

Diös

#DiösÅterbruk
dios.se/aterbruk



med Diös

”Återbruk av material som vi själva inte använder vid utvecklingen av våra fastigheter, det kallar jag hållbar stadsutveckling på riktigt!”

Johannes Sjölander,
projektledare Åre/Östersund

Q1

Perioden i korthet

Intäkterna ökade med 11 procent och uppgick till 539 mkr (483).

Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent och uppgick till 271 mkr (231).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 533 mkr (418) och på derivaten till 88 mkr (9).

Resultat efter skatt uppgick till 708 mkr (522).

Resultat per aktie uppgick till 5,00 kr (3,86).

Viktiga händelser

- Diös förvärvar två centralt belägna fastigheter för 118 mkr i Luleå. Tillträde 1 mars 2022.
- Diös förvärvar 12 fastigheter i Falun och Borlänge för 564. Tillträde 1 april 2022.
- Diös förvärvar tre fastigheter i Skellefteå för 118 mkr. Tillträde 1 april 2022.
- Diös avyttrar sex handelsfastigheter för 737 mkr i Gävle, Falun, Umeå och Skellefteå. Frånträde 1 juni 2022.
- Detaljplaner för Västra stranden i Luleå och Vale 17 i Umeå vinner laga kraft.



40,8%

Soliditet

49,3%

Belåningsgrad

65%

Överskottsgrad

6,8

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultatsammanställning, mkr

	2022 3 mån jan-mar	2021 3 mån jan-mar	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	539	483	1 967
Driftöverskott	336	290	1 289
Förvaltningsresultat	271	231	1 030
Resultat före skatt	892	658	2 872
Resultat efter skatt	708	522	2 324
Överskottsgrad, %	65	61	68
Uthyringsgrad, %	90	90	89
Avkastning på eget kapital, % ¹	22,6	13,9	22,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	7,83	7,14	7,62
Soliditet, %	40,8	37,4	40,2
Belåningsgrad fastigheter, %	49,3	53,7	48,6
Eget kapital per aktie, kr	88,2	72,1	83,6
EPRA NRV per aktie, kr	103,1	84,4	97,7

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

¹Rullande 12 månaders basis



Tillväxt, utveckling och en hållbar affär



”Vi inleder 2022 med flertalet betydelsefulla transaktioner.”

Överskottsgraden om 65 procent är den högsta i Diös historia för ett första kvartal och vi visar en bra tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om 10 procent. Vi levererar en nettouthyrning på 22 mkr på en fortsatt stark marknad och en orealiserad värdeökning för våra fastigheter om 533 mkr.

Det ökade förvaltningsresultatet på 11 procent beror på ökade intäkter, avslutade projekt, lägre fastighetskostnader och ett större fastighetsbestånd. Under 2021 färdigställde vi tre större projekt som nu fullt ut bidrar till vårt resultat. Våra fastighetskostnader är lägre främst tack vare lägre vinterrelaterade kostnader och ett lägre uppvärmningsbehov, delvis till följd av energieffektiviseringar i fastigheterna.

Strategiska transaktioner på en glödhet marknad

Vi inleder 2022 med flertalet betydelsefulla transaktioner. Totalt har vi under kvartalet kommunicerat och tillträtt förvärv för cirka 1 800 mkr. Bland annat har vi kommunicerat förvärv i Borlänge och Falun för 564 mkr. För att skapa förutsättningar för ytterligare tillväxt och förvärv har vi även avyttrat handelsfastigheter till ett värde av 737 mkr med frånträde under andra kvartalet.

Intresset för vår marknad är mycket stort och den gröna omställningen omfattar inte bara de nordligaste delarna av Sverige. Ett

spännande exempel är Northvolts satsning på att bygga om det gamla pappersbruket i Borlänge till en fabrik för cirkulär batteriproduktion. Etableringen innebär kring 1 000 nya arbetstillfällen i Borlänge, vilket naturligtvis kommer ge positiva ringar på vattnet även för vår affär.

Värdeskapande genom hållbara projekt

Våra pågående projekt fortlöper väl och i sommar färdigställer vi nya Clarion Hotel i Umeå. Vi står också i startgroparna för flytten av högskolan i Borlänge in till centrum med officiellt spadtagsdatum den 4 maj samt byggstarten av det helt nya kvarteret Västra Stranden i Luleå. Dessa projekt ger både nya och ökade flöden av människor samt bidrar till trygghet och tillgänglighet i våra städer.

Efterfrågan på moderna kontor och lokaler för urban service är höga och vi ser både nya aktörer som etablerar sig och befintliga som växer. Jag är övertygad om att våra 15-minutersstäder med fler bostäder i centrala lägen och all tillgänglig service fortsätter att vara attraktiva och stå i händelsernas centrum.

Mot halverade koldioxidutsläpp

Cirkularitet och investeringar för framtiden är en viktig beståndsdel för hållbar stadsutveckling och vi märker ett ökande grönt engagemang hos våra hyresgäster genom tecknande av gröna hyresavtal och återbruk. Som en del i arbetet mot halverade koldioxidutsläpp till 2030 ökar vi nu andelen återbrukat material och lanserar ”Åter-

bruk i samarbete med Diös” – ett initiativ där material vi själva inte använder auktioneras ut på Tradera. Pengarna från försäljningen investerar vi i lokala projekt med fokus på hållbarhet ur ett socialt perspektiv eller i lokala klimat- och miljöinitiativ.

Väl rustade i en föränderlig omvärld

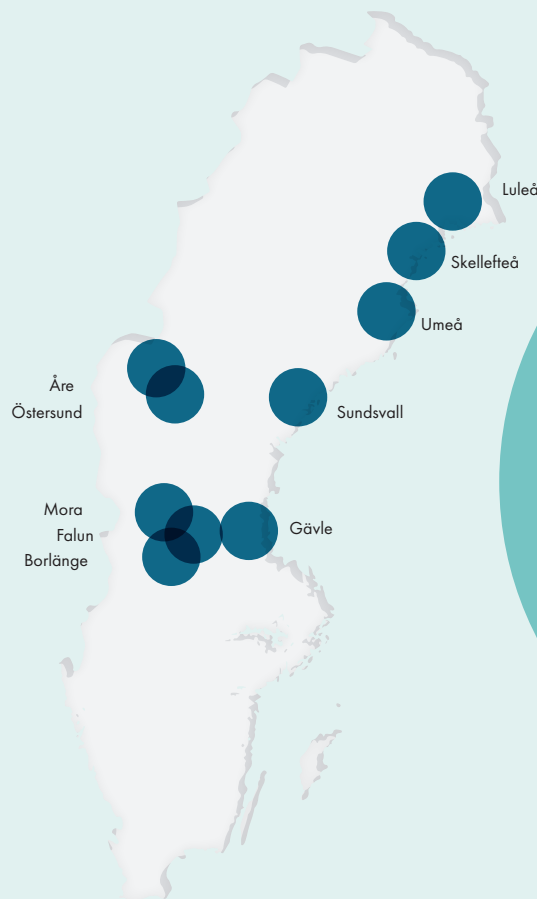
Den fasansfulla utvecklingen av kriget i Ukraina berör oss alla och kommer att påverka världsekonomin. Exakt hur återstår att se, men energi, materialkostnader och ränteläge är frågor vi lever nära och agerar på. Vår portföljmodell att handla energi för de närmaste åren långt i förväg visar sig vara mycket framgångsrik. Vi har en stark finansiell ställning, goda bankrelationer och en räntetäckningsgrad om 6,8 ggr. Vi arbetar samtidigt för att både öka våra likviditetsfaciliteter samt att förlänga vår kapitalbindning.

Med respekt för världsläget och de föränderliga tider vi lever i, är jag trygg i att vi står väl rustade med en stark finansiell ställning, starka team och rätt erbjudande på en marknad som växer. Framtiden är ljus för våra städer och för oss som bolag och jag är övertygad om att 2022 fortsätter att vara ett framgångsrikt år för våra hyresgäster, för oss och för våra aktieägare.

Knut Rost, vd

Det här är Diös

Som marknadsledare i våra städer utvecklar vi våra fastigheter, kvarter, stadsdelar och stadsnära områden som leder till tillväxt för våra hyresgäster, våra aktieägare och oss själva. Genom vår kunskap och långsiktigt hållbara investeringar inom kontor, urban service och bostäder erbjuder vi våra hyresgäster rätt lokal i rätt läge vilket skapar förutsättningar för ett starkt utbud, lägre vakansgrad, högre hyresnivåer och ökad lönsamhet.



Strategi Stadsutveckling

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. Det ger ökade värden för alla.



Vision

Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.

Affärsidé

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.

Mission

Vi skapar Sveriges mest attraktiva platser med rätt innehåll där människor vill vara, bo, arbeta och mötas.

Värdegrund

Enkla. Vi är tydliga, öppna och ärliga.
Nära. Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga.
Aktiva. Vi går från ord till handling, tar ansvar och vågar fatta beslut.

Hyresgästlöfte

Allt är möjligt!
Vi vill att det ska gå bra för våra hyresgäster och allt är möjligt! Hyresgästerna är vårt primära fokus – går det bra för dem går det bra för oss.



339

Antal fastigheter



29,8

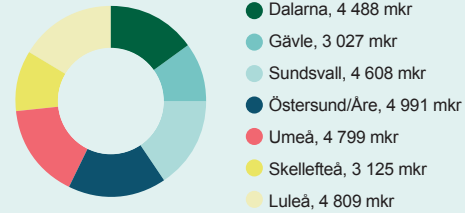
Fastighetsvärde, mdr



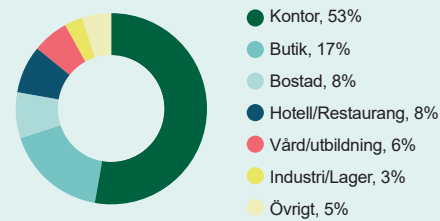
1 564

Uthyrningsbar area, tkvm

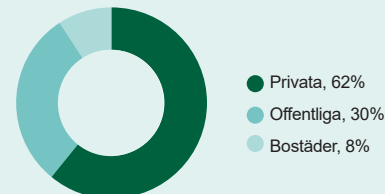
Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



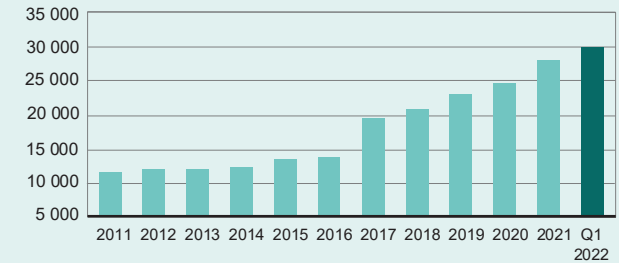
Hyresvärde per lokalslag, %



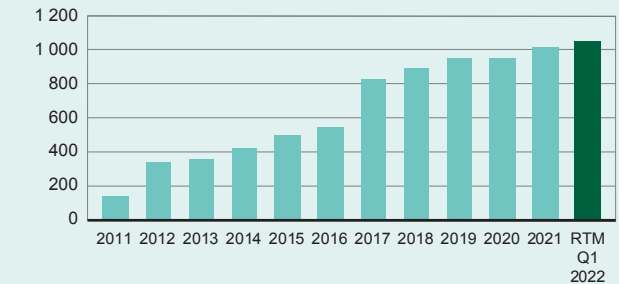
Kontraktvärde per kategori, %



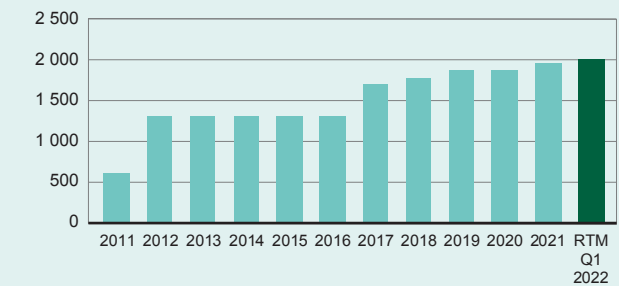
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Hyresintäkter, mkr



Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete är del av vår vardag där vår stadsutvecklingsstrategi ska leda till långsiktigt hållbara städer. Som marknadsledare i våra tio städer har vi stora möjligheter att göra skillnad och skapa värde för våra hyresgäster, aktieägare och medarbetare – samt för vår omvärld.

Vi har satt ett klimatmål som har granskats och godkänts av Science Based Target initiative, SBTi. Målet innebär att vi ska minska våra koldioxidutsläpp med minst 50 procent inom Scope 1 och 2 till år 2030 för att år 2045 nå nettonoll, samt ta ansvar för vår påverkan i Scope 3.

55% gröna tillgångar till 2026 är ett av våra mål. Målet syftar till att driva en utveckling av vårt fastighetsbestånd och mäts i procent av marknadsvärde. En grön tillgång för Diös definieras av vårt Gröna finansieringsramverk från 2021, vilket finns i sin helhet på vår hemsida.

16%

av fastighetsvärdet är klassat som gröna tillgångar*

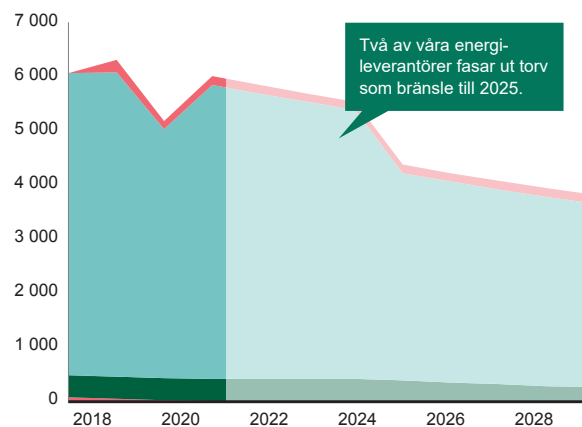
33%

av fastighetsvärdet har ett primärenergital under 85kWh/kvm, Atemp

11%

av fastighetsvärdet har hittills genomgått en klimatriskanalys

Klimatmålsuppföljning, SBTi



Scope 1 och 2

Våra utsläpp inom Scope 1 och 2 består idag till störst del av utsläpp från köpt fjärrvärme. Dessa utsläpp är alltså starkt beroende av årets värmebehov där ett kallt år som 2021 gjort att våra utsläpp ökar. För att nå en halvering av Scope 1 och 2 jobbar vi aktivt med energieffektivisering och optimering vilket är tätt kopplat till våra hyresgästers inomhusklimat och fastighetens driftsekonomi. Effektoptimering kopplat till förändrade energitaxor blir en allt större fråga och är även tätt kopplat till klimatpåverkan från energiproduktionen. Vi vet idag att flera av våra energileverantörer har liknande mål som oss och deras resa kommer även att vara en faktor på vår väg mot halverade utsläpp.

Scope 3

Enligt vår klimatkartläggning är utsläpp från vår byggproduktion och hyresgästernas bilkörning två stora poster i våra Scope 3-utsläpp. En stor skillnad mellan dessa poster är den rådighet vi har över dessa utsläpp, där vi gör bedömningen att vi har betydligt

Ton CO₂-ekvivalenter

	2018*	2020	2021
Scope 1			
Drivmedel	92	35	24
Köldmedier**	400	400	400
Summa	492	435	424
Scope 2			
EI	0,26	0,24	0,24
Fjärrvärme och fjärrkyla	5 567	4 739	5 583
Summa	5 567	4 739	5 583

* Referensår. ** Utsläpp från köldmedieläckage är idag baserat på vår klimatkartläggning och inte på statistik från våra kylmaskiner.

större rådighet över utsläppen från projekt än vi har över våra hyresgästers bilkörning. Idag kan vi endast presentera årliga data från våra resor och privata bilar, vilket är en mycket liten del av våra utsläpp. Därför väljer vi här att presentera de åtgärder vi planerar framåt för att utöka möjligheterna till mätning samt åtgärder för att minska våra scope 3-utsläpp.

Planerade aktiviteter 2022

Utbildning internt kring klimatberäkningar i byggprojekt	✓
Uppstart handlingsplan 2022	✓
Klimatberäkning av tre färdigställda projekt	Q2 2022
Klimatberäkning av projekt i tidiga skeden	2022
Sammanställning, utvärdering och handlingsplan inför 2023	Q4 2022

Fokus: Energi

Energi är en viktig fråga för vår affär, vårt erbjudande och vårt klimatarbete. Vi köper ursprungsmärkt el från förnyelsebara energikällor för hela vårt bestånd. Vi har ett energisparmål om -3 procent per år samt ett mål om 55 procent gröna tillgångar till 2026 där energi-prestanda är en del av kriterierna.

Energianvändning i jämförbart bestånd

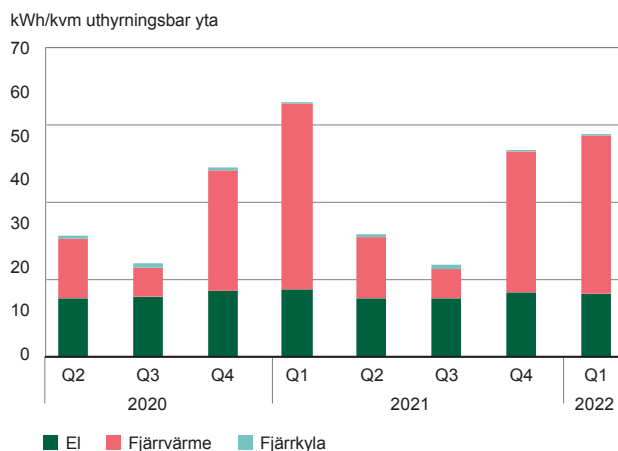
		2022 3 mån jan-mars	2021 3 mån jan-mars	2021 12 mån jan-dec
El	kWh/kvm Atemp	12,3	12,5	47,0
Fjärrvärme	kWh/kvm Atemp	33,1	35,0	77,7
Fjärrkyla	kWh/kvm Atemp	2,3	2,7	16,6

Kommentar och analys

För första kvartalet 2022 når vi en energieffektivisering om -6 procent för normalårskorrigerad fjärrvärme i jämförbart bestånd och -1 procent för elanvändning. Det ger sammantaget för el och fjärrvärme en energieffektivisering på drygt -4 procent för första kvartalet jämfört med föregående år. Det är ett positivt resultat då investeringstakten i energiprojekt varit betydligt lägre under pandemin än vad vi är vana vid. Vi ökar takten i våra energi-investeringar och ser goda förutsättningar för fler lönsamma energiprojekt framåt.

Vi inkluderar inte fjärrkyla i energieffektiviseringsmålet då fjärrkyla står för en liten del av vår totala energianvändning. Dessutom är statistiken för fjärrkyla av lägre kvalitet jämfört med el och fjärrvärme samt att normalårskorrigerad inte är möjligt.

Faktisk energianvändning per kvartal



Kommentar och analys

Energikostnader och klimatpåverkan (Scope 2) är direkt kopplade till den faktiska energianvändningen. Staplarna visar faktisk energianvändning, ej normalårskorrigerad fjärrvärme fördelat på total uthyrningsbar yta. Vi rapporterade ökade utsläpp inom Scope 2 för totalåret 2021, vilket berodde på ett betydligt högre värmebehov under första kvartalet 2021, som var en ovanligt kall period. Idag är kostnaden för effektuttag en stor del av den totala energikostnaden vilket ytterligare förstärker sambandet mellan kostnad och utomhus-temperatur.



Energiprojekt:

Sigrid 11, Borlänge

Kontorsfastighet där vi har bytt ventilationsaggregat och kyl-maskin samt ersatt fasadapparater med vattenburna radiatorer. Fastigheten har även tilläggs-isolerats och fått nya fönster.

Resultat:

-50%
värmekostnad

-50%
värmeanvändning

-50%
växthusgasutsläpp från driften

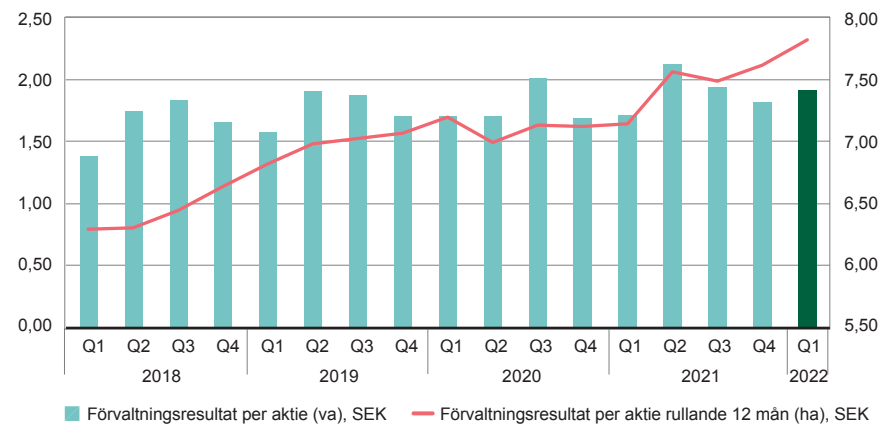
Resultaträkning

Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

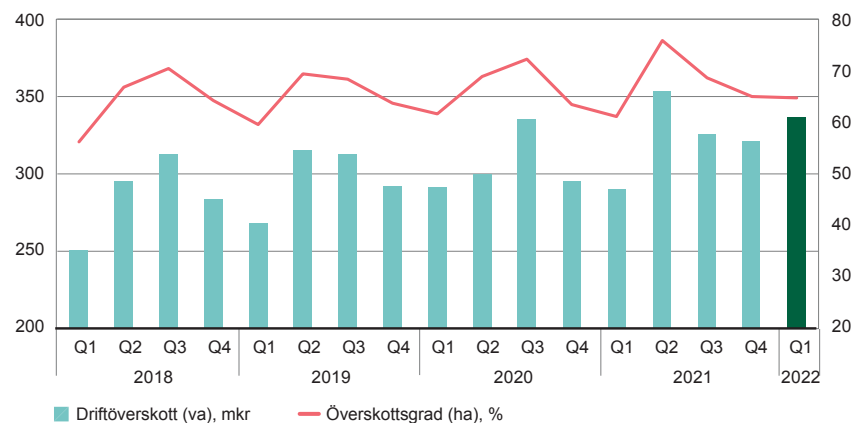
	Not	2022 3 mån jan-mar	2021 3 mån jan-mar	2021 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Hyresintäkter		416	360	1 587
Serviceintäkter		123	123	376
Övriga intäkter		0	0	4
Totala intäkter	2	539	483	1 967
Fastighetskostnader	3	-203	-193	-678
Driftöverskott	4	336	290	1 289
Central administration	5	-18	-17	-75
Finansnetto	6	-47	-42	-184
Förvaltningsresultat	1	271	231	1 030
Värdeförändring fastigheter	7	533	418	1 806
Värdeförändring räntederivat	8	88	9	36
Resultat före skatt	9	892	658	2 872
Aktuell skatt	10	-20	-3	-53
Uppskjuten skatt	10	-164	-133	-495
Resultat efter skatt		708	522	2 324
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		708	517	2 306
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	5	17
Summa		708	522	2 324
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt		708	522	2 324
Periodens totalresultat		708	522	2 324
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		708	517	2 306
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	5	17
Summa		708	522	2 324
Resultat per aktie, kr		5,00	3,86	17,08
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 430 947	134 071 020	141 343 747
Genomsnittligt antal aktier		141 417 383	134 071 020	134 668 778
Antal egna aktier vid periodens utgång		354 218	441 418	441 418
Genomsnittligt antal egna aktier		367 782	441 418	441 418

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.
Redovisningsprinciper återfinns på sid 28.
Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Förvaltningsresultat per aktie



Driftöverskott och överskottsgrad



Resultatanalys jan-mars 2022

Not 1 Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 271 mkr (231). Det är en ökning med 17 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 10 procent jämfört med föregående år.

Not 2 Intäkter

Intäkterna för perioden uppgick till 539 mkr (483) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (90). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 3,0 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 19 mkr (8) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler. Av våra kommersiella hyresavtal har 97 procent indexuppräknning, där 93 procent löper med KPI-justering och 4 procent med fast uppräknning.

Utveckling intäkter

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Förändring %
Jämförbart bestånd	462	448	3,0
Hyresrabatter ¹	0	-2	
Pågående projekt	23	24	
Färdigställda projekt	10	2	
Förvärvade fastigheter	25	0	
Sålda fastigheter	0	3	
Kontrakterade hyresintäkter	520	475	
Övriga förvaltningsintäkter	19	8	
Övriga intäkter²	0	0	
Intäkter	539	483	

¹ Rabatter hänförliga till det statliga hyresstödet

² Statligt stöd för givna hyresrabatter

Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 203 mkr (193). Kostnadsökningen är relaterad till ett större fastighetsbestånd. Av fastighetskostnaderna utgjorde 7 mkr (4) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 4 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 336 mkr (290) vilket motsvarar en överskottsgrad om 65 procent (61). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 9 procent jämfört med föregående år.

Not 5 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 18 mkr (17). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

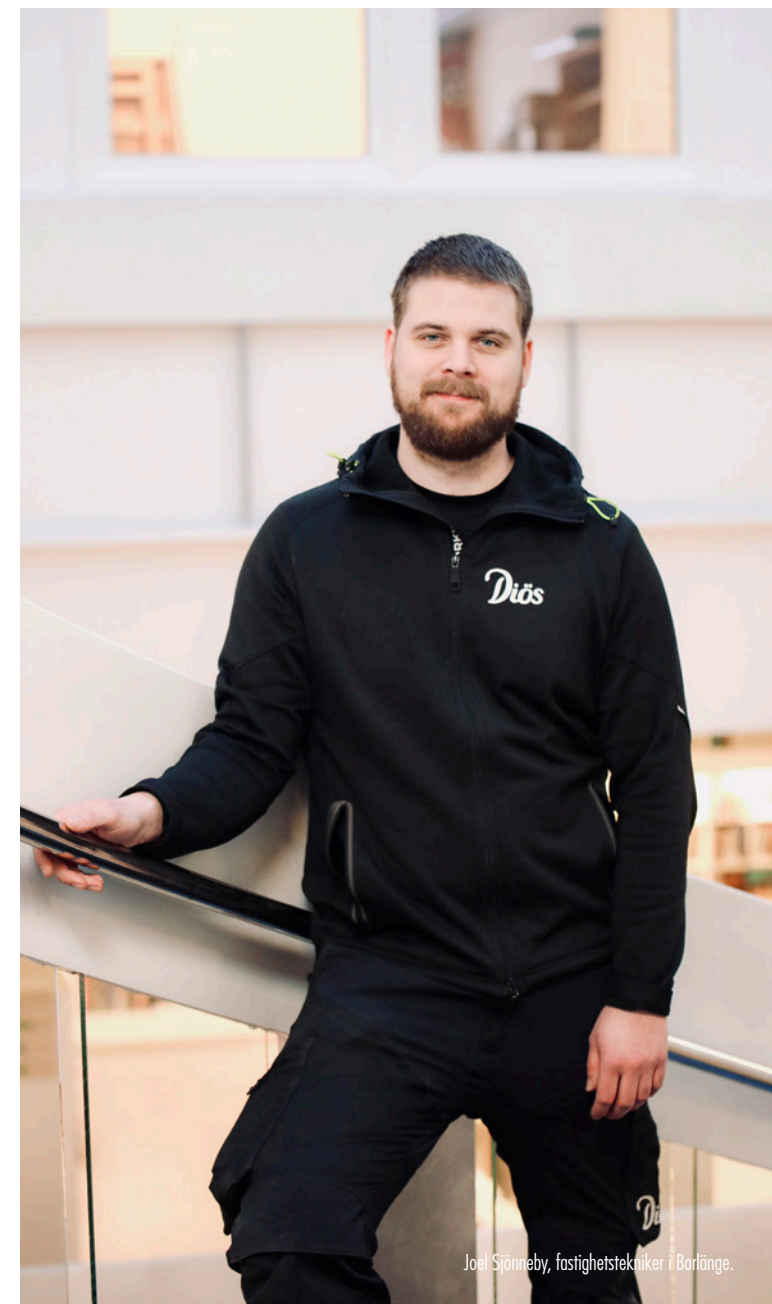
Not 6 Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -47 mkr (-42). Den högre kostnaden är relaterad till större volym räntebärande skulder. Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,1 procent (1,2).

Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,47 procent (5,65). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 533 mkr (418) och förklaras framförallt av ökade marknadshyror och förbättrade driftnetton. För mer information se not 11. Den realiserade värdeförändringen motsvarade 1,8 procent (1,6) av fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 29 847 mkr (25 340).

Under kvartalet har 9 fastigheter (2) förvärvats medan 8 fastigheter (0) har avyttrats.



Joel Sjönnby, fastighetstekniker i Borlänge.



Rolf Larsson, ekonomi- och finanschef.

> forts. Resultatanalys januari-mars 2022

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Mkr	2022 3 mån jan-mar	2021 3 mån jan-mar
Förvaltningsfastigheter	570	316
Projektfastigheter	-40	33
Byggrätter	3	69
Orealiserad värdeförändring	533	418

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 kvartalet uppgick realiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 88 mkr (9), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till stigande marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 892 mkr (658). Resultatförändringen förklaras främst av högre realiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). I övrigt finns obesktade reserver om 539 mkr (475). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 037 mkr (8 356), häri ingår den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 4 557 mkr (3 857).

Diös har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning

Mkr	jan-mar 2022
Resultat före skatt	892
Nominell skattesats 20,6%	-183
Övriga skattemässiga justeringar	-1
Redovisad skattekostnad	-184
<i>Varav aktuell skatt</i>	-20
<i>Varav uppskjuten skatt</i>	-164

Aktuell skatt uppgick till -20 mkr (-3) och uppskjuten skatt uppgick till -164 mkr (-133). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till den realiserade värdeförändringen.

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 098 (2 878) och antalet bostadskontrakt uppgick till 2 008 (1 850). De tio största hyresgästerna representerade 16 procent (17) av totala kontrakterade hyresintäkter. 30 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 mars kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella hyreskontrakt med gröna bilagor uppgår till 8 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 22 mkr (-5). Nettouthyrningen under perioden ökade till följd av uthyrningar till Migrationsverket i Södertull 13:8, Gävle och till Centralen i Järnvägsstationen 1, Sundsvall. Högskolan Dalarnas uppdaterade avtal i Mimer 1, Borlänge bidrar positivt till nettouthyrningen.

Kontraktstid

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

Vakanser

Vakanserna var oförändrade under kvartalet och uppgick per 31 mars till 9 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 13 procent (13) för vakant area. Justerat för projekt och ej uthyrbara vakanser¹ uppgick vakansgraden till 11 procent för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri.

¹ Projekt- och ej uthyrningsbara vakanser består av tomställda ytor för nyproduktion och ombyggnad samt redan uthyrda men ej tillträdna ytor.

Våra största hyresgäster

HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2022	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
Trafikverket	17	74 702	7,5
Polismyndigheten	37	38 776	7,9
Östersunds kommun	72	31 927	2,6
Arbetsförmedlingen	31	31 302	2,0
Försäkringskassan	27	27 877	4,1
Falu Kommun	9	26 724	7,3
Ähléns AB	6	26 486	3,6
Nordic Choice Hotels	4	25 023	18,4
Swedbank	12	22 061	3,3
Telia	31	21 907	7,9
Totalt största hyresgäster	246	326 785	6,6

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

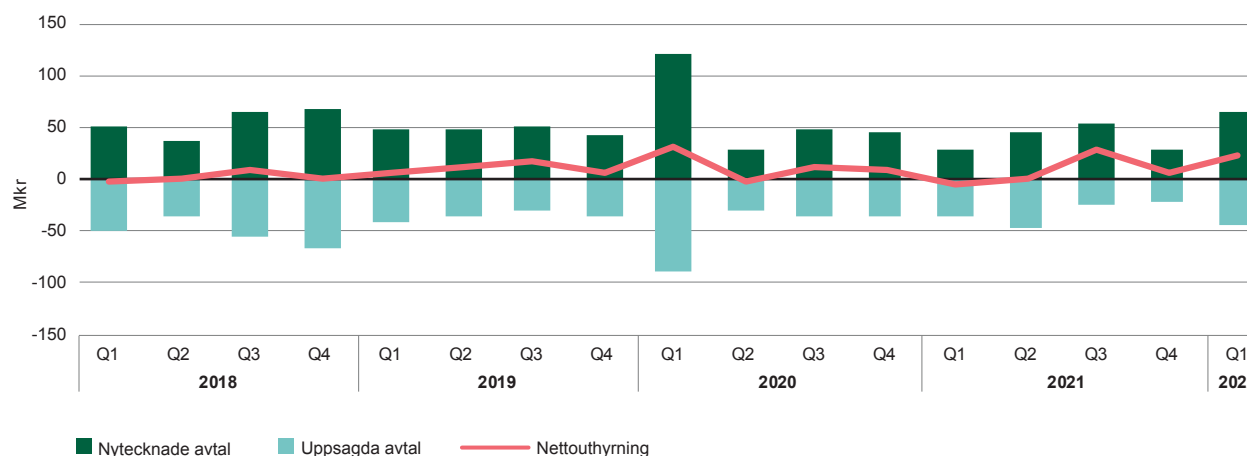
¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2022	578	124	6
2023	976	404	20
2024	705	434	21
2025	547	338	17
2026+	292	521	25
Summa	3 098	1 821	89
Bostäder	2 008	168	8
Övriga hyresavtal ¹	2 315	59	3
Totalt	7 421	2 048	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Nettouthyrning



Balansräkning och eget kapital

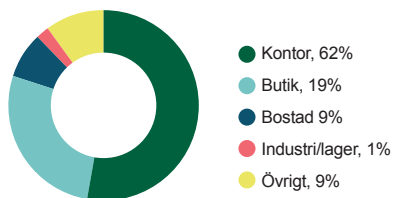
Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

TILLGÅNGAR	Not	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11	29 847	25 340	27 993
Övriga anläggningstillgångar		71	72	71
Kortfristiga fordringar		391	425	223
Likvida medel	14	247	-	1 150
SUMMA TILLGÅNGAR		30 555	25 837	29 437
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	12 471	9 669	11 823
Uppskjuten skatteskuld		2 345	1 833	2 194
Räntebärande skulder	13	14 973	13 463	14 748
Checkräkningskredit	14	-	143	-
Långfristig skuld leasing		54	54	54
Kortfristiga skulder		712	675	618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 555	25 837	29 437

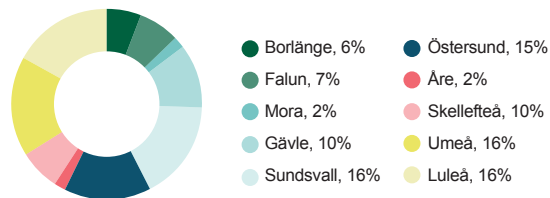
Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2020-12-31	9 148	9 091	57
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	522	517	5
Periodens totalresultat	522	517	5
Eget kapital 2021-03-31	9 669	9 607	62
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	2 324	2 306	17
Periodens totalresultat	2 324	2 306	17
<i>Riktad emission</i>	794	794	
<i>Utdelning</i>	-442	-442	
Eget kapital 2021-12-31	11 823	11 749	74
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	708	708	0
Periodens totalresultat	708	708	0
<i>Avyttring egna aktier</i>	9	9	0
<i>Förvärv av minoritetsandel</i>	-68	6	0
Eget kapital 2022-03-31	12 471	12 471	0

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



Kommentarer 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 91 procent (92) av kommersiella fastigheter och till 9 procent (8) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

Fastighetsvärde

Samtliga fastigheter externvärderas vid varje kvartalsbokslut med syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Den externa värderingen genomförs från första kvartalet 2022 av CBRE. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. Projekt och projektfastigheter har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/ kvm BTA för fastställda byggrätter Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är cirka 1 400 kr/kvm BTA. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 12 471 mkr (9 669). Soliditeten uppgick till 40,8 procent (37,4) och översteg därmed målet om 35 procent.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	2022-03-31		2021-03-31	
	Mkr		Mkr	
Förvaltningsfastigheter	26 977		22 790	
Projektfastigheter	2 761		2 463	
Byggrätter	109		87	
Summa	29 847		25 340	

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2022-03-31		2021-03-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	27 993	338	24 512	329
Förvärv	1 015	9	112	2
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	307		298	
Försäljningar	-1	-8	-	-
Orealiserade värdeförändringar	533		418	
Fastighetsbeståndets värde 31 mars	29 847	339	25 340	331

VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2022-03-31					2021-03-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 617	1 751	1 374	745	1 324	1 455	1 579	1 279	554	1 125
Drift & underhåll, kr per kvm	337	434	431	222	302	341	444	415	210	346
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	5,5	5,8	4,2	5,5	5,4	5,6	5,9	4,6	7,3	6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,6	7,9	6,3	7,7	7,6	7,2	7,8	6,3	9,2	7,9
Långsiktig vakans, %	5,8	6,0	3,4	9,0	5,3	4,8	3,9	1,9	13,6	5,1

Värderingsmodellen utgår i regel från en kalkylperiod om 10 år eller längre om faktiska avtal som löper längre än 10 år finns. Årsjämförelsen är inte i jämförbart bestånd.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI-MARS 2022

Avytttrade och frånträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris ¹ , mkr
Granberg 1:76 (mark)	1	Umeå	-	0,1
Tomter Arvesund	1	Åre		1,1
Summa			-	1,2

¹ Underliggande fastighetsvärde.

Förvärvade och tillträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris ¹ , mkr
Portfölj Skellefteå	1	Skellefteå	34 327	810
Djurläkaren 13	1	Östersund	15 842	154
Gamen 7 & 21	1	Luleå	4 322	118
Summa			54 491	1 082

¹ Underliggande fastighetsvärde.

Under perioden har fastigheten Sollefteå Bolagsbacken 12 förvärvats och avyttrats.

> forts. Kommentarer till balansräkningen

KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI

Tkr	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	722 029	-722 029	326 574	-326 574	135 788	-135 788	64 255	-64 255	160 695	-160 695	1 409 340	-1 409 340
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-361 014	361 014	-163 287	163 287	-67 894	67 894	-32 127	32 127	-80 347	80 347	-704 670	704 670
Direktavkastning, +/- 0,5%	-860 237	1 039 018	-357 123	425 723	-170 185	217 685	-36 090	44 678	-142 000	171 113	-1 565 636	1 898 218
Kalkylränta, +/- 0,5 %	-603 115	632 637	-269 350	282 286	-90 214	94 776	-36 278	38 663	-126 896	134 632	-1 125 852	1 182 994
Längsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-210 824	210 266	-103 778	103 778	-37 144	37 119	-8 422	8 422	-34 207	28 809	-394 375	388 394

Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 4 050 mkr varav 2 413 mkr är upparbetat per 31 mars. Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar, exklusive projektvinster, bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 307 mkr för kvartalet. Investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Av-

kastningen på avslutade investeringar under kvartalet uppgick till 8,8 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,5 procent.

Projektfastigheter

Antalet projektfastigheter uppgår till 11 st med ett marknadsvärde om 2 761 mkr. Total bedömd investering uppgår till 2 793 mkr där upparbetade investering per 31 mars uppgick till 1 752 mkr.






INVESTERINGAR

	2022-03-31	2021-03-31
Investeringar i nyproduktion	93	67
Investeringar i förädlingsfastigheter	81	52
Investeringar i hyresgästpassningar	132	179
Summa	307	298

Byggrätter

Vi har en identifierad byggrättsvolym om cirka 200 000 kvm BTA. I volymen ingår både fastställda och potentiella byggrätter för både bostäder och kommersiella lokaler. Vår ambition är att löpande till skapa nya byggrätter för antingen egen produktion och för försäljning.

PROJEKTFASTIGHETER

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöklass
Pågående projekt										
Förädling	Sundsvall	Aeolus 5	Bostäder	2 597	-	48	16	3,8	Q1 2023	
Nyproduktion	Umeå	Magne 5	Hotell	14 500	100	412	411	26,2	Q3 2022	BREEAM SE Very Good
 Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	500	449	47,5	Q3 2022	BREEAM In-Use Very good
 Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 646	100	290	198	20,9	Q4 2022	BREEAM SE Very Good
Nyproduktion	Östersund	Läkaren 12,13,14	Bostäder	1 334	-	57	1	2,6	Q1 2023	Svanen
 Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:423	Kontor	5 452	100	182	63	11,7	Q2 2023	BREEAM SE Very Good
 Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	484	11	27,7	Q2 2024	BREEAM SE Very Good
 Nyproduktion	Luleå	Biet	Kontor	4 920	100	206	3	14,1	Q2 2024	BREEAM SE Excellent
Färdigställda eller delvis inflyttade projekt										
Nyproduktion	Umeå	Cisternen 3, 4	Industri	3197	100	65	65	5,4	Q2 2021	
Nyproduktion	Sundsvall	Noten 3	Hotell	14 150	100	442	428	22,0	Q3 2021	BREEAM SE Very Good
Förädling	Sundsvall	Lyckan 6	Kontor	3 883	100	107	107	6,2	Q4 2021	
Summa				104 011		2 793	1 752	188,1		

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



Kontor, Biet 1, "Västra Stranden", Luleå



Kontor, Stigbygeln 2, Umeå. Hyresgäst: Polismyndigheten



Kontor, Intagan 1, Borlänge. Hyresgäst: Trafikverket



Utbildning, Mimer 1, Borlänge. Hyresgäst: Högskolan Dalarna



Hotell, Magne 5, Umeå. Hyresgäst: Choice Hotels

> forts. Kommentarer till balansräkningen

Kapitalstruktur

Per den 31 mars 2022 finansierades 41 procent (37) av den totala balansomslutningen på 30 555 mkr av eget kapital, 49 procent (52) genom räntebärande skulder och 10 procent (11) av övriga poster.

Not 13 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 15 001 mkr (13 463). Av de räntebärande skulderna består 9 801 mkr (10 212) av bankfinansiering, 1 090 mkr (1 029) av säkerställda obligationer, 2 210 mkr (2 225) certifikat samt 1 900 mkr (0) av icke säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 2 207 mkr (2 222). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 49,3 procent (53,7) vid perioden utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 35,6 procent (44,3). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick till 1,2 procent (1,1) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 6,8 (6,3).

Derivat

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (5 750) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars 2022 till 126 mkr (11,6). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Värdet av derivaten är alltid noll vid förfallotidpunkten. Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13, vilket innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata (se not 22 i Årsredovisning 2021). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

PER DEN 31 MARS 2022	Förändring årlig snittrränta, %	Förändring årlig snittrräntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,8	+125	
Derivatportfölj	-0,3	-45	+123
Låneportfölj inkl. derivat	0,5	+80	+123

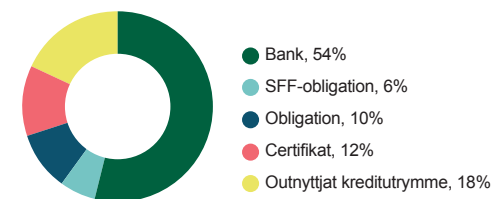
Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,8 år (1,3) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,1 år (2,4). Av koncernens utestående lån så löper 2 510 mkr (2 525) med fast ränta varav 2 210 mkr (2 225) avser certifikat.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 247 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (143). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



Ränte- och låneförfallostruktur per 31 mars 2022

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittrränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2022	3 479	0,8	3 569	2 419
2023	6 245	1,2	5 706	5 706
2024	5 081	1,3	7 117	4 917
>2025	196	1,2	1 960	1 960
Utnyttjat kreditutrymme	15 001	1,1	18 351	15 001
Outnyttjat kreditutrymme ²	3 350	0,1		
Finansiella instrument	4 500	0,0		
Totalt		1,2		

¹ Årlig snittrränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2022-03-31.

² Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snittrräntan med 0,08 procentenheter.

Derivatavtal per 31 mars 2022

Typ	Nominellt belopp, mkr	Aterstående löptid, år	Swappränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 000	2,7	0,05	41,1
Ränteswap	1 000	1,2	-0,09	10,2
Ränteswap	1 000	1,7	-0,05	20,4
Ränteswap	500	2,2	-0,02	16,1
Ränteswap	500	2,8	0,05	21,8
Ränteswap	500	2,3	0,00	16,5
TOTALT	4 500	2,1	-0,02	126,0

Kassaflöde

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2022 3 mån jan-mars	2021 3 mån jan-mars	2021 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott	336	290	1 289
Central administration	-18	-16	-70
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	1	0	0
Erhållen ränta	0	0	5
Erlagd ränta	-47	-40	-189
Betald skatt	-20	-3	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	252	231	982
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-86	-112	91
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	81	-6	-60
Summa förändring av rörelsekapital	-5	-118	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247	113	1 013
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-307	-298	-1 219
Förvärv av fastigheter	-1 015	-112	-696
Avyttring av fastigheter	2	-	240
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 320	-410	-1 675

	2022 3 mån jan-mars	2021 3 mån jan-mars	2021 12 mån jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-	-	-442
Avyttring egna aktier	9	-	-
Förvärv av minoritetsandel	-68	-	-
Nyupplåning räntebärande skulder	252	236	794
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-23	-19	1 658
Förändring av checkräkningskredit	0	80	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	170	297	1 812
Periodens kassaflöde	-903	0	1 150
Likvida medel vid periodens början	1 150	0	0
Likvida medel vid periodens slut	247	0	1 150



Jenny Forssell, förvaltare, och Maria Fjellström, affärschef, tillsammans med hyresgästerna Patrik Rönmark, WSP Property&Buildings och Stina Lundström, AFRV, i fastigheten Hjärten, Skellefteå.

Rapportering per Affärsenhet per den 31 mars

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsenhet	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Äre/Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	66	59	44	42	63	55	77	63	56	52	39	26	70	63	416	360
Serviceintäkter																
Taxebundna delar	14	14	7	7	14	12	16	16	8	9	8	6	11	12	80	76
Fastighetsskötsel	6	6	3	4	6	6	11	11	6	8	3	3	7	9	43	47
Övriga intäkter																
Reparation och underhåll	-3	-2	-1	-1	-2	-1	-3	-3	-2	-1	-2	0	-2	-2	-16	-10
Taxebundna kostnader	-14	-14	-7	-6	-13	-12	-16	-16	-9	-9	-9	-6	-10	-10	-77	-72
Fastighetsskatt	-4	-3	-3	-3	-4	-4	-5	-4	-4	-4	-3	-2	-5	-5	-28	-26
Övriga fastighetskostnader	-8	-9	-6	-6	-10	-10	-15	-13	-9	-11	-4	-3	-10	-14	-62	-67
Fastighetsadministration	-4	-3	-2	-2	-3	-2	-4	-4	-3	-2	-2	-1	-3	-3	-20	-18
Driftöverskott	53	47	36	35	51	44	63	50	44	41	32	23	57	50	336	290
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-65	-59
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	271	231
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	104	117	94	32	31	117	106	97	29	8	96	32	73	15	533	418
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88	9
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	892	658
Uthyrbar area, kvm	289 540	277 782	158 569	160 604	212 630	202 945	315 099	291 478	207 306	203 888	169 370	116 016	211 009	206 687	1 563 523	1 459 400
Hyresvärde	93	87	60	58	89	82	107	99	77	75	57	38	90	87	574	526
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	89	88	88	88	90	90	91	90	88	91	95	94	90	90
Överskottsgrad, %	64	61	68	68	67	61	66	56	64	60	65	65	67	61	65	61
Fastighetsbeståndet 1 januari	4 301	3 581	2 916	2 617	4 545	4 165	4 690	4 111	4 721	4 076	2 256	1 687	4 563	4 275	27 993	24 512
Förvärv	-	-	-	-	-	-	154	-	-	112	744	-	118	-	1 015	112
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	83	78	17	28	32	62	42	19	48	88	29	9	55	14	307	298
Försäljningar	-	-	-	-	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-	-1	-
Orealiserade värdeförändringar	104	117	94	32	31	117	106	97	29	8	96	32	73	15	533	418
Fastighetsbeståndet 31 mars	4 488	3 776	3 027	2 677	4 608	4 344	4 991	4 227	4 799	4 283	3 125	1 728	4 809	4 304	29 847	25 340

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 2021. Finansiella mål för 2022 fastslagna av styrelsen återfinns på sid 27 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Aktien	2022 3 mån jan-mars	2021 3 mån jan-mars	2021 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	134 071	141 344
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 417	134 071	134 699

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

Förvaltningsresultat	2022 3 mån jan-mars	2021 3 mån jan-mars	2021 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	892	658	2 872
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-533	-418	-1 806
Värdeförändring derivat	-88	-9	-36
Förvaltningsresultat	271	231	1 030

EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	271	231	1 030
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-34	-3	-42
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-5	-17
EPRA Earnings	237	223	971
EPRA Earnings per aktie, kr	1,68	1,66	7,21

Belåningsgrad	2022 3 mån jan-mars	2021 3 mån jan-mars	2021 12 mån jan-dec
Räntebärande skulder	14 973	13 463	14 748
Återläggning			
Likvida medel	-247	0	-1 150
Utnyttjad checkräkningskredit	0	143	0
Nettoskuld	14 727	13 606	13 598
Förvaltningsfastigheter	29 847	25 340	27 993
Belåningsgrad, %	49,3	53,7	48,6

Säkerställd belåningsgrad

Nettoskuld	14 727	13 606	13 598
Ej säkerställd skuld	-4 107	-2 222	-4 353
Säkerställd skuld	10 620	11 384	9 245
Förvaltningsfastigheter	29 847	25 340	27 993
Säkerställd belåningsgrad, %	35,6	44,9	33,0

Soliditet

Eget kapital	12 471	9 669	11 823
Totala tillgångar	30 555	25 837	29 437
Soliditet, %	40,8	37,4	40,2

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	271	231	1 030
Återläggning			
Finansiella kostnader	47	43	190
Summa	318	274	1 220
Finansiella kostnader	47	43	190
Räntetäckningsgrad, ggr	6,8	6,3	6,4

	2022 3 mån jan-mars	2021 3 mån jan-mars	2021 12 mån jan-dec
Nettoskuld genom EBITDA			
Räntebärande skulder	14 973	13 463	14 748
Likvida medel	-247	0	- 1 150
Checkräkningskredit	0	143	0
Nettoskuld	14 727	13 606	13 598
Driftöverskott rullande 12 månader	1 336	1 219	1 289
Central administration rullande 12 månader	-72	-76	-75
Återläggning			
Avskrivningar rullande 12 månader	4	5	4
EBITDA	1 259	1 148	1 218
Nettoskuld genom EBITDA	11,7	11,9	11,1
EPRA NRV/NTA			
Eget kapital	12 471	9 669	11 823
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-	-62	-74
Återläggning			
Verkligt värde av finansiella instrument	-126	-12	-39
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 230	1 721	2 104
EPRA NRV	14 575	11 317	13 815
EPRA NRV per aktie	103,1	84,4	97,7
Avdrag:			
Verkligt värde av finansiella instrument	126	12	39
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-424	-321	-60
EPRA NTA	14 278	11 008	13 461
EPRA NTA per aktie	101,0	82,1	95,2
EPRA NDV			
Eget kapital	12 471	9 669	11 823
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-	-62	-74
EPRA NDV	12 471	9 607	11 749
EPRA NDV per aktie	88,2	71,7	83,1

	2022 3 mån jan-mars	2021 3 mån jan-mars	2021 12 mån jan-dec
ÖVRIGA NYCKELTAL			
Avkastning på eget kapital, %	22,6	13,6	22,1
Eget kapital per aktie, kr	88,2	72,1	83,6
Resultat per aktie, kr	5,00	3,86	17,08
Kassaflöde per aktie, kr			
Resultat före skatt	892	658	2 872
Återläggning			
Fastigheter, realiserad värdeförändring	-533	-418	-1 790
Derivat, realiserad värdeförändring	-88	-9	-36
Avskrivningar	1	1	4
Aktuell skatt	-20	-3	-53
Summa	252	229	997
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 470	134 071	134 699
Kassaflöde per aktie, kr	1,78	1,70	7,40
Nettouthyrning, mkr			
Nytecknade kontrakt	66	30	159
Uppsagda kontrakt	-44	-35	-128
Nettouthyrning	22	-5	31
ÖVRIG INFORMATION			
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	520	475	1 909
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	89
Överskottsgrad, %	65	61	68
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,4	1,2
EPRA Vakansgrad			
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor	195	189	189
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 227	2 042	2 110
EPRA Vakansgrad, %	8,8	9,3	9,0

> forts. Finansiella nyckeltal

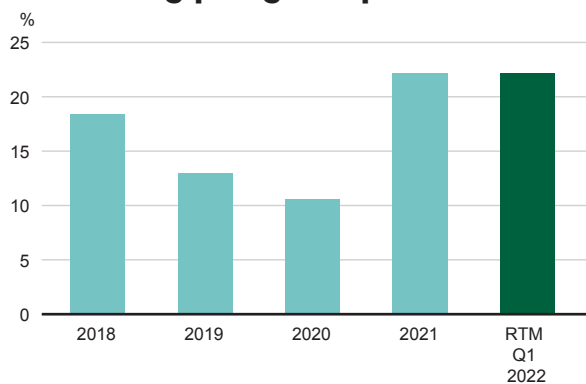
Kvartalsresultat i korthet

	2022-03-31	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31	2020-09-30	2020-06-30
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Intäkter, mkr	539	500	480	504	483	472	478	450
Driftöverskott, mkr	336	321	325	353	290	295	335	299
Förvaltningsresultat, mkr	271	250	261	288	231	229	271	229
Periodens resultat, mkr	708	965	402	435	522	438	229	57
Överskottsgrad, %	65	65	68	76	61	63	72	69
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	89	88	90	90	90	84
Soliditet, %	40,8	40,2	36,5	40,2	37,4	36,8	36,0	35,5
Belåningsgrad fastigheter, %	49,3	48,6	52,7	48,6	53,7	54,3	55,2	54,9
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,8	5,9	6,4	7,0	6,3	6,1	6,7	5,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,92	1,77	1,95	2,15	1,72	1,70	2,02	1,71
Resultat per aktie efter skatt, kr	5,00	7,03	2,98	3,22	3,86	3,26	1,72	0,42
Eget kapital per aktie, kr	88,2	83,7	75,1	72,1	72,1	68,2	65,0	63,3
Börskurs per aktie, kr	102,4	118,8	85,4	88,7	71,8	76,8	63,5	62,3

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

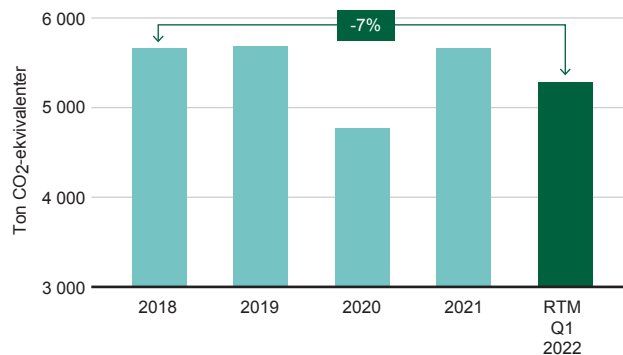
Måluppföljning:

Avkastning på eget kapital



Målet är att årligen nå minst 12 procents avkastning på eget kapital. Förbättrat resultat och ökade fastighetvärden bidrar till ett positivt utfall.

Växthusgasutsläpp



Till 2030 ska våra CO2-utsläpp minska med 50 procent jämfört med 2018. En kall vinter påverkar utfallet för 2021 negativt.



Maryanne Karlsson, förvaltare, Sundsvall.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 43 mkr (43) och resultatet efter skatt till 21 mkr (13). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2022 till 221 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (160). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 5 660 mkr (3 794) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 207 mkr (2 222). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 31 mars 2022 uppgick till 1,2 procent (1,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

	2022 3 mån jan-mars	2021 3 mån jan-mars	2021 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Intäkter	43	43	175
Bruttoresultat	43	43	175
Central administration	-49	-49	-213
Rörelseresultat	-6	-6	-38
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	142
Finansiella intäkter	112	95	402
Finansiella kostnader	-85	-76	-321
Resultat efter finansiella poster	21	13	185
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat efter bokslutsdispositioner	21	13	185
Aktuell skatt	-	-	-2
Resultat efter skatt	21	13	183
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	21	13	183
Årets totalresultat	21	13	183

Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Andelar koncernföretag	2 332	2 265	2 265
Fordringar koncernföretag	17 870	15 167	16 481
Övriga tillgångar	17	24	18
Likvida medel	221	-	1 129
SUMMA TILLGÅNGAR	20 440	17 456	19 893
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 506	2 954	3 475
Obeskattade reserver	16	16	16
Avsättningar	-	1	-
Räntebärande skulder	5 660	3 794	5 412
Skulder koncernföretag	11 200	10 490	10 948
Checkräkningskredit	-	160	-
Övriga skulder	58	41	42
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 440	17 456	19 893

Taxonomirapportering

Redovisning enligt Taxonomiförordningen artikel 8

Hela vår verksamhet omfattas av EU:s taxonomiförordning. Den kommer på sikt att medföra krav på fullständiga upplysningar om i vilken utsträckning vår verksamhet är förenlig med de kriterier som definieras i relation till EU:s sex miljömål. De sex miljömålen i är:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Vår bedömning

Vår verksamhet bedöms exponerad mot EU-taxonomin och det fastställda miljömålet om att begränsa klimatpåverkan, Climate mitigation. Vi ser att vi kan bidra till klimatomställningen i samhället bland annat genom att energieffektivisera våra fastigheter och upphandla förnybar energi, men också verka för ett lågt klimatavtryck i samband med nybyggnation och om-/tillbyggnader. Vi har bedömt att våra primära ekonomiska aktiviteter utgör förvärv och ägande av fastigheter 7.7 Acquisition and ownership of buildings. För 2021 väljer vi att redovisa sammanslagna data för samtliga aktiviteter. För räkenskapsåret 2022 kan nuvarande antaganden och tolkningar komma att justeras och rapporteringen utökas.

Aktivitet 7.7	Q1 2022 (mkr)	Totalt 2021 (mkr)	Andel som omfattas (%)	Andel som inte omfattas (%)
Omsättning	437	1 647	100%	0%
Driftsutgifter (OPEX)	48	169	100%	0%
Kapitalutgifter (CAPEX)	307	1 219	100%	0%

Nyckeltalen återfinns på sidan 19.

Tolkning av nyckeltal:

- > **Intäkter/Omsättning:** Vi bedömer att hyresintäkter exklusive vidaredebiterad fastighetsskatt samt serviceintäkter som avser fastighets-skötsel ingår i nyckeltalet.
- > **CAPEX/Kapitalutgifter:** Vi gör bedömningen att aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter inklusive ombyggnation, nybyggnation och förvärv samt tillkommande nyttjanderätter under 2021 ingår i nyckeltalet.
- > **OPEX/Driftsutgifter:** Vi gör bedömningen att alla löpande kostnader som rör intern- och extern fastighetsskötsel samt reparation och underhåll, i syfte att bibehålla värdet på våra fastigheter, ingår i nyckeltalet.



Göran Fonzén, affärschef, Malin Edfors, förvaltare, och David Nygren, uthyrare, hos hyresgästen i Noorconsult Umeå.

Fyra skäl till att investera i Diös



Unik position på en attraktiv marknad



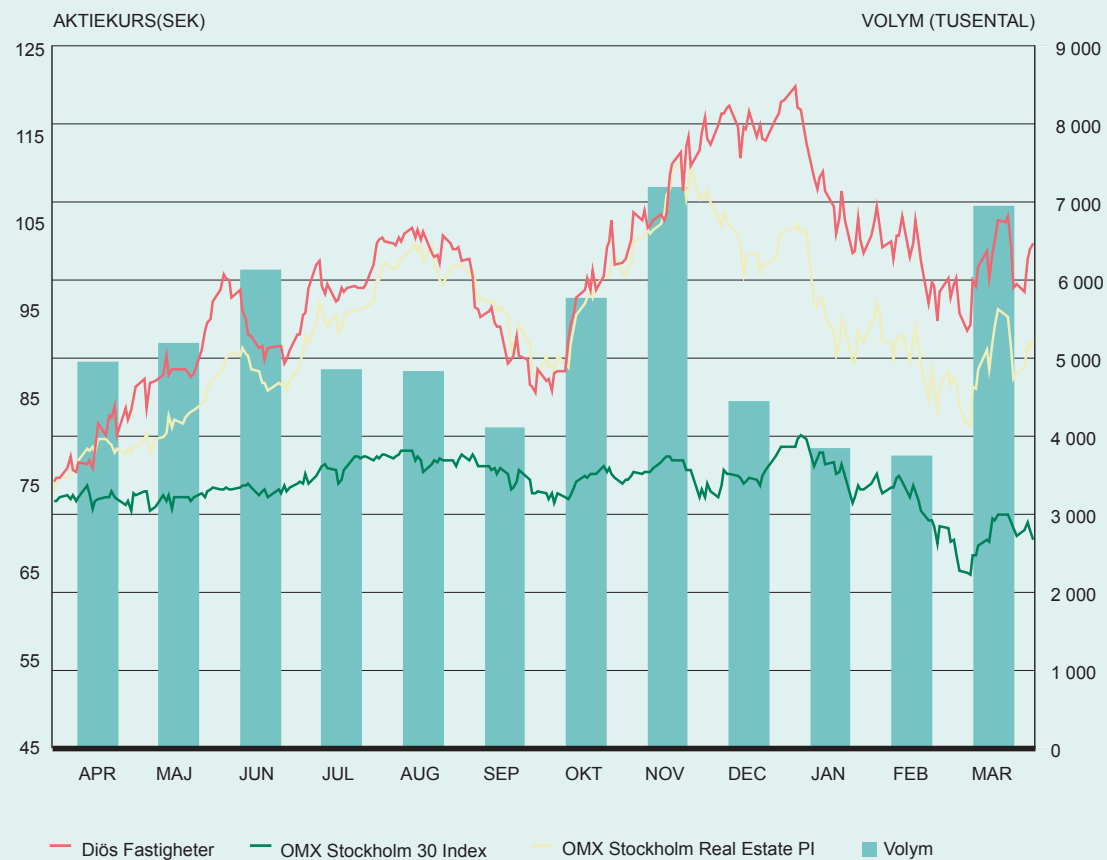
Långsiktigt hållbar affärsmodell



Värdeskapande genom tre intäcksströmmar



Starka stabila kassaflöden



Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 102,4 kr per aktie (71,8) vilket motsvarar ett börsvärde om 14 519 mkr (9 658) samt en avkastning om 42,6 procent (-16,3) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 48,0 procent (-14,1) för perioden. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -4,5 procent (23,8) och OMX Stockholm Real Estate PI 27,2 procent (-6,7).

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 18 705 aktieägare (17 597). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 24,0 procent (22,5) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat 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 53,3 procent (53,1) av innehav och röster.

Årsstämman 2022 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under perioden.

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 22,6 procent (13,6). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 12 471 mkr (9 669) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 575 mkr (11 317). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 103,1 kr (84,4) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 99 procent (85) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 101,0 kr (82,1) per aktie.

Intjänning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 5,00 kr (3,86) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,68 kr (1,66). 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 mars 2022

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	21 818 606	15,4
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Nordstjerman AB	14 308 698	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7
BlackRock	3 069 311	2,2
Vanguard	3 030 880	2,1
Avanza Pension	2 971 246	2,1
Länsförsäkringar Fonder	2 646 863	1,9
Karl Hedin	2 485 547	1,8
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 175 183	1,5
Summa största ägare	75 460 613	53,3
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	65 970 334	46,5
TOTALT	141 785 165	100,0

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

Övrig information

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2022 till 147 personer (151), varav 61 (65) kvinnor. Merparten av de anställda, 95 personer (100) arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt koncept Pick-Pack-Post är vi idag 4 anställda (4), varav 4 kvinnor (4).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter av Covid-19

Verksamheten kommer på både kort och lång sikt påverkas av Covid-19. Bedömningen är att riskerna för osäkra fordringar och kundförluster på kort sikt har minskat jämfört med föregående år. Hyresgäster inom speciellt utsatta segment, såsom hotell, café, restaurang och sällanköpshandel, har upplevt minskad omsättning och färre antal besökare. Det påverkar betalningsförmåga och likviditetssituation och således ökar risken för inställda eller uppskjutna hyresinbetalningar. Den risken kvarstår men har minskat till följd av slopade restriktioner och minskad smittspridning.

Effekter av den militära konflikten i Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina i mitten av februari 2022 och den resulterande humanitära katastrofen är ett stort bakslag för världen. Sanktioner mot Ryssland och en förändrad världshandel påverkar globala flöden av varor och kapital samt energipriser. Den mest uppenbara effekten i närtid är stigande inflation, högre räntor och ökade riskpremier på kapitalmarknaden, vilket kan ge högre finansieringskostnader jämfört med de förutsättningar som var gällande vid årsskiftet.

Vidare finns tydliga nedåtrisker för den ekonomiska tillväxten samt att tillgången till varor och produkter där konfliktländerna har haft stort produktionsbidrag begränsas. För vår del kan det leda till högre kostnader för produktionsmaterial, utbudsbrist samt längre ledtider inom framför allt projektverksamheten.

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 prinsnivå för svensk fastighetsmarknad.

Våra fastigheter redovisas löpande till verkligt värde där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Effekterna av värdeförändringar påverkar resultat- och balansräkning och således relaterade nyckeltal. Effekterna av större negativ påverkan hanteras genom ett diversifierat bestånd i centrala lägen i städer med tillväxt.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE Förändring fastighetsvärde, %

	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	27 608	29 847	32 086
Soliditet, %	36,0	40,7	44,7
Beläningsgrad, %	53,3	49,3	45,9

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	Förändring	Resultateffekt, mkr ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/-20
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-22
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-80

¹ 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, god diversifiering, 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.

För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2021, sidorna 58-60, 74 och 78.

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Kyla och snö påverkar kostnader för uppvärmning, snöröjning och taksfattning. Normalt är kostnaderna högre under det första och fjärde kvartalet.

Redovisningsprinciper

Vi 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. Samtliga fastighetstransaktioner under kvartal ett redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under andra kvartalet 2022. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2021¹, 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 2021 finns tillgänglig på www.dios.se.



Anna Ericson, HR-ansvarig.

Rapportens granskande

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

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

Östersund den 28 april 2022

Bob Persson
Ordförande

Peter Strand
Ledamot

Erika Olsén
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Tobias Lönnevall
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Jenny Svensson
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

Kalendarium

Q2, Delårsrapport januari-juni 2022 7 juli 2022

Q3, Delårsrapport januari-september 2022 21 oktober 2022

Händelser efter rapportperioden

Vid årsstämman 2022 den 5 april beslutades om utdelning enligt styrelsens förslag vid följande datum:

1:a utbetalningstillfälle, 12 april 2022	0,88 kr per aktie
2:a utbetalningstillfälle, 12 juli 2022	0,88 kr per aktie
3:e utbetalningstillfälle, 12 okt 2022	0,88 kr per aktie
4:e utbetalningstillfälle, 12 jan 2023	0,88 kr per aktie

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 28 april 2022 kl. 07:00 CEST.

Definitioner

➤ Finansiella

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokfördavärde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad

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

Nettoskuld

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

Serviceintäkter

Intäkter avseende taxebunda delar och intäkter för fastighetskötsel.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

➤ Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

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

EBITDA

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

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 Net Reinstatement Value (NRV)

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

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastighet er och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Disposal Value (NDV)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

Genomsnittligt antal utestående 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.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt, justerat för realiserade värdeförändringar, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Nettoskuld genom EBITDA

Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus checkräkning. Nettoskulden delas sedan genom EBITDA.

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Utdelning per aktie

Beslutad eller föreslagen utdelning dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

➤ Fastighetsrelaterade och övriga

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftkostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll.

Driftöverskott

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA vakansgrad

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

Fastighetskategori

Fastigheternas huvudsakliga användning baserat på areans fördelning. Den typ av lokalarea som svarar för den största andelen av fastighetens totala area avgör hur fastigheten definieras.

Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

Hyresvärde

Debiterad 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.

Nettouthyrning

Netto av årshyra, exklusive rabatter och tillägg, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

Projektfastighet

Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en beslutad investering uppgående till minst 20 procent av intitala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader. En projektfastighet återförs som förvaltningsfastighet tidigast 12 månader efter färdigställande.

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Förädlingsfastighet - fastigheter med pågående eller planera om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighets driftsöverskott, standard och eller ändrar användningen av fastigheten.

Hyresgäst Anpassning - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till total utyrningsbar area.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund

Postadress: Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: 0770-33 22 00

Organisationsnummer: 556501-1771

Bolagets säte: Östersund

www.dios.se

#DiösÅterbruk
dios.se/aterbruk



med Diös

Småland
Länstygget

Presentation av delårsrapporten

Vi presenterar delårsrapporten för januari–mars för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 28 april 2022 kl. 09.30**

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

Detaljer och telefonnummer till telekonferensen finns tillgängliga på : <https://investors.dios.se/Sweden/rapporter-och-presentationer/kalender/eventdetaljer/2022/Delrsrapport-jan-mar-2022---/default.aspx>

Presentationen kan ses i efterhand.

Diös

DIÖS KOMMUNIKATION 2022, FOTOGRAF: ANETTE ANDERSSON, GÖRAN STRAND, HENRIK BODIN, LUBKA ENIKSSON, JANI HEDSTRÖM OCH PAULINA HOLMGRÉN.