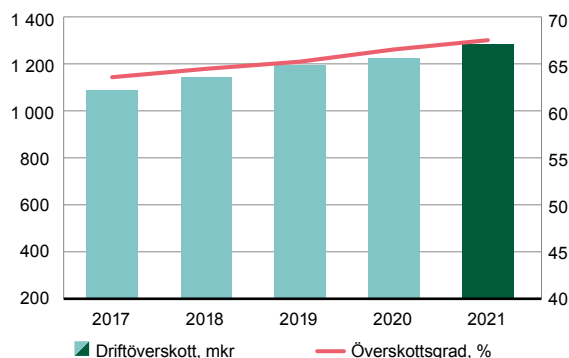
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av året till 5,44 procent (5,73). Sedan årsskiftet var förändringen -0,29 procentenheter. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 1 790 mkr (198) och förklaras framförallt av lägre avkastningskrav och förbättrade driftnetton inom kontor och bostäder. För mer information se not 11. De orealiserade värdeförändringen motsvarade 6,4 procent (0,8) av fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 27 993 mkr (24 512).

Under året har 14 fastigheter (2) förvärvats medan 7 fastigheter (8) har avyttrats med en realiserad värdeförändring om 16 mkr (-4).

Marknadsvärde och förvaltningsresultat



Driftöverskott och överskottsgrad



> forts. Resultatanalys januari–december 2021

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Mkr	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Förvaltningsfastigheter	1 501	189
- varav förändrade framtida driftnetton mm.	334	-327
- varav förändrade avkastningskrav	1 167	516
Projektfastigheter	150	-13
Byggrätter	139	21
Orealiserad värdeförändring	1 790	198

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 realiserad och påverkar inte kassaflödet.

Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för derivat-instrumenten till 36 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till framtida stigande marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 2 872 mkr (1 152). 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 504 mkr (466). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 10 216 mkr (7 728), här i ingår den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 4 172 mkr (3 811). Här ingår också en uppskjuten skattefordran avseende de nya skattereglerna för skattereduktion för anskaffade inventarier under 2021, uppgående till 32 mkr (0). Denna skattereduktion kommer erhållas räkenskapsåret som avslutas 2022.

Diös har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning

Mkr	jan-dec 2021
Resultat före skatt	2 872
Nominell skattesats 20,6%	-592
Skatteeffekt avseende	
Försäljning fastigheter	11
Uppskjuten skatt /skattereduktion avseende inventarieköp 2021	32
Övriga skattemässiga justeringar	1
Redovisad skattekostnad	-548
Varav aktuell skatt	-53
Varav uppskjuten skatt	-495

Aktuell skatt uppgick till -53 mkr (-75) och uppskjuten skatt uppgick till -495 mkr (-164). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till den orealiserade värdeförändringen.

Fjärde kvartalet 2021

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 250 mkr (229). Driftöverskottet uppgick till 321 mkr (295) vilket motsvarar en överskottsgrad om 65 procent (63).

- Intäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 500 mkr (472) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent (90).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 179 mkr (177).

Fjärde kvartalets finansnetto uppgick till -49 mkr (-43). Resultat före skatt uppgick till 1 149 mkr (554) och påverkades positivt med 884 mkr (327) avseende värdeförändring på fastigheter och med 15 mkr (-2) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 965 mkr (438) varav uppskjuten skatt uppgick till -190 mkr (-104) och aktuell skatt uppgick till 6 mkr (-12).



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 3 036 (2 863) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 909 (1 837). De tio största hyresgästerna representerade 16 procent (17) av totala kontrakterade hyresintäkter. 30 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 6 mkr (9) och totalt för året uppgick nettouthyrningen till 30 mkr (51). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Jeansbolaget i Falun och restaurang Basta i Östersund.

Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 december till 4,3 år (3,9).

Vakanser

Vakanserna var oförändrade under kvartalet och uppgick per 31 dec till 9 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 13 procent (13) för vakant area. Justerat för projekt- och ej uthyrbara vakanser uppgick vakansgraden till 13 procent för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan area-vakanserna är störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för året var 9 procent (9).

¹ 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 31 DECEMBER 2021	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
🚚 Trafikverket	17	72 835	7,8
👮 Polismyndigheten	34	36 164	8,2
🏘 Östersunds kommun	84	31 482	2,3
👷 Arbetsförmedlingen	30	27 555	2,2
🏠 Försäkringskassan	27	27 142	4,2
🏙 Falu kommun	9	25 937	7,6
🏨 Clarion Hotell	4	23 956	18,7
🏢 Ahléns AB	5	22 713	3,9
🇸🇪 Telia Sverige AB	32	21 505	8,0
🇸🇪 AFRY AB	36	19 094	2,3
Totalt största hyresgäster	278	308 383	6,8

🚚 Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

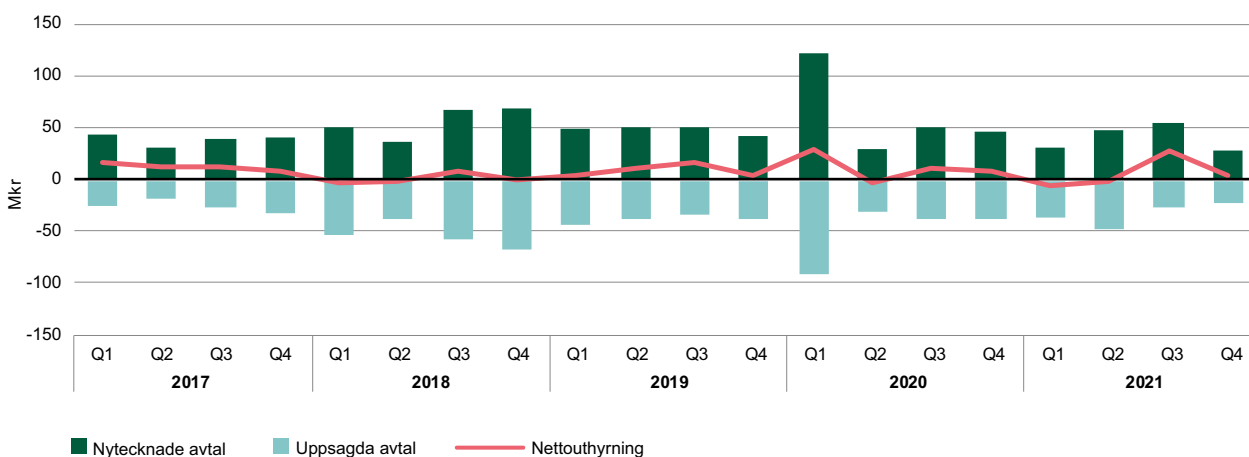
¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2022	988	256	13
2023	812	374	19
2024	652	405	21
2025	340	228	12
2026+	244	457	24
Summa	3 036	1 720	89
Bostäder	1 909	159	8
Övriga hyresavtal ¹	2 740	57	3
Totalt	7 685	1 936	100

¹ 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 31 dec	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11	27 993	24 512
Övriga anläggningstillgångar		71	74
Kortfristiga fordringar		223	304
Likvida medel	14	1 150	-
SUMMA TILLGÅNGAR		29 437	24 890
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12	11 823	9 148
Uppskjuten skatteskuld		2 194	1 699
Räntebärande skulder	13	14 748	13 247
Checkräkningskredit	14	-	63
Långfristig skuld leasing		54	55
Kortfristiga skulder		618	678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 437	24 890

Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2019-12-31	8 484	8 426	58
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	913	914	-1
Periodens totalresultat	913	914	-1
<i>Återköp av egna aktier</i>	-29	-29	-
<i>Utdelning</i>	-221	-221	-
Eget kapital 2020-12-31	9 148	9 091	57
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	2 324	2 306	17
Periodens totalresultat	2 324	2 306	17
<i>Utdelning</i>	-442	-442	-
<i>Nyemission</i>	800	800	-
<i>Emissionskostnader</i>	-8	-8	-
<i>Skatteeffekt emissionskostnader</i>	2	2	-
Eget kapital 2021-12-31	11 823	11 749	74

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 årets slut bestod fastighetsbeståndet till 92 procent (92) av kommersiella fastigheter och till 8 procent (8) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	2021-12-31		2020-12-31	
	Mkr		Mkr	
Förvaltningsfastigheter	24 686		23 072	
Projektfastigheter	3 211		1 401	
Byggrätter	96		39	
Fastighetsbeståndets värde 31 december	27 993		24 512	

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 portföljefekter beaktas således inte. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 70 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 19 338 mkr och 131 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 25 893 - 30 092 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

	2021-12-31					2020-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 501	1 639	1 273	573	1 350	1 440	1 518	1 229	561	1 311
Drift & underhåll, kr per kvm	342	496	436	209	369	338	465	431	211	362
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	5,4	6,1	3,7	6,4	5,8	5,7	6,3	4,0	6,8	6,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,3	8,3	5,8	8,6	7,9	7,5	8,5	6,1	8,9	8,2
Långsiktig vakans, %	4,8	4,5	0,5	10,2	4,4	5,0	4,3	0,6	10,6	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 2020-12-31 är omräknade med hänsyn till förändrad indelning från kategori till fastighetssegment.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2021-12-31		2020-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	24 512	329	22 885	333
Förvärv	695	14	38	2
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	1 219		1 518	
Försäljningar	-224	-7	-127	-8
Orealiserade värdetförändringar	1 790		198	
Fastighetsbeståndets värde 31 dec	27 993	338¹	24 512	329²

¹ Två fastigheter har bildats via reglering av Sundsvall Alliero 20.

² Två fastigheter har bildats via reglering av Umeå Magne 4

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI-DECEMBER 2021

Avyttrade och frånträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris ¹ , mkr
Portfölj om 3 fastigheter	2	Gävle/Borlänge	13 556	125
Västland 26:3	3	Sundsvall	2 286	19
Alliero 20,25,26	3	Sundsvall	2 389	114
Summa			15 842	258

¹ Underliggande fastighetsvärde.

Förvärvade och tillträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris ¹ , 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
Gaffeln 1	4	Skellefteå	12 525	105
Portfölj om 3 fastigheter	4	Skellefteå	6 502	142
Häradshövdingen 7	4	Östersund	2 759	44
Summa			48 069	707

¹ Underliggande fastighetsvärde.

> forts. Kommentarer till balansräkningen

KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI

Mkr	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	616	-616	205	-205	186	-186	97	-97	147	-147	1 251	-1251
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-323	323	-107	107	-93	93	-54	54	-78	78	-656	656
Direktavkastning, +/- 0,5%	-1 234	1 494	-364	430	-372	491	-56	67	-309	372	-2 336	2 852
Kalkylränta, +/- 0,5 %	-303	315	-92	95	-62	64	-14	15	-85	88	-556	576
Långsiktig vakansgrad, +/- 1%	-197	197	-71	71	-47	19	-13	13	-52	51	-361	352

Investeringar

Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 1 219 mkr (1 518) för perioden.

INVESTERINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Investeringar i nyproduktion	334	456
Investeringar i förädlingsfastigheter	337	173
Investeringar i hyresgästpassningar	548	889
Summa	1 219	1 518

Förädling, nyproduktion och hyresgästpassningar

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 1 219 mkr (1 518) investerats i sammanlagt 783 projekt (872). Vid årets slut pågick 31 större¹ projekt, med en återstående investeringsvolym på 1 125 mkr och en total investeringsvolym på 2 983 mkr. Under året togs beslut om 439 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 9,0 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten, exklusive nyproduktion, uppgick till 8,5 procent.

¹ Initial investeringsvolym > 6 mkr.

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 31 december ingår byggrätter om cirka 97 000 kvm till ett värde om 96 mkr (56), värderade till 1 100 kr/kvm i snitt.

PROJEKTUTVECKLING

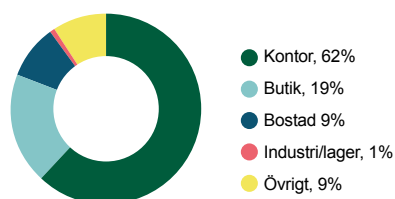
Projekt innebär nyskapande av ytor, fastighetsförädling innebär investeringar i befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnad samt energibesparande åtgärder.

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	290	20,9	Q2 2020	Q4 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	Q2 2022	
Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:423	Kontor	5 452	100	182	11,7	Q3 2021	Q2 2023	BREEAM SE Very good

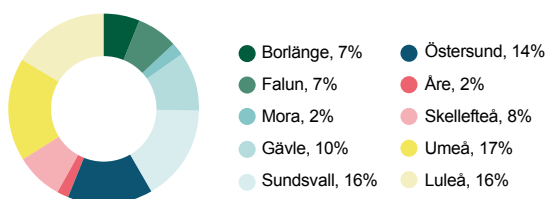
Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

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 31 december finansierades 40 procent (37) av den totala balansomslutningen på 29 437 mkr av eget kapital, 50 procent (53) genom räntebärande skulder och 10 procent (10) av övriga poster.

Not 12 Eget kapital

Den 1 december genomfördes en riktad nyemission om 7 272 727 aktier, vilket tillförde 794 mkr i nytt eget kapital. Eget kapital uppgick per den 31 december till 11 823 mkr (9 148). Soliditeten uppgick till 40,2 procent (36,8) och översteg därmed målet om 35 procent.

Not 13 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 14 748 mkr (13 249). Av de räntebärande skulderna består 9 322 mkr (10 725) av bankfinansiering och 1 090 mkr (719) av säkerställda obligationer, 2 613 mkr (1 805) certifikat samt 1 750 mkr (0) av icke säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 2 610 mkr (1 803). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 48,6 procent (54,3) vid årets utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 33,0 procent (46,9). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick till 1,1 procent (1,2) och räntetäckningsgraden för året uppgick till 6,4 (6,0).

Derivat

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (4 750) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december 2021 till 38 mkr (2,8). 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 31 december 2021

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2022	6 282	0,9	5 680	3 925
2023	6 104	1,1	6 220	5 918
2024	2 191	1,3	4 771	2 971
2025	-	-	-	-
>2026	196	0,9	1 960	1 960
Totalt	14 773	1,0	18 630	14 773
Utnyttjat kreditutrymme ²	3 855	0,1		
Finansiella instrument	4 500	0,0		
Totalt		1,1		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2021-12-31.

² Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,10 procentenheter.

KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

PER DEN 31 DECEMBER 2021	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,8	+119	
Derivatportfölj	-0,3	-45	+103
Låneportfölj inkl. derivat	0,5	+74	+103

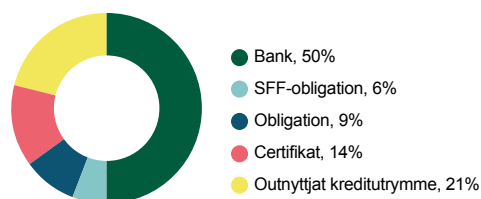
Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,9 år (1,1) och genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,5). Av koncernens utestående lån så löper 2 913 mkr (2 105) med fast ränta varav 2 613 mkr (1 805) avser certifikat.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 1 150 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (63). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



Derivatavtal per 31 december 2021

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1000	2,9	0,05	12,4
Ränteswap	1000	1,4	-0,09	3,7
Ränteswap	1000	1,9	-0,05	5,7
Ränteswap	500	2,5	-0,02	5,0
Ränteswap	500	3,1	0,05	7,0
Ränteswap	500	2,6	0,00	4,7
Totalt	4 500	2,3	-0,02	38

Kassaflöde

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	321	295	1 289	1 219
Central administration	-20	-21	-70	-71
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	0	1
Erhållen ränta	1	2	5	6
Erlagd ränta	-51	-59	-189	-196
Betald skatt	6	-12	-53	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	257	205	982	884
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	132	17	91	-80
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-35	-8	-60	-91
Summa förändring av rörelsekapital	97	9	31	-171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354	214	1 013	713
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-352	-474	-1 219	-1 518
Förvärv av fastigheter	-280	-	-696	-38
Avyttring av fastigheter	96	96	240	141
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-536	-378	-1 675	-1 415
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-222	-	-443	-221
Återköp av egna aktier	-	-	-	-29
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	794	-	794	-
Nyupplåning räntebärande skulder	236	299	1 658	1 202
Amortering och lösen av räntebärande skulder/leasingskuld	-29	-48	-134	-107
Förändring av checkräkningskredit	-	-87	-63	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	779	164	1 812	702
Periodens kassaflöde	597	0	1 150	0
Likvida medel vid periodens början	553	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	1 150	0	1 150	0

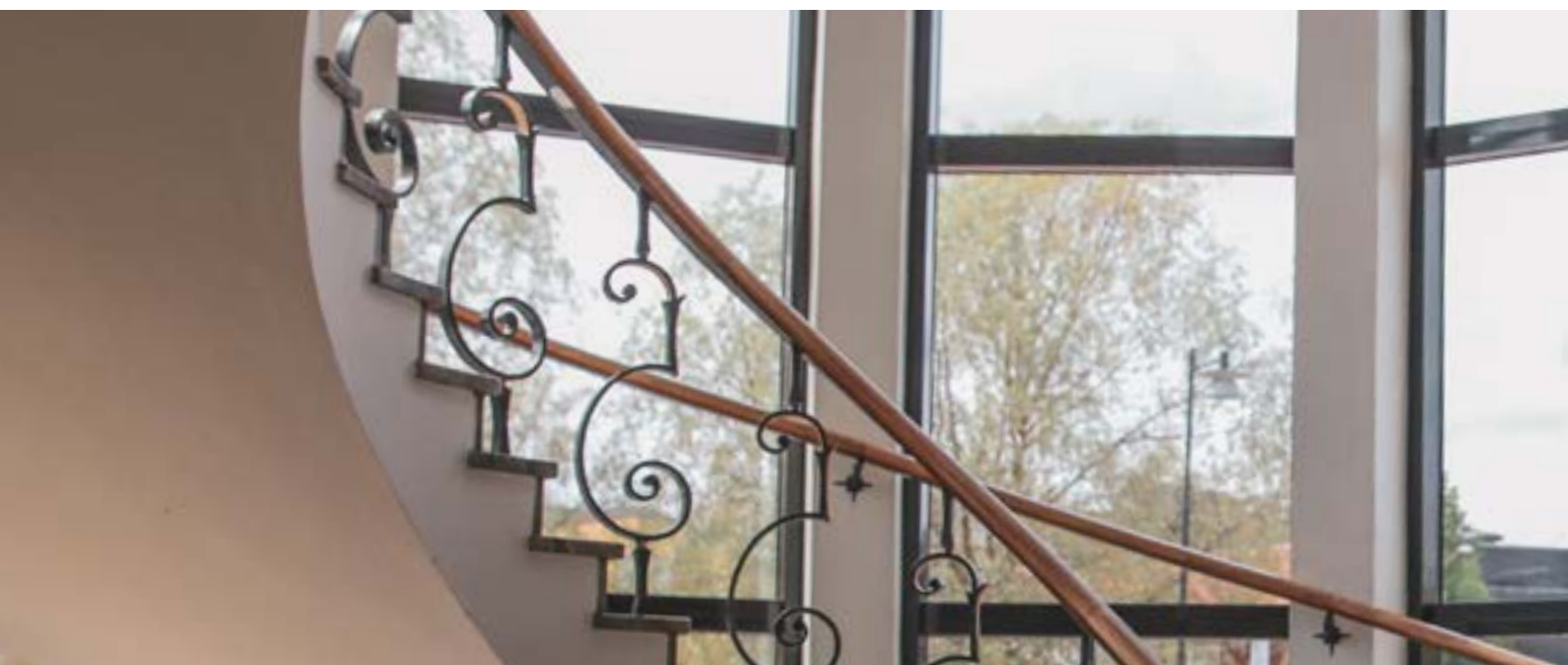
Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Rapportering per Affärsenhet per den 31 december Uppgifter i mkr om inget annat anges.

2021

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	259	169	267	277	225	116	274	1 587
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	46	21	36	52	29	19	34	237
Fastighetsskötsel	20	14	20	34	19	8	24	139
Övriga intäkter	1	0	0	1	1	0	1	4
Reparation och underhåll	-13	-7	-9	-15	-10	-5	-10	-69
Taxebundna kostnader	-43	-20	-34	-51	-27	-18	-30	-222
Fastighetsskatt	-14	-11	-17	-17	-17	-7	-22	-106
Övriga fastighetskostnader	-31	-24	-32	-43	-31	-12	-36	-209
Fastighetsadministration	-13	-9	-9	-16	-9	-5	-11	-72
Driftöverskott	212	133	222	222	180	97	224	1 289
Central administration/finansnetto								-259
Förvaltningsresultat								1 030
Fastighet, realiserad	2	3	10	-	-	-	-	16
Fastighet, orealiserad	272	141	294	405	211	286	181	1 790
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	36
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	2 872
Uthyrbar area, kvm	289 540	158 569	215 019	299 257	207 306	135 043	206 687	1 511 421
Hyresvärde	358	231	343	401	301	158	348	2 141
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	94	91	91	90	95	92
Överskottsgrad, %	65	65	69	66	66	68	67	66
Fastighetsbeståndet 1 januari	3 580	2 617	4 167	4 111	4 075	1 686	4 276	24 512
Förvärv	190	103	11	42	112	238	-	696
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	307	124	179	133	323	46	107	1 219
Försäljningar	-48	-70	-106	-	-	-	-	-224
Orealiserade värdeförändringar	272	141	294	405	211	286	181	1 790
Fastighetsbeståndet 31 december	4 301	2 916	4 545	4 690	4 721	2 256	4 563	27 993

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



2020

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	249	166	238	267	210	113	272	1 513
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	41	22	34	45	27	17	34	220
Fastighetsskötsel	20	13	21	29	17	7	22	129
Övriga intäkter	2	2	2	3	2	1	3	16
Reparation och underhåll	-13	-7	-11	-14	-11	-5	-10	-70
Taxebundna kostnader	-38	-18	-33	-44	-25	-17	-29	-203
Fastighetsskatt	-13	-11	-17	-17	-16	-7	-22	-103
Övriga fastighetskostnader	-33	-24	-31	-39	-31	-11	-35	-205
Fastighetsadministration	-13	-9	-11	-15	-10	-5	-11	-76
Driftöverskott	201	133	192	215	162	92	223	1 219
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-261
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	958
Fastighet, realiserad	-	-	-4	-	-	-	-	-4
Fastighet, orealiserad	64	14	65	80	-18	36	-43	198
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	0
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	1 152
Uthyrbar area, kvm	277 782	160 604	202 945	291 478	200 829	116 016	205 440	1 455 094
Hyresvärde	344	228	341	380	285	146	346	2 070
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	86	89	89	94	95	89
Överskottsgrad, %	65	66	66	63	64	67	68	66
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	320	135	424	203	305	23	109	1 518
Försäljningar	-	-	-127	-	-	-	-	-127
Orealiserade värdeförändringar	64	-14	65	80	-18	36	-43	198
Fastighetsbeståndet 31 december	3 581	2 617	4 165	4 111	4 076	1 687	4 275	24 512

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 okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 344	134 071	141 344	134 071
Genomsnittligt antal aktier, tusen	136 443	134 071	134 669	134 166

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

Förvaltningsresultat	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	1 149	554	2 872	1 152
Återläggning				
Värdoförändring fastighet	-884	-327	-1 806	-194
Värdoförändring derivat	-15	2	-36	0
Förvaltningsresultat	250	229	1 030	958

EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	250	229	1 030	958
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	7	6	-42	-29
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-6	0	-17	1
EPRA Earnings	251	235	971	930
EPRA Earnings per aktie, kr	1,84	1,75	7,21	6,93

Belåningsgrad

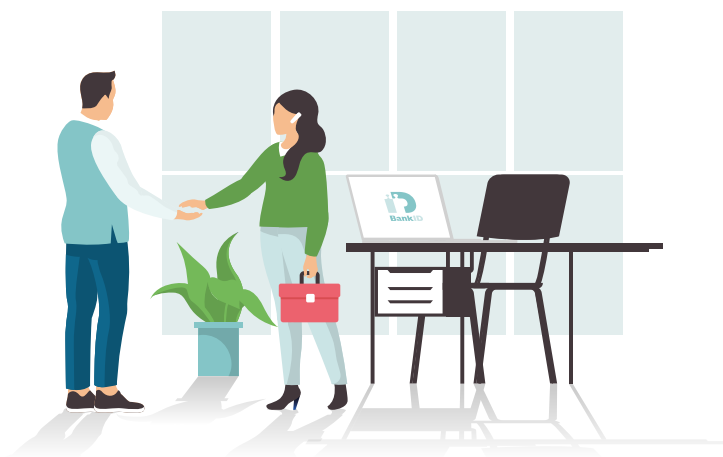
Räntebärande skulder			14 748	13 247
Återläggning				
Likvida medel			-1 150	0
Utnyttjad checkräkningskredit			0	63
Nettoskuld			13 598	13 310
Förvaltningsfastigheter			27 993	24 512
Belåningsgrad, %			48,6	54,3

Säkerställd belåningsgrad

Nettoskuld			13 598	13 310
Ej säkerställd skuld			-4 353	-1 803
Säkerställd skuld			9 245	11 507
Förvaltningsfastigheter			27 993	24 512
Säkerställd belåningsgrad, %			33,0	46,9

Soliditet

Eget kapital			11 823	9 148
Totala tillgångar			29 437	24 890
Soliditet, %			40,2	36,8



	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat	250	229	1 030	958
Återläggning				
Finansiella kostnader	51	45	190	191
Summa	301	274	1 220	1 149
Finansiella kostnader	51	45	190	191
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	6,1	6,4	6,0
Nettoskuld genom EBITDA				
Räntebärande skulder			14 748	13 247
Likvida medel			-1 150	0
Checkräkningskredit			0	63
Nettoskuld			13 598	13 310
Driftöverskott			1 289	1 219
Central administration			-75	-76
Återläggning				
Avskrivningar			4	5
EBITDA			1 218	1 148
Nettoskuld genom EBITDA			11,1	11,6
EPRA NRV/NTA				
Eget kapital			11 823	9 148
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande			-74	-57
Återläggning				
Verkligt värde av finansiella instrument			-39	-3
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 104	1 592
EPRA NRV			13 815	10 680
EPRA NRV per aktie			97,7	79,7
Avdrag:				
Verkligt värde av finansiella instrument			39	3
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-392	-297
EPRA NTA			13 461	10 386
EPRA NTA per aktie			95,2	77,5
EPRA NDV				
Eget kapital			11 823	9 148
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande			-74	-57
EPRA NDV			11 749	9 091
EPRA NDV per aktie			83,1	67,8

¹ 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.

	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
ÖVRIGA NYCKELTAL				
Avkastning på eget kapital, %			22,1	10,4
Eget kapital per aktie, kr			83,6	68,2
Resultat per aktie, kr	7,03	3,27	17,08	6,81
Kassaflöde per aktie, kr				
Resultat före skatt	1 149	554	2 872	1 152
Återläggning				
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-874	-329	-1 790	-198
Derivat, orealiserad värdeförändring	-15	2	-36	0
Avskrivningar	1	1	4	5
Aktuell skatt	6	-12	-53	-75
Summa	267	216	997	884
Genomsnittligt antal aktier, tusen	136 443	134 071	134 669	134 166
Kassaflöde per aktie, kr	1,96	1,61	7,40	6,58
Nettouthyrning, mkr				
Nytecknade kontrakt	27	45	159	244
Uppsagda kontrakt	-21	-36	-128	-193
Nettouthyrning	6	9	31	51
ÖVRIG INFORMATION				
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	493	472	1 909	1 834
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	89	89
Överskottsgrad, %	65	63	68	66
Skuldsättningsgrad, ggr			1,2	1,4
EPRA Vakansgrad				
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			189	177
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 110	2 070
EPRA Vakansgrad, %			9,0	8,6



Gävle.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 175 mkr (181) och resultatet efter skatt till 183 mkr (177). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december till 1 129 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (83).

Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING		
Intäkter	175	181
Bruttoresultat	175	181
Central administration	-213	-217
Rörelseresultat	-38	-36
Resultat från andelar i koncernföretag	142	154
Finansiella intäkter	402	367
Finansiella kostnader	-321	-296
Resultat efter finansiella poster	185	189
Bokslutsdispositioner	-	-7
Resultat efter bokslutsdispositioner	185	182
Aktuell skatt	-2	-5
Resultat efter skatt	183	177
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	183	177
Årets totalresultat	183	177

Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 5 412 mkr (3 401) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 610 mkr (1 803). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 31 december uppgick till 1,1 procent (1,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Andelar koncernföretag	2 265	2 265
Fordringar koncernföretag	16 481	14 983
Övriga tillgångar	18	17
Likvida medel	1 129	-
SUMMA TILLGÅNGAR	19 893	17 265
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 475	2 941
Obeskattade reserver	16	16
Avsättningar	-	1
Räntebärande skulder	5 412	3 401
Skulder koncernföretag	10 948	10 777
Checkräkningskredit	-	83
Övriga skulder	42	46
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 893	17 265



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

Övrig information

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 december till 144 personer (162), varav 61 kvinnor (69). Merparten av de anställda, 95 personer (109), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt koncept Pick-Pack-Post har vi idag 5 anställda (4), varav 5 kvinnor (4).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter av Covid-19

Restriktioner och begränsningar till följd av Covid-19 pandemin har under hösten 2021 lättats men runt årsskiftet har vissa restriktioner återinförts till följd av ökad smittspridning. Förutsättningarna för våra hyresgäster att bedriva sin verksamhet påverkas då främst inom restaurang- och besöksnäringen. 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 eller gällande 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 rese-restriktioner 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 2021 har lämnats med cirka 9 mkr.

Från 23 december infördes restriktioner, som sedan ytterligare förstärktes den 12 januari 2022, för att förhindra spridningen av Covid-19. Läs mer om gällande restriktioner på Regeringens hemsida regeringen.se.

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	25 894	27 993	30 092
Soliditet, %	35,6	40,2	44,1
Belåningsgrad, %	52,5	48,6	45,2

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 ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/-19
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-21
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-114

¹ Uppräknat till årstakt.

Tillgång till finansiering är den största finansiella risken och en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Riskerna 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 säsongvariationer. 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 fyra redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under första kvartalet 2022. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2020¹, 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.

¹ Årsredovisning 2020 finns tillgänglig på www.dios.se.

Kvartalsresultat i korthet

	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31	2020-09-30	2020-06-30	2020-03-31
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter, mkr	500	480	504	483	472	478	450	478
Driftöverskott, mkr	321	325	353	290	295	335	299	290
Förvaltningsresultat, mkr	250	261	288	231	229	271	229	229
Periodens resultat, mkr	965	402	435	522	438	229	57	189
Överskottsgrad, %	65	68	76	61	63	72	69	62
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	88	90	90	90	84	91
Soliditet, %	40,2	36,5	36,0	37,4	36,8	36,0	35,5	36,5
Belåningsgrad fastigheter, %	48,6	52,7	53,8	53,7	54,3	55,2	54,9	54,8
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	1,1	1,1	1,1	1,3	1,2	1,2	1,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	6,4	7,0	6,3	6,1	6,7	5,3	6,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,77	1,95	2,15	1,72	1,70	2,02	1,71	1,70
Resultat per aktie efter skatt, kr	7,03	2,98	3,22	3,86	3,27	1,72	0,42	1,42
Eget kapital per aktie, kr	83,7	75,1	72,1	72,1	68,2	65,0	63,3	64,5
Börskurs per aktie, kr	118,8	85,4	88,7	71,8	76,8	63,5	62,3	66,3

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

Mål

VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

	Utfall 2021	Mål 2021
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	6	10 ¹
Energianvändning, %	-1	-3
Avkastning på eget kapital, årsbasis, %	22,1	>12
Utdelning av årets resultat ² , %	50,3	~50
Belåningsgrad, %	48,6	<55
Soliditet, %	40,2	>35

¹ Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie ska uppgå till 10 procent i genomsnitt över perioden 2021-2023.

² 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.



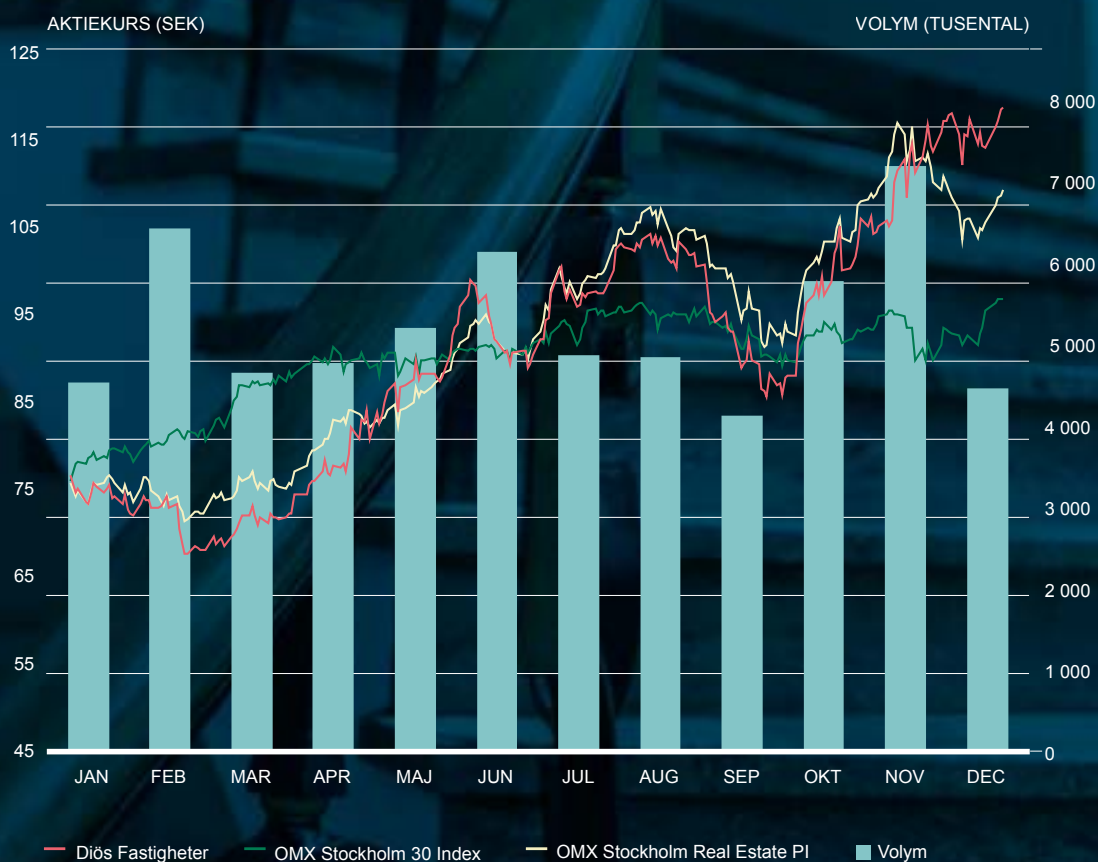
Starka stabila kassaflöden

Vårt väldiversifierade bestånd, med en bra mix av hyresgäster, ger stabila intäktströmmar. 30 procent av intäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet och 8 procent från bostäder.



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 årets utgång stod i 118,8 kr per aktie (76,8) vilket motsvarar ett börsvärde om 16 844 mkr (10 331) samt en avkastning om 54,7 procent (-10,5) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 60,6 procent (-7,9) 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 29,1 procent (5,8) och OMX Stockholm Real Estate PI 43,6 procent (-5,7).

Per den 31 december hade Diös 18 733 aktieägare (18 065). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 24,3 procent (23,0) av totala antalet aktier, som under perioden har ökat och uppgick till 141 785 165 (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 (52,0) 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 året uppgick till 22,1 procent (10,4). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 11 823 mkr (9 148) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 13 815 mkr (10 680). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 97,7 kr (79,7) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 122 procent (96) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för året till 95,2 kr (77,5) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för året uppgick till 17,08 kr (6,81) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 7,21 kr (6,93). 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 december 2021

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	21 818 606	15,4
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Nordstjeman AB	14 308 698	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7
Avanza Pension	3 049 500	2,2
BlackRock	3 030 939	2,1
Vanguard	2 970 039	2,1
Karl Hedin	2 485 547	1,8
ODIN Fonder	2 210 777	1,6
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 175 183	1,5
Summa största ägare	75 003 568	53,0
Innehav av egna aktier	441 418	0,3
Övriga ägare	66 340 179	46,7
TOTALT	141 785 165	100,0

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 bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Finansiella rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida www.dios.se.

Östersund den 11 februari 2022

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

Årsredovisning 2021	Vecka 11, 2022	FÖRESLAGEN UTDELNING 3,52 KR PER AKTIE
Årsstämma 2022	5 april 2022	1:a utbetalningstillfälle, 12 april 2022 0,88 kr per aktie
Q1, Delårsrapport jan-mars	28 april 2022	2:a utbetalningstillfälle, 12 jul 2022 0,88 kr per aktie
Q2, Delårsrapport jan-juni	7 juli 2022	3:e utbetalningstillfälle, 12 okt 2022 0,88 kr per aktie
Q3, Delårsrapport jan-sept	21 okt 2022	4:e utbetalningstillfälle, 12 jan 2023 0,88 kr per aktie

Händelser efter rapportperioden

I januari 2022 tillträdde fem fastigheter i Skellefteå omfattande ca 40 000 kvm med ett underliggande fastighetsvärde på 810 mkr.

För ytterligare information kontakta gärna

Knut Rost, vd, 0770-33 22 00, 070-555 89 33, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO, 0770-33 22 00, 070-666 14 83, rolf.larsson@dios.se

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 11 februari 2022 kl. 07:00 CET.

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.

Belåningsgrad 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 skattemässiga 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 beslutad investering uppgående till minst 20 procent av initiala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader. En projektfastighet återförs som förvaltningsfastigheter 12 mån efter färdigställande.

Nyproduktion

Mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Förädlingsfastighet

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott, standard och/eller ändrar användningen av fastigheten.

Hyresgästanpassning

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 belåningsgrad **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.

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)
HAMNGATAN 14, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND
TEL: 0770 - 33 22 00
ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771
BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND
WWW.DIOS.SE

DIÖS KOMMUNIKATION 2021, FOTOGRAFER: GÖRAN STRAND, JENNY REHNMAN OCH ULRIKA ERIKSSON

Presentation av bokslutskommunikén

Diös presenterar bokslutskommunikén för investerare, analytiker, media och andra intresserade

den 11 februari 2022 kl. 10.00

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/>

Presentationen kan även ses i efterhand.



Diös