

**”Utvecklingen av Sveriges modernaste högskola i Borlänge centrum ger hela staden kraft och energi till ökad tillväxt.”**

**Tobias Norestrand, kommersiell förvaltare**

Q2

## Kvartalet i korthet

Intäkterna ökade med 8 procent och uppgick till 543 mkr (504).

Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent och uppgick till 313 mkr (288).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 106 mkr (257) och på derivaten till 27 mkr (5).

Resultat efter skatt uppgick till 356 mkr (435).

Resultat per aktie uppgick till 2,52 kr (3,22).

## Perioden i korthet

Intäkterna ökade med 10 procent och uppgick till 1 082 mkr (987).

Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent och uppgick till 584 mkr (519).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 638 mkr (675) och på derivaten till 115 mkr (14).

Resultat efter skatt uppgick till 1 064 mkr (957).

Resultat per aktie uppgick till 7,52 kr (7,07).

## Resultatsammanställning, mkr

	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	543	504	1 082	987	1 967
Driftöverskott	380	353	716	643	1 289
Förvaltningsresultat	313	288	584	519	1 030
Resultat före skatt	446	555	1 338	1 213	2 872
Resultat efter skatt	356	435	1 064	957	2 324
Överskottsgrad, %	71	76	68	68	68
Uthyrningsgrad, %	91	88	91	89	89
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>			22,1	17,9	22,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr <sup>1</sup>			7,9	7,6	7,6
Soliditet, %			39,1	36,0	40,2
Belåningsgrad fastigheter, %			50,4	53,8	48,6
Eget kapital per aktie, kr			87,2	72,1	83,6
EPRA NRV per aktie, kr			102,2	84,9	97,7

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

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

## Viktiga händelser

- Diös förvärvar en fastighet för 107 mkr i Gävle. Tillträde 1 juli 2022.
- Diös förvärvar en fastighet med tillhörande bygg rätt för 86 mkr i Skellefteå. Tillträde 1 september 2022.
- Diös tecknar grönt hyresavtal med Försäkringskassan om 3 300 kvm i nya kvarteret Vale i Umeå.
- Diös hyr ut 1 900 kvm till Länsförsäkringar Västernorrland i centrala Sundsvall.

# 39,1%

Soliditet

# 50,4%

Belåningsgrad

# 68%

Överskottsgrad

# 6,9

Räntetäckningsgrad, ggr

## VD-ord

# Stark uthyrning på en attraktiv marknad

**Vi levererar ett mycket bra resultat för kvartalet med en nettouthyrning på 17 mkr och en uthyrningsgrad om 91 procent på en fortsatt stark marknad. Intäkterna ökade med 8 procent och överskottsgraden uppgår till 71 procent.**

Den starka nettouthyrningen kommer från ett aktivt uthyrningsarbete till generellt högre hyresnivåer i samtliga våra städer. Det ökade förvaltningsresultatet om 13 procent för perioden förklaras främst av ökade intäkter till följd av högre hyresnivåer, minskade vakanser och ett större bestånd.

Den positiva utvecklingen i norra Sverige fortgår och stärks. Vi märker detta genom bland annat ökad inflyttning och investeringsviljan i den gröna omställningen avseende svensk basnäring. Senast i raden av exempel är H2 Green Steel som just fått tillstånd att börja bygga det nya stålverket i Boden som en del i deras 25-miljarderssatsning på fossilfritt stål, och Sundsvall Energi som tillsammans med Liquid Winds planerar att satsa 5-6 mdr på en ny elektrobränsleanläggning i Sundsvall. Jag hävdar bestämt att vi dessutom bara ser början på denna utveckling. I våra städer pågår för oss ett intensivt arbete med att komplettera alla gröna industri-satsningar med bostäder, kontor och lokaler för urban service.

Vi agerar på den starka marknaden och flera betydande uthyrningar har gjorts under kvartalet. Vi tecknar allt fler gröna hyresavtal, vilket innebär ett gemensamt åtagande tillsammans med hyresgästen för ett hållbart agerande. Exempel på nya gröna avtal under kvartalet är med Försäkringskassan i Umeå, Sweco i Skellefteå och Länsförsäkringars nya kontor om 1 900 kvm i centrala Sundsvall. Falu kommun i centrala Falun om 2 225 kvm och kontorsboomen i centrala Luleå med Jobsolution och EDC är andra mycket goda exempel. Det faktum att också Dagens Nyheter etablerar ett kontor i Luleå för en bättre

medial täckning av norra Sverige visar i sig på vår del av Sveriges nyhetsvärde och attraktionskraft.

Vi har förvärvat rätt fastigheter med potential. I juni kommunicerade vi förvärv av en fastighet under uppförande i expansiva Gävle-Bro-området samt en fastighet i Hedensbyn strax utanför centrala Skellefteå, nära Northvolts batterifabrik. Den typen av affärer stärker vårt kassaflöde och har gjorts på en yield på drygt 6 procent.

Under första kvartalet kommunicerade vi en försäljning av ett antal fastigheter som mestadels innehåller handel. Affären villkorades av ett finansieringsförbehåll som ej uppfyllts, vilket innebär att fastigheterna blir kvar i Diös ägo. Fastigheterna är i princip fullt uthyrda och vi kommer att fortsätta förvalta och utveckla dem i respektive stad.

Under det gångna kvartalet har två större byggstartar kommunicerats – Högskolan Dalarna i Borlänge centrum och nya kvarteret Västra Stranden i Luleå. I Luleå omvandlar vi en parkeringsplats till en ny attraktiv entré på Centrumhalvön, med fler människor som rör sig i kvarteret. Etapp 1 blir ca 5 000 kvm moderna kontor där Försäkringskassan tecknat ett grönt hyresavtal och beräknas flytta in under våren 2024. Högskolan Dalarna blir en ny knutpunkt i Borlänge där vi bygger hållbart genom att bland annat återbruka befintlig betongstomme. Vi samarbetar med stabila entreprenörer och avkastningsnivåerna i projekten är säkrade. Vid nybyggnation ställer vi krav på att energianvändningen ska vara minst 20 procent lägre än gällande BBR-krav. I båda ovan nämnda fall kompletterar vi även med solenergianläggningar på fastigheterna.

Inflationen och högre räntor påverkar oss alla. Räntan går nu mer mot ett normalläge från att under lång tid legat på extremt låga, till och med minusnivåer. Tack vare mycket goda relationer med våra banker har vi under det första halvåret refinansierat kapitalförfall om 3,7 mdr och därmed förlängt kapitalbindningstiden på stabila marginaler.

Vi har en stark finansiell ställning med balanserad belåningsgrad, hög räntetäckningsgrad och ett stabilt kassaflöde. Genom en långsiktig elhandelsstrategi, kan vi genom handel med elterminer och utsläppsgarantier säkra att vi har tillgång till förnyelsebar el till ett stabilt, förutsägbart och just nu relativt lågt pris trots en osäker energimarknad. Avseende fastighetsvärden i vår del av Sverige är jag övertygad om att bra fastigheter med rätt läge, som är väl underhållna och har ett marknadsmässigt underbyggt kassaflöde kommer att ha en fortsatt positiv utveckling.

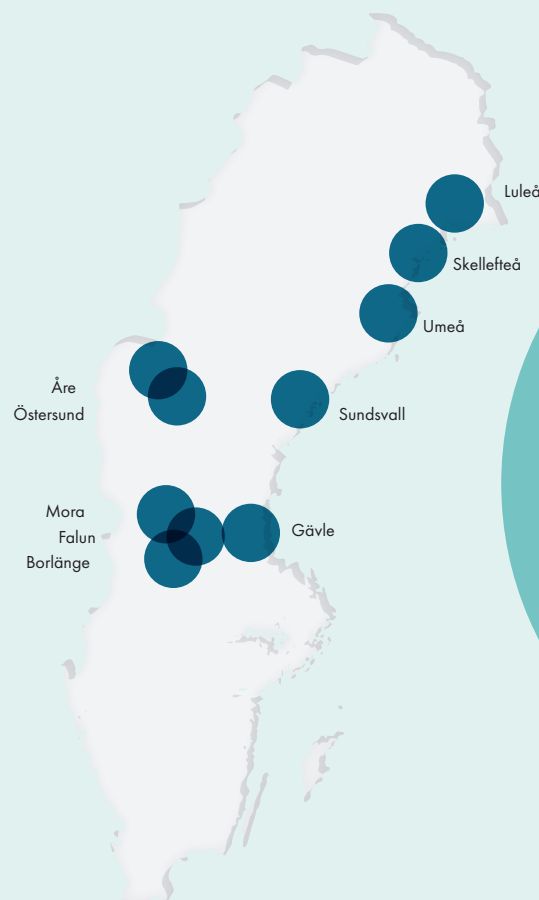
Det råder ett osäkert världsläge och det som sker i omvärlden förhåller vi oss till och agerar på genom att fortsätta utveckla vår långsiktigt hållbara affär. Vi lever nära våra hyresgäster och samarbetspartners och tar ett ännu större ansvar för ett hållbart resultat, på vår resa mot vårt mål om halverade koldioxidutsläpp till 2030. Jag tror stenhårt på våra städer och de möjligheter som kommer med planlagda stora investeringar, stark inflyttning vilja och attraktiva tillväxtmål. I vår tydliga position som marknadsledande fastighetsbolag i våra städer och med våra starka lokala team, har vi både kunskap och handlingskraft att fortsätta skapa värden för våra medarbetare, våra hyresgäster och våra aktieägare.



Knut Rost, vd

# Det här är Diös

Som marknadsledare i våra städer utvecklar vi våra fastigheter, kvarter, stadsdelar och stadsnära områden vilket 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.



# 354

Antal fastigheter



# 31,0

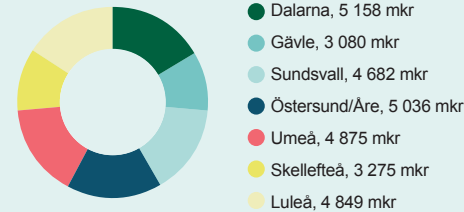
Fastighetsvärde, mdr



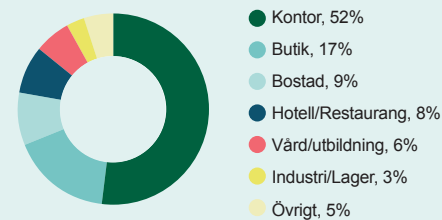
# 1 599

Uthyrningsbar area, tkvm

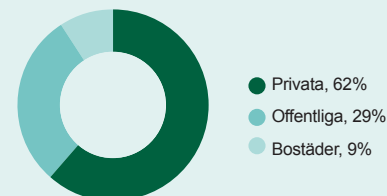
## Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



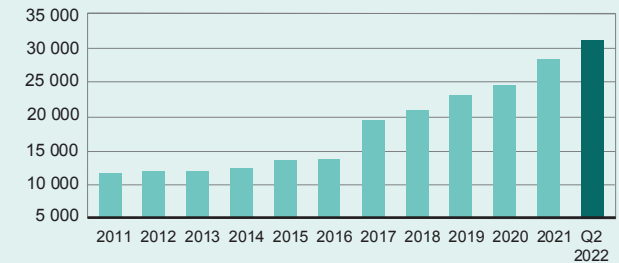
## Hyresvärde per lokalslag, %



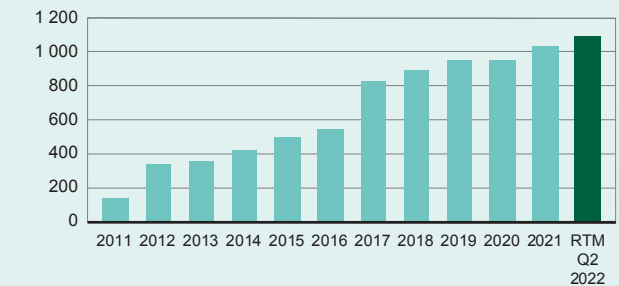
## Kontraktvärde per kategori, %



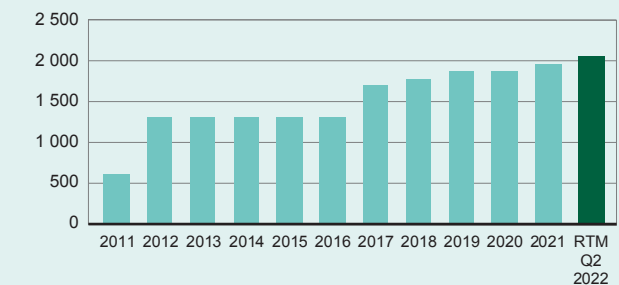
## Fastighetsvärde, mkr



## Förvaltningsresultat, mkr



## Hyresintäkter, mkr



# Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete är en 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.

**19%**

av fastighetsvärdet är klassat som gröna tillgångar\*

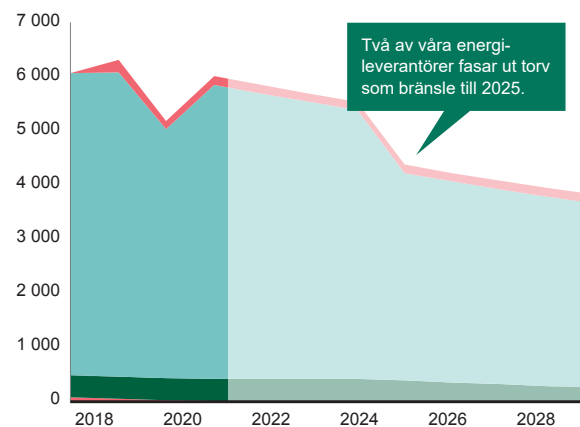
**35%**

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

**12%**

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. Vi jobbar aktivt med energieffektivisering och optimering för att halvera scope 1 och 2. Arbetet är tätt kopplat till våra hyresgästers inomhusklimat och fastigheternas driftsekonomi. Effektoptimering blir en allt större fråga och är tätt kopplat till klimatpåverkan från energiproduktionen. Flera av våra energileverantörer har precis som vi ambitiösa klimatmål och deras resa kommer även att vara en faktor på vår väg mot halverade utsläpp. Våra scope 2-utsläpp presenteras enligt GHG-protokollets Market based-method.

Basåret för vårt SBTi-mål är 2018, nivån för basåret omräknas årligen för transaktioner enligt GHG-protokollet.

### Scope 3

Enligt vår klimatkartläggning är utsläpp från vår byggproduktion och hyresgästernas bilkörning två stora poster i våra Scope 3-utsläpp.

## Ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter

	2018*	2020	2021	jan-jun 2022
<b>Scope 1</b>				
Drivmedel	92	35	24	12
Köldmedier**	400	400	400	200
<b>Summa</b>	<b>492</b>	<b>435</b>	<b>424</b>	<b>212</b>
<b>Scope 2</b>				
EI	0,26	0,24	0,24	0,12
Fjärrvärme och fjärrkyla	5 567	4 739	5 583	2 802
<b>Summa</b>	<b>5 567</b>	<b>4 739</b>	<b>5 583</b>	<b>2 802</b>

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

släpp. En stor skillnad mellan dessa poster är den rådighet vi har över dessa utsläpp, där vi gör bedömningen att vi har betydligt större rådighet över utsläppen från våra projekt. 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	Pågår
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

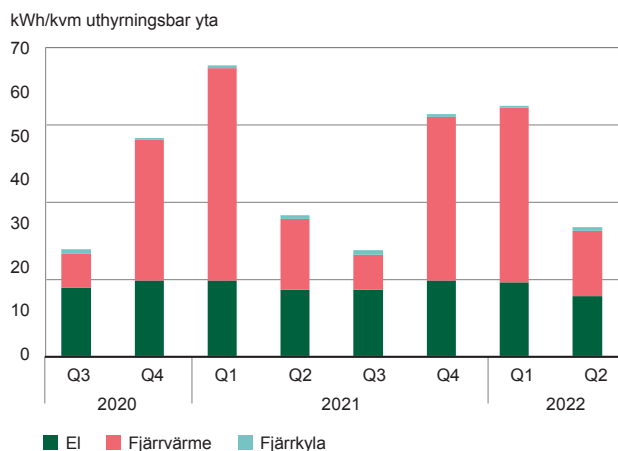
		2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2021 12 mån jan-dec
El	kWh/kvm Atemp	10,7	10,7	47,0
Fjärrvärme	kWh/kvm Atemp	10,3	10,7	77,7
Fjärrkyla	kWh/kvm Atemp	0,7	0,7	16,6

### Kommentar och analys

För andra kvartalet 2022 når vi en energieffektivisering om -4 procent för normalårskorrigerad fjärrvärme i jämförbart bestånd och 1 procent för elanvändning. Det ger sammantaget för el och fjärrvärme en energieffektivisering på drygt -1,5 procent för andra kvartalet jämfört med föregående år. Takten i energiinvesteringar har ökat under kvartalet och vi 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:

## Spökis 1, Östersund

Samhällsviktig industrifastighet där vi har bytt sjövärmepumpsanläggning och installerat nytt ventilationsaggregat med bättre värmeåtervinning. Det har även installerats bättre styr- och reglerutrustning.

### Resultat:

**-95%**  
värmeförbrukning

**-61%**  
uppvärmningskostnad

# Resultaträkning

## Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

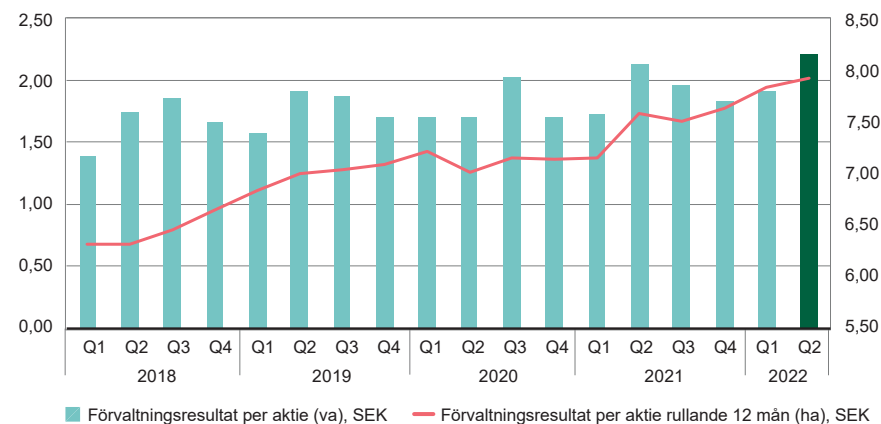
RESULTATRÄKNING	Not	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
Hyresintäkter		451	424	867	784	1 587
Serviceintäkter		92	76	215	199	376
Övriga intäkter		-	4	-	4	4
<b>Totala intäkter</b>	1	<b>543</b>	<b>504</b>	<b>1 082</b>	<b>987</b>	<b>1 967</b>
Fastighetskostnader	2	-163	-151	-366	-344	-678
<b>Driftöverskott</b>	3	<b>380</b>	<b>353</b>	<b>716</b>	<b>643</b>	<b>1 289</b>
Central administration	4	-18	-18	-36	-35	-75
Finansnetto	5	-49	-47	-96	-89	-184
<b>Förvaltningsresultat</b>	6	<b>313</b>	<b>288</b>	<b>584</b>	<b>519</b>	<b>1 030</b>
Värdeförändring fastigheter	7	106	262	639	680	1 806
Värdeförändring räntederivat	8	27	5	115	14	36
<b>Resultat före skatt</b>	9	<b>446</b>	<b>555</b>	<b>1 338</b>	<b>1 213</b>	<b>2 872</b>
Aktuell skatt	10	-26	-33	-46	-36	-53
Uppskjuten skatt	10	-64	-87	-228	-220	-495
<b>Resultat efter skatt</b>		<b>356</b>	<b>435</b>	<b>1 064</b>	<b>957</b>	<b>2 324</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		356	431	1 064	948	2 306
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmandeinflytande		-	4	-	9	17
<b>Summa</b>		<b>356</b>	<b>435</b>	<b>1 064</b>	<b>957</b>	<b>2 324</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>						
Resultat efter skatt		356	435	1 064	957	2 324
Periodens totalresultat		356	435	1 064	957	2 324
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		356	431	1 064	948	2 306
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmandeinflytande		-	4	-	9	17
<b>Summa</b>		<b>356</b>	<b>435</b>	<b>1 064</b>	<b>957</b>	<b>2 324</b>
Resultat per aktie, kr		2,52	3,22	7,52	7,07	17,08
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 430 947	134 071 020	141 430 947	134 071 020	141 343 747
Genomsnittligt antal aktier		141 430 947	134 071 020	141 424 202	134 071 020	134 668 778
Antal egna aktier vid periodens utgång		354 218	441 418	354 218	441 418	441 418
Genomsnittligt antal egna aktier		354 218	441 418	360 963	441 418	441 418

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

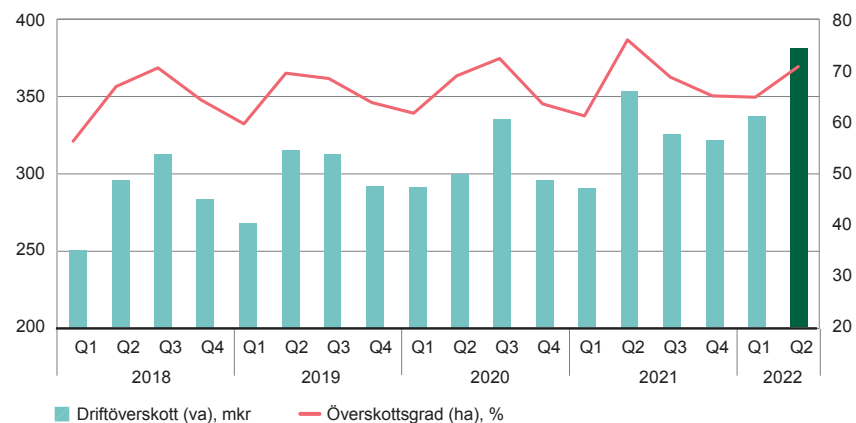
Redovisningsprinciper återfinns på sid 28.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

## Förvaltningsresultat per aktie



## Driftöverskott och överskottsgrad





# Resultatanalys april-juni 2022

## Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 543 mkr (504) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (88). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 5,8 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 6 mkr (35) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler samt ersättning för förtida avflytt. Av våra kommersiella hyresavtal har 97 procent indexuppräknings, där 94 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknings.

### Utveckling intäkter

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	Förändring %
Jämförbart bestånd	471	445	5,8
Hyresrabatter <sup>1</sup>	0	-6	
Pågående projekt	22	23	
Färdigställda projekt	11	3	
Förvärvade fastigheter	33	-	
Sålda fastigheter	0	1	
<b>Kontrakterade hyresintäkter</b>	<b>537</b>	<b>466</b>	
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>6</b>	<b>35</b>	
<b>Övriga intäkter<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>4</b>	
<b>Intäkter</b>	<b>543</b>	<b>504</b>	

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

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

## Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 163 mkr (151). Kostnadsökningen är relaterad till ett större fastighetsbestånd. Av fastighetskostnaderna utgjorde 6 mkr (3) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

## Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 380 mkr (353) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (76). I jämförbart bestånd var driftöverskottet oförändrat jämfört med andra kvartalet föregående år.

## Not 4 Centraladministration

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

## Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -49 mkr (-47). Den högre kostnaden är relaterad till högre marknadsräntor och större räntebärande skuld. Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,2 procent (1,2).

## Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 313 mkr (288). Det är en ökning med 8 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 1 procent jämfört med andra kvartalet föregående år.

## Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av kvartalet till 5,41 procent (5,59). Den lägre yielden förklaras av ett förändrat bestånd och minskade vakanser. Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 106 mkr (257) och förklaras framförallt av ökade marknadshyror och förbättrade driftnetton. För mer information, se not 11. Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 30 956 mkr (26 068).

Helen Osseén, kund- och kontorskoordinator, på lunch hos hyresgästen Edvalls Guld, Sundsvall.



## > forts. Resultatanalys april-juni 2022

Under kvartalet har 15 fastigheter (6) förvärvats medan 1 fastighet (3) har avyttrats.

### Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Mkr	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun
Förvaltningsfastigheter	80	225
Projektfastigheter	26	-24
Byggrätter	0	56
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>106</b>	<b>257</b>

### Not 8 Värdeförändringar derivat

Portföljen av räntederivat har värderats till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Värdeförändringen är orealiserad och påverkar inte kassaflödet.

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 27 mkr (5), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till stigande marknadsräntor.

### Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 446 mkr (555). Resultatförändringen förklaras främst av lägre orealiserade 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 obeskattade reserver om 568 mkr (529). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 138 mkr (8 725), häri ingår den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 5 010 mkr (3 960).

Diös har inga pågående skattetvister.

### Skatteberäkning

Mkr	apr-jun 2022
Resultat före skatt	446
Nominell skattesats 20,6%	-92
Övriga skattemässiga justeringar	2
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-90</b>
<i>Varav aktuell skatt</i>	<i>-26</i>
<i>Varav uppskjuten skatt</i>	<i>-64</i>

Aktuell skatt uppgick till -26 mkr (-33) och uppskjuten skatt uppgick till -64 mkr (-87). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till de orealiserade värdeförändringarna.

### Perioden jan-jun 2022

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 584 mkr (519). Driftöverskottet uppgick till 716 mkr (643) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (68).

- Intäkterna för perioden uppgick till 1 082 mkr (987) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (89).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 366 mkr (344).

Periodens finansnetto uppgick till -96 mkr (-89). Resultat före skatt uppgick till 1 338 mkr (1 213) och påverkades positivt med 639 mkr (680) avseende värdeförändring på fastigheter och med 115 mkr (14) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 1 064 mkr (957) varav uppskjuten skatt uppgick till -228 mkr (-220) och aktuell skatt uppgick till -46 mkr (-36).



Daniel Jansson Westblom, uthyrare, och Jonathan Fredriksson, kommersiell förvaltare, i Gävle.

# Våra hyresgäster

## Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 123 (2 899) och antalet bostadskontrakt uppgick till 2 176 (1 884).

De tio största hyresgästerna representerade 15 procent (17) av totala kontrakterade hyresintäkter. 29 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 juni kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella hyreskontrakt med gröna bilagor uppgår till 9 procent av det årliga kontraktsvärdet.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 17 mkr (1) och summerar till 39 mkr (-4) för perioden. Större uthyrningar under kvartalet var till Falu kommun i Kansliet 20, Falun, Länsförsäkringar Västernorrland i Glädjen 4, Sundsvall och Noor Digital Agency AB i Rind 5, Umeå.

## Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 juni till 4,1 år (4,0).

## Vakanser

Vakanserna minskade under kvartalet och uppgick per 30 juni till 8 procent (11) för ekonomisk vakansgrad och till 12 procent (14) för vakant area. Justerat för projekt och ej uthyrbara vakanser<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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 30 JUNI 2022	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde <sup>1</sup> , tkr	Genomsnittlig kontraktstid <sup>1</sup> , år
Trafikverket	16	81 828	7,4
Polismyndigheten	37	61 962	7,8
Östersunds kommun	73	31 965	2,2
Falu kommun	11	31 057	7,4
Arbetsförmedlingen	29	30 024	2,0
Försäkringskassan	25	27 863	3,8
Ahléns AB	5	26 705	3,4
Nordic Choice Hotels	4	25 023	18,4
Migrationsverket	9	23 441	2,8
Swedbank AB	12	22 061	3,0
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>221</b>	<b>361 929</b>	<b>6,2</b>

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

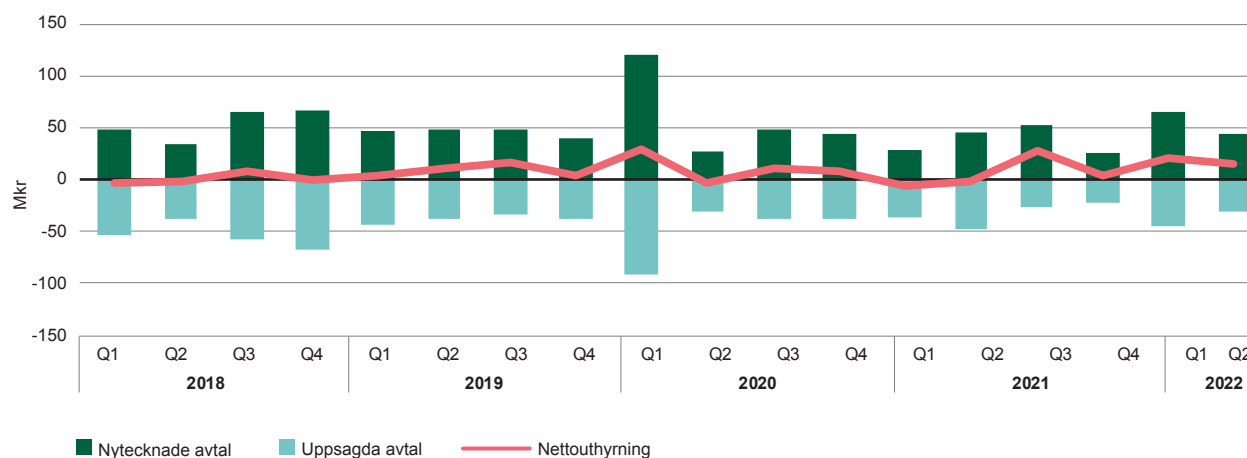
<sup>1</sup> Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

## Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet,%
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2022	530	144	7
2023	928	354	17
2024	706	433	20
2025	566	321	15
2026+	393	624	29
<b>Summa</b>	<b>3 123</b>	<b>1 876</b>	<b>88</b>
Bostäder	2 176	184	9
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	2 175	62	3
<b>Totalt</b>	<b>7 474</b>	<b>2 122</b>	<b>100</b>

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

## Nettouthyrning

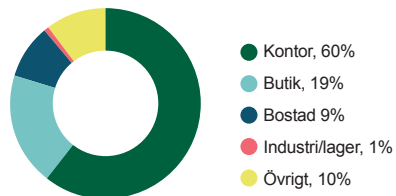


# Balansräkning och eget kapital

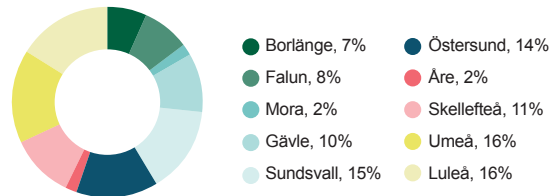
## Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

TILLGÅNGAR	Not	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11	30 956	26 068	27 993
Övriga anläggningstillgångar		71	73	71
Kortfristiga fordringar		386	384	223
Likvida medel	14	159	325	1 150
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 572</b>	<b>26 850</b>	<b>29 437</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital	12	12 330	9 662	11 823
Uppskjuten skatteskuld		2 399	1 919	2 194
Räntebärande skulder	13	15 762	14 344	14 748
Checkräkningskredit	14	-	-	-
Långfristig skuld leasing		53	54	54
Kortfristiga skulder		1 028	871	618
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 572</b>	<b>26 850</b>	<b>29 437</b>

### FASTIGHETSVRÄDE PER KATEGORI



### FASTIGHETSVRÄDE PER STAD



## Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>9 148</b>	<b>9 091</b>	<b>57</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	957	948	9
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>957</b>	<b>948</b>	<b>9</b>
<i>Utdelning</i>	-442	-442	-
<b>Eget kapital 2021-06-30</b>	<b>9 662</b>	<b>9 597</b>	<b>65</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>			9
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 367</b>	<b>1 358</b>	<b>9</b>
<i>Nyemission</i>	800	800	-
<i>Emissionskostnader</i>	-8	-8	-
<i>Skatteeffekt emissionskostnader</i>	2	2	-
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>11 823</b>	<b>11 749</b>	<b>74</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	1 064	1 064	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 064</b>	<b>1 064</b>	<b>0</b>
<i>Avyttring egna aktier</i>	9	9	0
<i>Förvärv av minoritetsandel</i>	-68	6	0
<i>Utdelning</i>	-498	-498	0
<b>Eget kapital 2022-06-30</b>	<b>12 330</b>	<b>12 330</b>	<b>0</b>

# 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 syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portfölj effekter 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 5 procent för 2022, 2,5 procent 2023 och 2 procent långsiktigt, 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 30 juni till 12 330 mkr (9 662). Soliditeten uppgick till 39,1 procent (36,0) och översteg därmed målet om 35 procent.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

	2022-06-30		2021-06-30	
	Mkr		Mkr	
Förvaltningsfastigheter	27 927		24 102	
Projektfastigheter	2 907		1 841	
Byggrätter	122		125	
<b>Summa</b>	<b>30 956</b>		<b>26 068</b>	

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2022-06-30		2021-06-30	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
<b>Fastighetsbeståndets värde 1 jan</b>	<b>27 993</b>	<b>340</b>	<b>24 512</b>	<b>329</b>
Förvärv	1 678	23	405	8
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	648	-	594	-
Försäljningar	-1	-9	-118	-3
Orealiserade värdeförändringar	638	-	675	-
<b>Fastighetsbeståndets värde 30 juni</b>	<b>30 956</b>	<b>354</b>	<b>26 068</b>	<b>334</b>

## VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2022-06-30					2021-06-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 652	1 744	1 348	745	1 333	1 464	1 579	1 238	552	1 306
Drift & underhåll, kr per kvm	343	443	438	224	307	340	493	429	210	367
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	5,5	5,8	4,1	5,5	5,4	5,6	6,2	3,9	6,7	5,9
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	7,6	7,9	6,2	7,6	7,6	7,4	8,4	6,0	8,8	8,0
Långsiktig vakans, %	5,7	6,1	3,3	8,9	5,1	5,0	4,3	0,6	10,7	4,3

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-JUNI 2022

### Avyttrade och frånträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Granberg 1:76 (mark)	1	Umeå	-	0,1
Tomter Arvesund	1	Åre	-	1,1
Tomt Arvesund	2	Åre	-	0,2
<b>Summa</b>			-	<b>1,4</b>

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

### Förvärvade och tillträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris <sup>1</sup> , mkr
Portfölj Skellefteå	1	Skellefteå	34 327	810
Djurläkaren 13	1	Östersund	15 842	154
Gamen 7 & 21	1	Luleå	4 322	118
Portfölj Skellefteå	2	Skellefteå	5 847	118
Portfölj Falun Borlänge	2	Falun/Borlänge	36 117	564
<b>Summa</b>			<b>96 455</b>	<b>1 764</b>

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

## > forts. Kommentarer till balansräkningen

### KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI

Tkr	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	752 286	-752 286	338 299	-338 299	161 461	-161 461	64 813	-64 813	177 512	-177 512	1 494 370	-1 494 370
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-376 143	376 143	-169 149	169 149	-80 730	80 730	-32 406	32 406	-88 756	88 756	-747 185	747 185
Direktavkastning, +/- 0,5%	-921 107	1 113 296	-370 428	441 901	-201 906	260 188	-37 035	45 862	-157 918	190 279	-1 688 393	2 051 525
Kalkylränta, +/- 0,5 %	-647 643	680 046	-269 357	282 010	-101 650	106 696	-36 362	38 717	-139 270	147 740	-1 194 282	1 255 209
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-224 756	224 069	-107 643	107 643	107 643	43 337	-8 593	8 593	-38 021	32 307	-422 377	415 949

### Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 4 087 mkr varav 2 554 mkr är upparbetat per 30 juni. 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 648 mkr för perioden. Investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Avkastningen

på avslutade investeringar under kvartalet uppgick till 8,0 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,5 procent.

### Projektfastigheter

Antalet projektfastigheter uppgår till 11 stycken med ett marknadsvärde om 2 907 mkr. Total bedömd investering uppgår till 2 851 mkr där upparbetad investering per 30 juni uppgick till 1 929 mkr.






### INVESTERINGAR

	2022-06-30	2021-06-30
Investeringar i nyproduktion	179	301
Investeringar i förädlingsfastigheter	177	40
Investeringar i hyresgäst Anpassningar	291	253
<b>Summa</b>	<b>648</b>	<b>594</b>

### 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
<b>Pågående projekt</b>										
Nyproduktion	Umeå	Magne 5	Hotell	14 500	100	413	413	26,2	Q3 2022	BREEAM SE Very Good
 Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	555	499	52,9	Q3 2022	BREEAM In-Use Very good
 Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 646	100	290	222	20,9	Q4 2022	BREEAM SE Very Good
Förädling	Sundsvall	Aeolus 5	Bostäder	2 597	-	48	28	3,8	Q1 2023	
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	87	11,7	Q2 2023	BREEAM SE Very Good
 Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	484	70	27,7	Q2 2024	BREEAM SE Very Good
 Nyproduktion	Luleå	Biet	Kontor	4 920	100	206	2	14,1	Q2 2024	BREEAM SE Excellent
<b>Färdigställda eller delvis inflyttade projekt</b>										
Nyproduktion	Umeå	Cisternen 3, 4	Industri	3 197	100	65	65	5,4	Q2 2021	
Nyproduktion	Sundsvall	Noten 3	Hotell	14 150	100	442	433	22	Q3 2021	BREEAM SE Very Good
Förädling	Sundsvall	Lyckan 6	Kontor	3 883	100	107	107	6,2	Q4 2021	
<b>Summa</b>				<b>104 011</b>		<b>2 851</b>	<b>1 929</b>	<b>193,5</b>		



Kontor, Biet 1, "Västra Stranden", Luleå. Hyresgäst: Försäkringskassan



Kontor, Stigbygel 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 30 juni 2022 finansierades 39 procent (36) av den totala balansomslutningen på 31 572 mkr av eget kapital, 50 procent (53) genom räntebärande skulder och 11 procent (11) av övriga poster.

### Not 13 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 15 762 mkr (14 344). Av de räntebärande skulderna består 11 521 mkr (10 080) av bankfinansiering, 1 090 mkr (1 093) av säkerställda obligationer, 1 265 mkr (2 675) certifikat samt 1 900 mkr (500) av icke säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 1 263 mkr (2 670). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 50,4 procent (53,8) vid perioden utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 40,2 procent (41,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick till 1,8 procent (1,1) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 6,9 (6,7).

### Derivat

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (4 500) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni 2022 till 153,5 mkr (16,1). 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 30 JUNI 2022	Förändring årlig snitt- ränta, %	Förändring årlig snittränte- kostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,9	+142	
Derivatportfölj	-0,3	-45	+238
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,6</b>	<b>+97</b>	<b>+238</b>

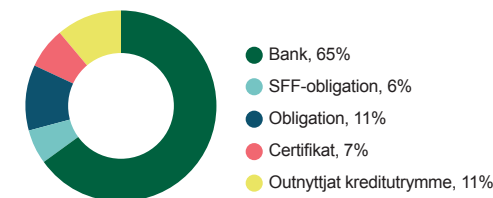
### Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,0 år (1,1) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,1 år (2,3). Av koncernens utestående lån löper 1 585 mkr (2 975) med fast ränta varav 1 265 mkr (2 675) avser certifikat.

### Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 159 mkr (325) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).

### FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



## Ränte- och låneförfallostruktur per 30 juni 2022

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2022	1 908	1,2	2 858	1 708
2023	5 650	1,9	5 061	5 061
2024	8 022	2,0	6 880	6 080
>2025	196	1,5	2 926	2 926
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>15 776</b>	<b>1,8</b>	<b>17 726</b>	<b>15 776</b>
Outnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	1 950	0,0		
Finansiella instrument	4 500	-0,1		
<b>Totalt</b>		<b>1,8</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2022-06-30.

<sup>2</sup> Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.

## Derivatavtal per 30 juni 2022

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swappränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	4,8	-0,03	44,6
Ränteswap	1 000	0,9	-0,09	18,5
Ränteswap	1 000	1,4	-0,05	33,1
Ränteswap	500	2,6	0,05	31,8
Ränteswap	500	2,1	0,00	25,4
<b>TOTALT</b>	<b>4 500</b>	<b>2,7</b>	<b>-0,04</b>	<b>153,5</b>



# Kassaflöde

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftöverskott	380	353	716	643	1 289
Central administration	-18	-17	-36	-33	-70
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	0	0	0
Erhållen ränta	1	2	1	2	5
Erlagd ränta	-50	-45	-97	-85	-189
Betald skatt	-26	-33	-46	-36	-53
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>286</b>	<b>260</b>	<b>538</b>	<b>491</b>	<b>982</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	49	44	-37	-68	91
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	306	-31	387	-37	-60
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>355</b>	<b>13</b>	<b>350</b>	<b>-105</b>	<b>31</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>641</b>	<b>273</b>	<b>888</b>	<b>386</b>	<b>1 013</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-341	-296	-648	-594	-1 219
Förvärv av fastigheter	-663	-293	-1 678	-405	-696
Avyttring av fastigheter	0	125	2	125	240
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 004</b>	<b>-464</b>	<b>-2 324</b>	<b>-874</b>	<b>-1 675</b>

	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-498	-221	-498	-221	-442
Avyttring egna aktier	-	-	9	-	-
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	-	-	-	-	794
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-68	-	-
Nyupplåning räntebärande skulder	798	909	1 050	1 145	1 658
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-25	-29	-48	-48	-134
Förändring av checkräkningskredit	-	-143	-	-63	-63
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>275</b>	<b>516</b>	<b>445</b>	<b>813</b>	<b>1 812</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-88</b>	<b>325</b>	<b>-991</b>	<b>325</b>	<b>1 150</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>247</b>	<b>0</b>	<b>1 150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>159</b>	<b>325</b>	<b>159</b>	<b>328</b>	<b>1 150</b>



Hyresgästen Andreas Johansson, Cygni, tillsammans med Anna Wärell, kund- och kontorskoordinator, Luleå.

# Rapportering per affärsenhet per den 30 juni

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	144	125	93	84	131	143	155	135	116	110	82	55	146	133	867	784
Serviceintäkter																
Taxebundna delar	26	24	13	11	22	18	30	27	15	15	15	10	18	19	139	124
Fastighetsskötsel	12	10	7	7	10	11	19	18	10	11	7	4	13	14	76	75
Övriga intäkter	-	1	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	4
Reparation och underhåll	-7	-5	-3	-2	-5	-4	-6	-8	-3	-3	-4	-1	-4	-4	-33	-27
Taxebundna kostnader	-24	-22	-11	-10	-19	-18	-26	-26	-14	-14	-15	-10	-17	-17	-125	-118
Fastighetsskatt	-7	-7	-6	-6	-9	-8	-9	-9	-9	-8	-5	-4	-11	-11	-55	-52
Övriga fastighetskostnader	-16	-16	-11	-12	-16	-16	-26	-23	-15	-16	-9	-6	-18	-21	-112	-110
Fastighetsadministration	-7	-7	-4	-4	-5	-5	-8	-8	-5	-5	-4	-3	-7	-6	-41	-38
<b>Driftöverskott</b>	<b>119</b>	<b>102</b>	<b>78</b>	<b>67</b>	<b>109</b>	<b>122</b>	<b>128</b>	<b>106</b>	<b>94</b>	<b>89</b>	<b>67</b>	<b>46</b>	<b>120</b>	<b>108</b>	<b>716</b>	<b>643</b>
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-132	-124
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>584</b>	<b>519</b>
Fastighet, realiserad	-	2	-	3	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	5
Fastighet, orealiserad	135	152	120	56	69	139	118	161	50	46	98	83	48	38	638	675
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115	14
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 338</b>	<b>1 213</b>
Uthyrbar area, kvm	318 939	284 331	158 569	158 659	212 630	202 945	315 099	291 478	207 306	203 888	175 217	116 016	211 009	206 687	1 598 769	1 463 914
Hyresvärde	197	177	122	116	179	164	213	199	154	150	115	75	182	174	1 162	1 056
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	91	88	88	86	90	91	91	90	89	92	95	95	91	89
Överskottsgrad, %	66	64	71	65	69	70	67	59	68	65	66	65	69	65	68	68
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	545	190	-	103	-	-	154	-	-	112	862	-	117	-	1 678	405
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	177	172	44	67	68	114	75	47	104	148	59	21	121	25	648	594
Försäljningar	-	-48	-	-70	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-	-1	-118
Orealiserade värdeförändringar	135	152	120	56	69	139	118	161	50	46	98	83	48	38	638	675
<b>Fastighetsbeståndet 30 juni</b>	<b>5 158</b>	<b>4 047</b>	<b>3 080</b>	<b>2 773</b>	<b>4 682</b>	<b>4 418</b>	<b>5 036</b>	<b>4 319</b>	<b>4 875</b>	<b>4 381</b>	<b>3 275</b>	<b>1 791</b>	<b>4 849</b>	<b>4 338</b>	<b>30 956</b>	<b>26 068</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

# Finansiella nyckeltal

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 31 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2021. Finansiella mål för 2022 fastslagna av styrelsen återfinns på sid. 22 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
<b>Aktien</b>					
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	134 071	141 431	134 071	141 344
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	134 071	141 424	134 071	134 669

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

	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
<b>Förvaltningsresultat</b>					
Resultat före skatt	446	555	1 338	1 213	2 872
Aterläggning					
Värdeförändring fastighet	-106	-262	-639	-680	-1 806
Värdeförändring derivat	-27	-5	-115	-14	-36
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>313</b>	<b>288</b>	<b>584</b>	<b>519</b>	<b>1 030</b>

## EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	313	288	584	519	1 030
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-26	-23	-46	-26	-42
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-4	-	-9	-17
<b>EPRA Earnings</b>	<b>287</b>	<b>261</b>	<b>538</b>	<b>484</b>	<b>971</b>
<b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>	<b>2,03</b>	<b>1,95</b>	<b>3,81</b>	<b>3,61</b>	<b>7,21</b>

	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
<b>Belåningsgrad</b>					
Räntebärande skulder			15 762	14 344	14 748
Aterläggning					
Likvida medel			-159	-325	-1 150
Utnyttjad checkräkningskredit					
<b>Nettoskuld</b>			<b>15 603</b>	<b>14 019</b>	<b>13 598</b>
Förvaltningsfastigheter			30 956	26 068	27 993
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>50,4</b>	<b>53,8</b>	<b>48,6</b>

## Säkerställd belåningsgrad

Nettoskuld			15 603	14 019	13 598
Ej säkerställd skuld			-3 165	-3 171	-4 353
<b>Säkerställd skuld</b>			<b>12 438</b>	<b>10 848</b>	<b>9 245</b>
Förvaltningsfastigheter			30 956	26 068	27 993
<b>Säkerställd belåningsgrad, %</b>			<b>40,2</b>	<b>41,6</b>	<b>33,0</b>

## Soliditet

Eget kapital			12 330	9 662	11 823
Totala tillgångar			31 572	26 850	29 437
<b>Soliditet, %</b>			<b>39,1</b>	<b>36,0</b>	<b>40,2</b>

## Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	313	288	584	519	1 030
Aterläggning					
Finansiella kostnader	51	48	99	91	190
<b>Summa</b>	<b>364</b>	<b>366</b>	<b>683</b>	<b>610</b>	<b>1 220</b>
Finansiella kostnader	51	48	99	91	190
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>7,1</b>	<b>7,0</b>	<b>6,9</b>	<b>6,7</b>	<b>6,4</b>

	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>					
Räntebärande skulder			15 762	14 344	14 748
Likvida medel			-159	-325	-1 150
Checkräkningskredit					
<b>Nettoskuld</b>			<b>15 603</b>	<b>14 019</b>	<b>13 598</b>
Driftöverskott rullande 12 månader			1 362	1 273	1 289
Central administration rullande 12 månader			-72	-76	-75
Återläggning					
Avskrivningar rullande 12 månader			4	5	4
<b>EBITDA</b>			<b>1 294</b>	<b>1 202</b>	<b>1 218</b>
<b>Nettoskuld genom EBITDA</b>			<b>12,1</b>	<b>11,7</b>	<b>11,1</b>
<b>EPRA NRV/NTA</b>					
Eget kapital			12 330	9 662	11 823
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande				-65	-74
Återläggning					
Verkligt värde av finansiella instrument			-154	-16	-39
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 282	1 797	2 104
<b>EPRA NRV</b>			<b>14 459</b>	<b>11 377</b>	<b>13 815</b>
<b>EPRA NRV per aktie</b>			<b>102,2</b>	<b>84,9</b>	<b>97,7</b>
<b>Avdrag:</b>					
Verkligt värde av finansiella instrument			154	16	39
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>			-428	-335	-392
<b>EPRA NTA</b>			<b>14 185</b>	<b>11 059</b>	<b>13 461</b>
<b>EPRA NTA per aktie</b>			<b>100,3</b>	<b>82,5</b>	<b>95,2</b>
<b>EPRA NDV</b>					
Eget kapital			12 330	9 662	11 823
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande				-65	-74
<b>EPRA NDV</b>			<b>12 330</b>	<b>9 597</b>	<b>11 749</b>
<b>EPRA NDV per aktie</b>			<b>87,2</b>	<b>71,6</b>	<b>83,1</b>

	2022 3 mån apr-jun	2021 3 mån apr-jun	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
<b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital, %			22,1	17,9	22,1
Eget kapital per aktie, kr			87,2	72,1	83,6
Resultat per aktie, kr	2,52	3,22	7,52	7,07	17,08
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>					
Resultat före skatt	446	555	1 338	1 213	2 872
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-106	-257	-639	-675	-1 790
Derivat, orealiserad värdeförändring	-27	-5	-115	-14	-36
Avskrivningar	1	1	2	2	4
Aktuell skatt	-26	-33	-46	-36	-53
<b>Summa</b>	<b>288</b>	<b>261</b>	<b>541</b>	<b>490</b>	<b>997</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	134 071	141 424	134 071	134 699
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>2,04</b>	<b>1,95</b>	<b>3,82</b>	<b>3,65</b>	<b>7,40</b>
<b>Nettouthyrning, mkr</b>					
Nytecknade kontrakt	46	48	112	78	159
Uppsaidga kontrakt	-29	-47	-73	-82	-128
<b>Nettouthyrning</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>39</b>	<b>-4</b>	<b>31</b>
<b>ÖVRIG INFORMATION</b>					
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	537	466	1 057	940	1 909
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	91	89	89
Överskottsgrad, %	71	76	68	68	68
Skuldsättningsgrad, ggr			1,3	1,5	1,2
<b>EPRA Vakansgrad</b>					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			194	212	189
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 295	2 069	2 110
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>			<b>8,4</b>	<b>10,3</b>	<b>9,0</b>

## > forts. Finansiella nyckeltal

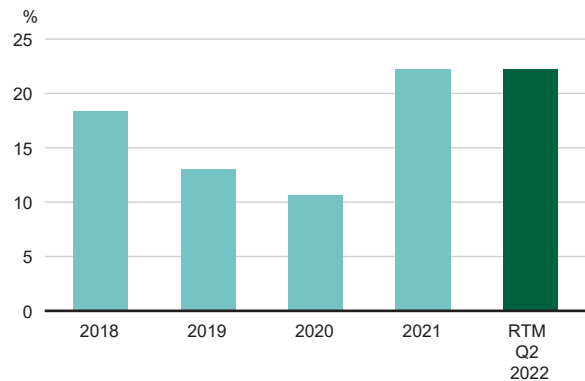
### Kvartalsresultat i korthet

	2022-06-30	2022-03-31	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31	2020-09-30
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Intäkter, mkr	543	539	500	480	504	483	472	478
Driftöverskott, mkr	380	336	321	325	353	290	295	335
Förvaltningsresultat, mkr	313	271	250	261	288	231	229	271
Periodens resultat, mkr	356	708	965	402	435	522	438	229
Överskottsgrad, %	71	65	65	68	76	61	63	72
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	89	89	88	90	90	90
Soliditet, %	39,1	40,8	40,2	36,5	36,0	37,4	36,8	36,0
Belåningsgrad fastigheter, %	50,4	49,3	48,6	52,7	53,8	53,7	54,3	55,2
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,8	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	7,1	6,8	5,9	6,4	7,0	6,3	6,1	6,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,21	1,92	1,83	1,95	2,15	1,72	1,70	2,02
Resultat per aktie efter skatt, kr	2,52	5,00	7,03	2,98	3,22	3,86	3,26	1,72
Eget kapital per aktie, kr	87,2	88,2	83,7	75,1	72,1	72,1	68,2	65,0
Börskurs per aktie, kr	71,1	102,4	118,8	85,4	88,7	71,8	76,8	63,5

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

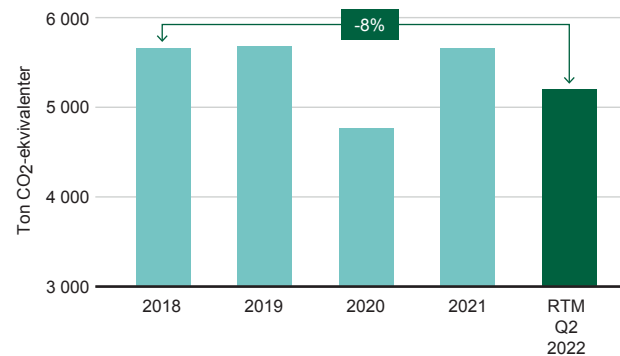
### Måluppföljning:

#### 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 CO<sub>2</sub>-utsläpp minska med 50 procent jämfört med 2018. En kall vinter påverkar utfallet för 2021 negativt.



Hyresgästen Johnny Hedlund, Local store, Skellefteå.

# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 103 mkr (97) och resultatet efter skatt till 149 mkr (128). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2022 till 141 mkr (308) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 5 718 mkr (4 640) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 263 mkr (2 670). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 30 juni 2022 uppgick till 1,8 procent (1,1). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

## Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

	2022 6 mån jan-jun	2021 6 mån jan-jun	2021 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Intäkter	103	97	175
<b>Bruttoresultat</b>	<b>103</b>	<b>97</b>	<b>175</b>
Central administration	-113	-109	-213
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10</b>	<b>-12</b>	<b>-38</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	100	100	142
Finansiella intäkter	234	192	402
Finansiella kostnader	-175	-152	-321
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>149</b>	<b>128</b>	<b>185</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>149</b>	<b>128</b>	<b>185</b>
Aktuell skatt	-	-	-2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>149</b>	<b>128</b>	<b>183</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	149	128	183
<b>Årets totalresultat</b>	<b>149</b>	<b>128</b>	<b>183</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar koncernföretag	2 332	2 265	2 265
Fordringar koncernföretag	18 763	15 881	16 481
Övriga tillgångar	32	29	18
Likvida medel	141	308	1 129
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 268</b>	<b>18 483</b>	<b>19 893</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 134	2 613	3 475
Obeskattade reserver	16	16	16
Räntebärande skulder	5 718	4 640	5 412
Skulder koncernföretag	11 971	10 956	10 948
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga skulder	429	257	42
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 268</b>	<b>18 483</b>	<b>19 893</b>

# 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 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	jan-jun 2022 (mkr)	Totalt 2021 (mkr)	Andel som omfattas (%)	Andel som inte omfattas (%)
Omsättning	902	1 647	100%	0%
Driftsutgifter (OPEX)	88	169	100%	0%
Kapitalutgifter (CAPEX)	648	1 219	100%	0%

Nyckeltalen återfinns på sid. 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 bedömer 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 bedömer 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.



Jesper Gabrielli, fastighetstekniker, Jessica Frölin, kund- och kontorskoordinator, och Joel Sjönnby, fastighetstekniker, hos Linda Angman på Arelfé Liva i Borlänge.



## Fyra skäl till att investera i Diös



**Unik position på en attraktiv marknad**



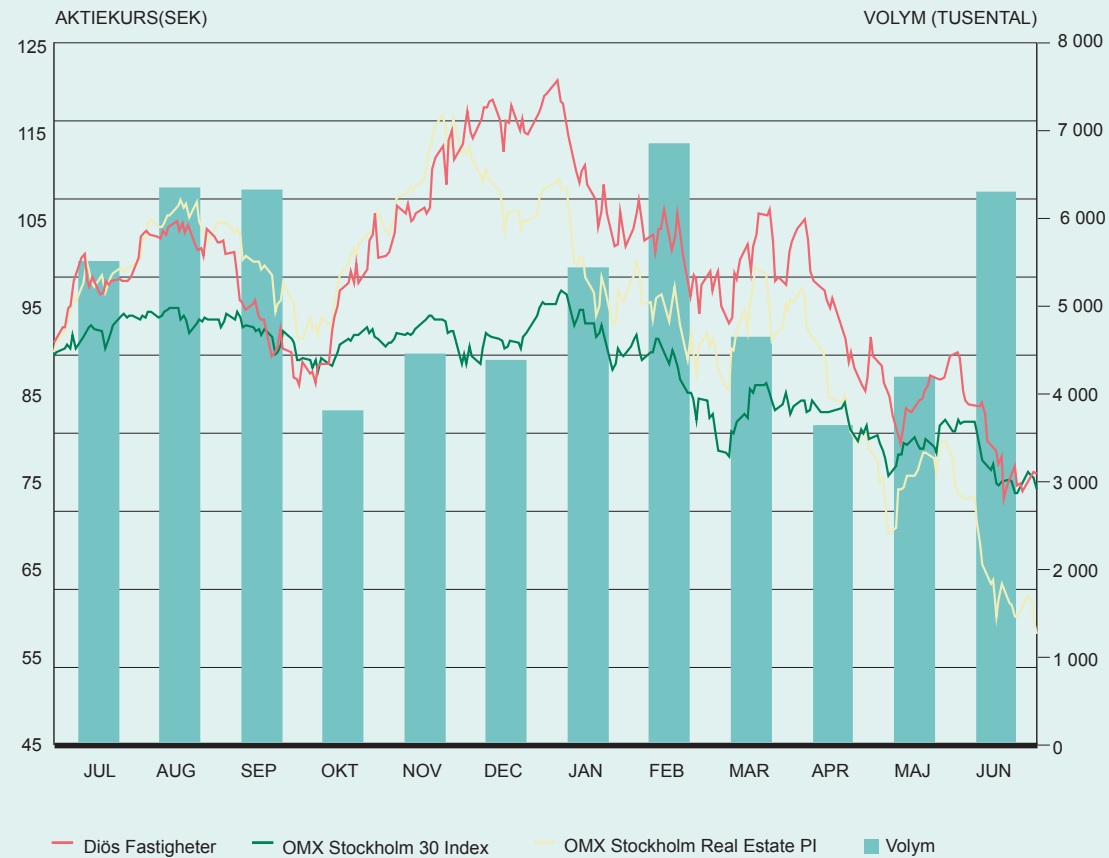
**Långsiktigt hållbar affärsmodell**



**Värdeskapande genom tre intäcksströmmar**



**Starka stabila kassaflöden**



# Aktien

## Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 71,1 kr per aktie (88,7) vilket motsvarar ett börsvärde om 10 074 mkr (11 925) samt en avkastning om -19,9 procent (42,3) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -17,8 procent (49,2) för perioden. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -17,3 procent (36,0) och OMX Stockholm Real Estate PI -36,3 procent (42,0).

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 18 615 aktieägare (17 569). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 23,9 procent (23,5) 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 (53,0) 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 22,1 procent (17,9). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 12 330 mkr (9 662) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 459 mkr (11 377). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 102,2 kr (84,9) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde 69 procent (105) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 100,3 kr (82,5) per aktie.

## Intjänning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 7,52 kr (7,07) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 3,81 kr (3,61). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 20,6 procent bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

## Största aktieägare

i Diös Fastigheter AB per den 31 maj 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
Vanguard	3 342 940	2,4
Black Rock	3 032 298	2,1
Avanza Pension	3 000 022	2,1
Karl Hedin	2 485 547	1,8
Länsförsäkringar Fonder	2 457 796	1,7
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 175 183	1,5
<b>Summa största ägare</b>	<b>75 460 613</b>	<b>53,3</b>
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	65 970 334	46,5
<b>TOTALT</b>	<b>141 785 165</b>	<b>100,0</b>

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 30 juni 2022 till 145 personer (149), varav 60 kvinnor (64). Merparten av de anställda, 97 personer (98) arbetar på våra affärsheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt koncept Pick-Pack-Post är vi idag 6 anställda (4), varav 6 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 prisnivå för svensk fastighetsmarknad.

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	28 634	30 956	33 278
Soliditet, %	34,2	39,1	43,2
Beläningsgrad, %	54,5	50,4	46,9

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr <sup>1</sup>
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 21
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 23
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 97

<sup>1</sup> Uppräknat till årstakt.

Tillgång till finansiering är den största finansiella risken och en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Risken begränsas genom goda relationer med banker, 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 taksrottning. 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 två redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under tredje kvartalet 2022. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisningen för 2021<sup>1</sup>, not 1.

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

<sup>1</sup> Årsredovisning 2021 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se).

Fredrik Danell, projektledare, Luleå.



## Rapportens granskande

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

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

Östersund den 7 juli 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

Q3, Delårsrapport januari-september 2022 21 oktober 2022

## Utdelning

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](mailto:knut.rost@dios.se)

Rolf Larsson, CFO  
0770-33 22 00, 070-666 14 83, [rolf.larsson@dios.se](mailto:rolf.larsson@dios.se)

*Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU nr 596/2014) samt lag (2007:528) om värdepappersmarknaden.*

*Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 7 juli 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 taxebundna 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

## 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](http://www.dios.se)

## Presentation av delårsrapporten

Vi presenterar delårsrapporten för januari–juni för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 7 juli 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 telekonferensen finns tillgängliga [på vår webbsida](#).

Presentationen kan ses i efterhand.