

“Vår intjäning ökar och vi har en unik position på den expansiva marknaden i norra Sverige.”

Knut Rost, vd Diös

Q3

Kvartalet i korthet

Intäkterna ökade med 16 procent och uppgick till 559 mkr (480).

Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent och uppgick till 283 mkr (261).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -432 mkr (242) och på derivaten till 2 mkr (7).

Resultat efter skatt uppgick till -120 mkr (402).

Resultat per aktie uppgick till -0,84 kr (2,98).

Perioden i korthet

Intäkterna ökade med 12 procent och uppgick till 1 641 mkr (1 467).

Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent och uppgick till 868 mkr (780).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 207 mkr (922) och på derivaten till 117 mkr (21).

Resultat efter skatt uppgick till 944 mkr (1 359).

Resultat per aktie uppgick till 6,67 kr (10,05).

Resultatsammanställning, mkr

	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	559	480	1 641	1 467	1 967
Driftöverskott	388	325	1 104	968	1 289
Förvaltningsresultat	283	261	868	780	1 030
Resultat före skatt	-146	510	1 192	1 723	2 872
Resultat efter skatt	-120	402	944	1 359	2 324
Överskottsgrad, %	70	68	69	68	68
Uthyrningsgrad, %	91	89	91	89	89
Avkastning på eget kapital, % ¹			17,1	19,1	22,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹			8,0	7,5	7,6
Soliditet, %			38,1	36,5	40,2
Beläningsgrad fastigheter, %			51,8	52,7	48,6
Eget kapital per aktie, kr			86,3	75,1	83,6
EPRA NRV per aktie, kr			101,1	88,3	97,7

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

¹Rullande 12 månaders basis

Viktiga händelser

- Diös färdigställde ett nytt hotell om 14 500 kvm i Umeå där den totala investeringen uppgick till 418 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd, avtalet är tecknat på 15 år och hyresgästen tillträdde 1 september.
- Diös förvärvar en fastighet för 177 mkr i Sundsvall. Tillträde 15 september 2022.
- Diös tecknar sexårigt grönt hyresavtal om 2 500 kvm med Skatteverket i centrala Sundsvall.

38,1%

Soliditet

51,8%

Beläningsgrad

69%

Överskottsgrad

5,7

Räntetäckningsgrad, ggr

VD-ord

Fortsatt hög uthyrningsaktivitet på stark marknad i en orolig omvärld

Med en nettouthyrning på 20 mkr, en överskottsgrad som uppgår till 70 procent och en stärkt uthyrningsgrad om 91 procent levererar vi ett mycket bra operativt resultat för det tredje kvartalet. Vår handlingskraft och vårt starka kassaflöde gör oss rustade för ett nytt affärsklimat och en omvärld i förändring.

Ett aktivt uthyrningsarbete tillsammans med omförhandlingar, förvärv och slutförda projekt ligger till grund för den positiva utvecklingen. Förvaltningsresultatet, som för perioden uppgår till 868 mkr, ökade med 11 procent jämfört med samma period förra året och nettouthyrningen uppgår till starka 59 mkr. För kvartalet uppgår förvaltningsresultatet till 283 mkr, vilket är en ökning med 8 procent jämfört med samma period förra året. Det kommer från generellt högre hyresnivåer, färre uppsägningar och minskade vakanser samt ett större fastighetsbestånd.

Fastighetsvärdet uppgår till 31 mdr och det har under det tredje kvartalet påverkats positivt av nya hyresintäkter från slutförda projekt och av förvärv. Vi har en negativ realiserad effekt vilket kommer av ett högre avkastningskrav om 15 baspunkter till följd av stigande räntor och ett ökat riskpåslag. Detta motverkas till största delen av ett förväntat ökat kassaflöde från indexering och fortsatt bra uthyrningar på en attraktiv marknad. Avseende fastighetsvärden i vår del av Sverige är jag fortsatt övertygad om att bra fastigheter med rätt läge och ett starkt kassaflöde kommer att ha bäst utveckling.

Vi befinner oss i en omvärld i förändring där vi lämnar en lågräntemiljö, vilket ger stigande finansieringskostnader. Det nya affärsklimatet och de nya finansiella förutsättningarna innebär att vi noga överväger våra investeringsbeslut och har en tydlig handlingsplan. Vi har 77 procent av vår finansiering i bank, 1 400 mkr i likviditet och outnyttjade kreditutrymmen samt en säkerställd

belåningsgrad om 43 procent. Därtill kommer ytterligare belåningsutrymme via färdigställda projekt under fjärde kvartalet. Detta tillsammans med våra starka bankrelationer gör att vi känner oss komfortabla inför kommande refinansieringar 2023.

Vi har genom ett långsiktigt inköpsavtal säkrat vår tillgång till förnyelsebar el till ett förutsägbart och fördelaktigt pris, trots en osäker energimarknad. 74 procent av vårt bestånd finns i elhandelsområde 1 och 2. Den marknad vi är verksamma på står under tidernas största investeringsboom, med den gröna omställningen i fokus och svensk basnäring under revolutionerande tillväxt.

Det är extra viktigt att leva nära våra hyresgäster, något jag med pandemiåren nära i minnet vet att vi gör mycket bra. Vi är aktiva och handlingskraftiga i vårt samarbete i allt från utveckling av lokaler till energieffektivisering. Vi har en väldigt god diversifiering bland hyresgäster, som vi ser till största del kommer klara den ökade kostnadsbilden. Bland annat består en tredjedel av vårt bestånd av skattefinansierad verksamhet och drygt hälften av det totala hyresvärdet kommer från kontor.

”Faktum kvarstår att vi befinner oss på en tillväxtmarknad – norra Sverige.”

Vår marknad är fortsatt mycket attraktiv och efterfrågan på kontor är stor i våra städer, vilket inte minst syns i betydande uthyrningar som exempelvis Skatteverkets nya 2 500 kvm stora kontor i Sundsvall, Statens Servicecenters nya kontor på drygt 700 kvm i Umeå, samt Sensor Försäkring i Umeå, Svenska Kraftnät i Luleå och inkubatorn Movexum i Gävle. Den trenden ser ut att hålla i sig framåt. Även andelen gröna hyresavtal fortsätter att öka.

Under kvartalet har flertalet projekt och transaktioner övergått



i förvaltning. Bland annat invigdes Umeås nya mötesplats Clarion Hotel Umeå i slutet av september, och med det avslutas ett tre år långt byggprojekt med ett årligt hyresvärde om 22,3 mkr. Under det gångna kvartalet har vi också tillträtt två förvärv med ett sammanlagt årligt hyresvärde på 17,3 mkr; ett anrikt hotell i centrala Sundsvall med förnyat 15-årigt kontrakt med Choice Hotels och en kontors- och industrifastighet om ca 6 000 kvm, med tillhörande bygggrätt om 2 400 kvm i det expansiva området Hedensbyn i Skellefteå.

Jag brukar prata om att vi gör förvärv med potential. Ett lysande exempel på detta är en nyligen förvärvad fastighet i centrala Östersund som under flera år haft stora vakanta ytor. Där har nu, efter enbart några månader i vår ägo, ett nytt premiumgym etablerat sig med ett årligt hyresvärde på 3,7 mkr. Vi uppgraderar även ett tiotal lägenheter i fastigheten med ökade hyresintäkter som följd. Ett sant lyft för fastigheten och kvarteret, en bra affär för oss och ännu ett bevis på hur viktigt det är att vara både enkla, nära och aktiva på vår marknad.

Jag är stolt över vårt fokus på affärer och relationer, där vi fortsätter att leva nära både våra hyresgäster och våra banker. Våra starka huvudägare, våra kompetenta handlingskraftiga team och vår unika position på den expansiva marknaden i norra Sverige ger oss förutsättningar för en positiv framtid, där vårt fokus på ett fortsatt starkt kassaflöde skapar värden för våra hyresgäster, våra aktieägare och oss själva.


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.

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.

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.

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.

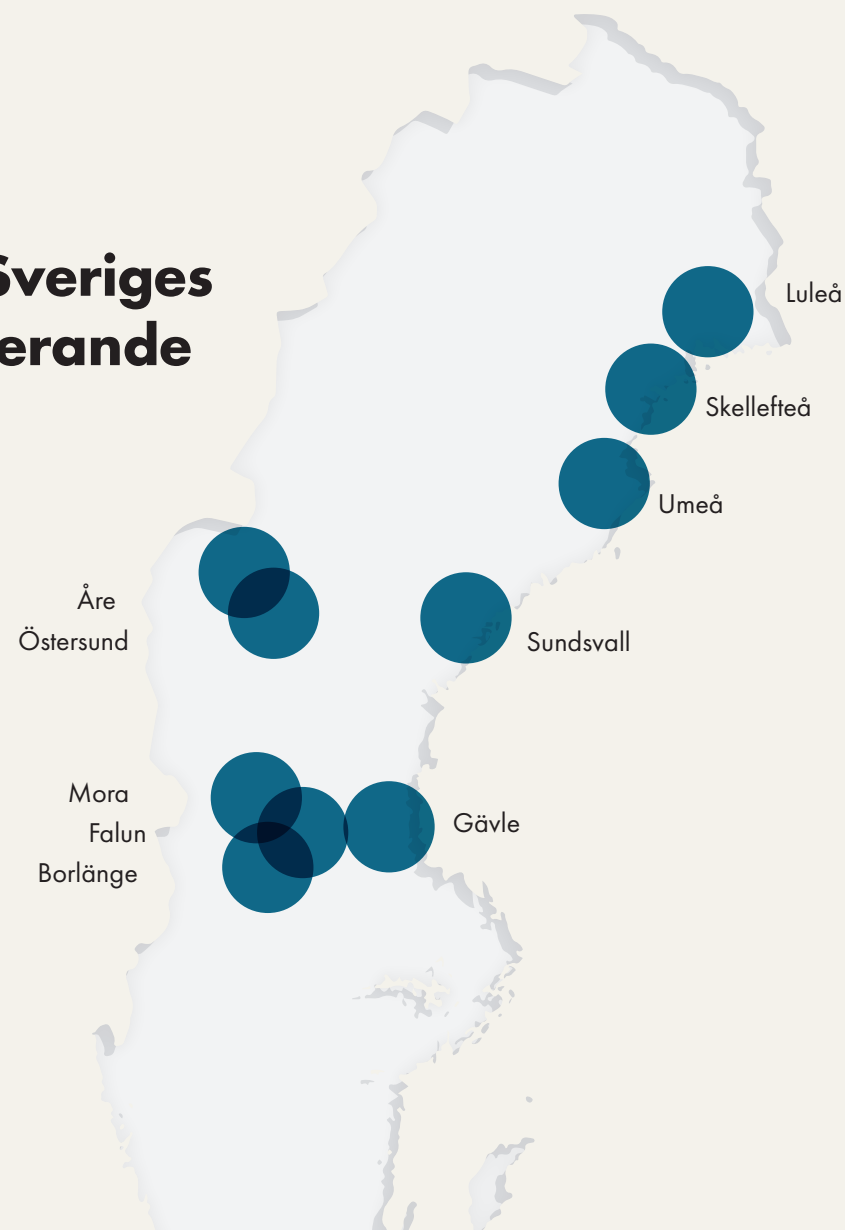
Nära. Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga.

Aktiva. Vi går från ord till handling, tar ansvar och vågar fatta beslut.



Vision

Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.





361

Antal fastigheter



31,1

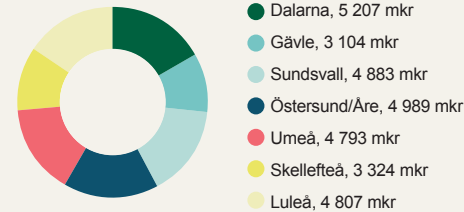
Fastighetsvärde, mdr



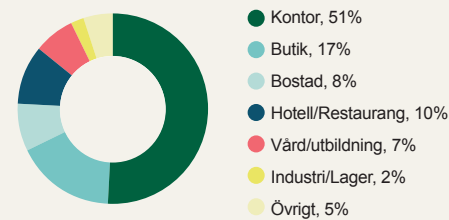
1 622

Uthyrningsbar area, tkvm

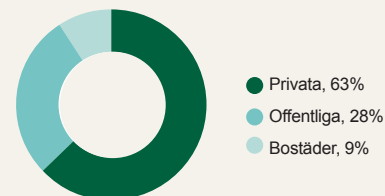
Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



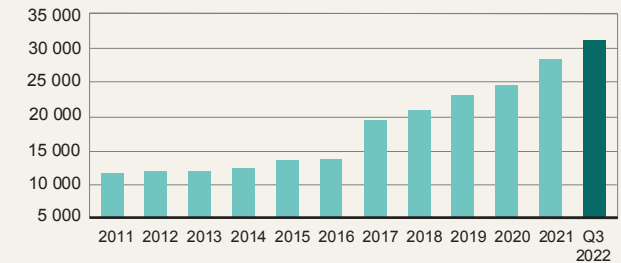
Hyresvärde per lokalslag, %



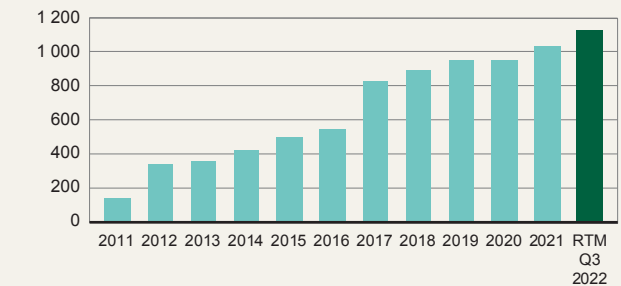
Kontraktvärde per kategori, %



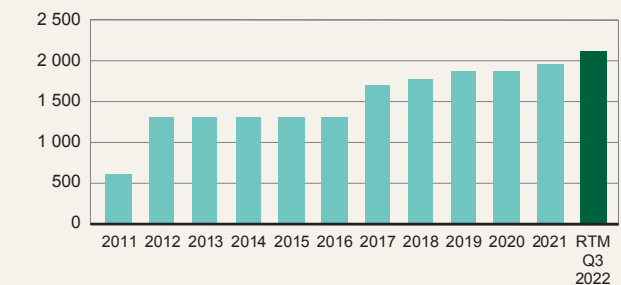
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Hyresintäkter, mkr



Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete är del av vår vardag och 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. Våra klimatmål har granskats och godkänts av Science Based Target initiative, SBTi. Målen 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 utvecklingen av vårt fastighetsbestånd och mäts i procent av totalt marknadsvärde. Idag uppfyller 11 procent av beståndet våra tre kriterier för gröna tillgångar. Kriterierna för gröna tillgångar definieras av vårt gröna finansieringsramverk från 2021 som finns i sin helhet på vår hemsida.

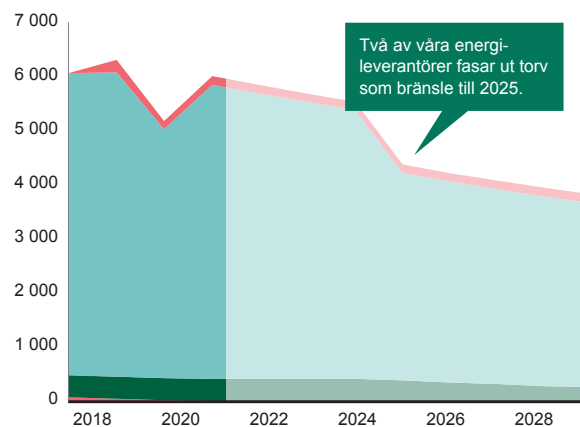
18% **20%** **32%**

av fastighetsvärdet är certifierat enligt kraven i vårt ramverk

av fastighetsvärdet har genomgått en klimatriksanalys

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

Klimatmålsuppföljning, SBTi



Scope 1 och 2

Våra utsläpp inom scope 1 och 2 består idag till störst del av utsläpp från köpt fjärrvärme, utsläpp som är starkt beroende av byggnadens värmebehov. Vi jobbar aktivt med energieffektivisering och optimering för att halvera scope 1 och 2, ett arbete som är tätt kopplat till våra hyresgästers inomhusklimat och fastighetens driftsekonomi.

Effektoptimering blir en allt större fråga och är även 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*.

Scope 3

Vår klimatkartläggning visade att utsläpp från vår byggproduktion och hyresgästernas bilkörning är två stora poster i våra scope

Ton CO₂-ekvivalenter

	2022 Ack.	2021	2020	2018*
Scope 1				
Drivmedel	18**	24	35	92
Köldmedier***	400	400	400	400
Summa	418	424	435	492
Scope 2				
EI	0,17	0,24	0,24	0,26
Fjärrvärme och fjärrkyla	3 146	5 583	4 739	5 567
Summa	3 146	5 583	4 739	5 567

* Referensår. ** Uppskattning *** Utsläpp från kylmedieläckage är idag baserat på vår klimatkartläggning, inte statistik från våra kylanläggningar.

3-utsläpp. 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 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 öka 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 tidigt skede	✓
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.

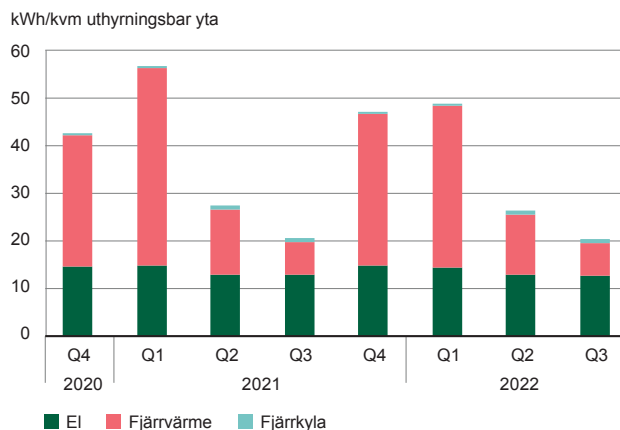
Energianvändning i jämförbart bestånd

		2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
El	kWh/kvm Atemp	11,1	11,1	33,8	33,9	46,5
Fjärrvärme	kWh/kvm Atemp	5,6	5,4	50,3	51,3	77,6
Fjärrkyla	kWh/kvm Atemp	5,3	4,9	13,3	12,8	15,0

Kommentar och analys

Vi fortsätter att optimera vår energianvändning och redovisar en prognostiserad fjärrvärmeeffektivisering om 2,2 procent för

Faktisk energianvändning per kvartal



* Datatäckningen för delar av beståndet är bristande och för dessa fastigheter har därför ett prognosvärde används för faktisk värmeförbrukning under perioden Q3.

perioden jämfört med föregående år. Elförbrukningen minskar med 1,0 procent under samma period. Totalt för 2022 ligger vi på en effektivisering om 1,7 procent.

Energieffektivisering ligger alltid högt upp på vår agenda. Just nu ser vi över vissa rutiner och åtgärder, såväl tillfälliga som akuta, gällande t.ex. julfrysning och ventilationstider som kan komma att justeras. Vi kommer även att lyssna in Fastighetsägarnas riktlinjer och eventuella statliga direktiv.

Vi inkluderar inte fjärrkyla i energieffektiviseringsmålet då fjärrkyla står för en liten del av vår totala energianvändning. Därutöver är datakvalitet och -täckning för fjärrkylastatistiken av lägre kvalitet vilket medför att data i större utsträckning prognostiseras.

Kommentar och analys

Energikostnader och klimatpåverkan är direkt kopplade till den faktiska energianvändningen. Diagrammet visar faktisk energianvändning (ej normalårskorrigerad fjärrvärme) fördelat på total uthyrningsbar yta. Den faktiska energianvändningen påverkas främst av utomhustemperatur, soltimmar och vind. Effektkostnaderna är en stor del av den totala energikostnaden vilket ytterligare förstärker sambandet mellan kostnad och utomhustemperatur.

För att fortsätta effektivisera och jobba systematiskt för att säkerställa långsiktiga målsättningar vill vi genom de gröna hyresavtalen ännu tydligare involvera hyresgästerna, hitta gemensamma lösningar och därigenom skapa engagemang för energieffektivisering som gynnar hyresgästen, oss och samhället.



Omvärldsanalys

Energiområden

För tillfället upplever Europa en volatil energimarknad med höga spotpriser och risk för elbrist. Vi arbetar aktivt med frågan på flera håll där följande områden är fokus och starka konkurrensfördelar:

Långsiktig strategi för elinköp. Ger förutsägbara elpriser i upp till 5 år. I volatila tider genererar vår strategi ett mycket fördelaktigt elpris.

Stabil tillgång på energi. 74 procent av vårt bestånd finns i elområde SE 1 och SE 2. Dessa elområden är nettoexportörer av fossilfri el.

Kallt klimat. I vårt geografiska läge är energi alltid en aktuell fråga. Energieffektivisering och driftoptimering är högt prioriterad i vår vardag.

Den gröna omställningen och energibristen. Den gröna revolutionen i vår region gör att vi kommer att se fler samarbeten mellan olika branscher för att öka flexibiliteten på elmarknaden och tillgången på förnyelsebar energi. Det är viktigt att vi alla sänker vår elanvändning även om utgångspunkten för oss i norra Sverige är mycket bättre än södra Sverige och Europa.

Vi och hyresgästen. Energieffektivisering och optimering skapar ett bra inomhusklimat för våra hyresgäster, samtidigt som det minskar energikostnaderna och elanvändningen samt minimerar utsläpp av växthusgaser.

Resultaträkning

Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

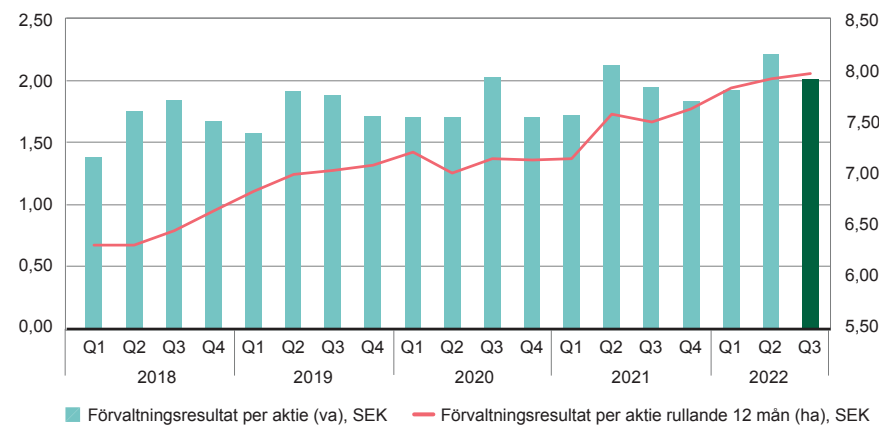
RESULTATRÄKNING	Not	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Hyresintäkter		474	401	1 341	1 185	1 587
Serviceintäkter		85	79	300	278	376
Övriga intäkter		-	-	-	4	4
Totala intäkter	1	559	480	1 641	1 467	1 967
Fastighetskostnader	2	-171	-155	-537	-499	-678
Driftöverskott	3	388	325	1 104	968	1 289
Central administration	4	-18	-18	-53	-53	-75
Finansnetto	5	-87	-46	-183	-135	-184
Förvaltningsresultat	6	283	261	868	780	1 030
Värdeförändring fastigheter	7	-432	242	207	922	1 806
Värdeförändring räntederivat	8	2	7	117	21	36
Resultat före skatt	9	-146	510	1 192	1 723	2 872
Aktuell skatt	10	-20	-23	-66	-59	-53
Uppskjuten skatt	10	46	-85	-183	-305	-495
Resultat efter skatt		-120	402	944	1 359	2 324
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-120	400	944	1 348	2 306
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmandeinflytande		0	3	0	12	17
Summa		-120	402	944	1 359	2 324
TOTALRESULTATRÄKNING						
Resultat efter skatt		-120	402	944	1 359	2 324
Periodens totalresultat		-120	402	944	1 359	2 324
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-120	400	944	1 348	2 306
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmandeinflytande		0	3	0	12	17
Summa		-120	402	944	1 359	2 324
Resultat per aktie, kr		-0,84	2,98	6,67	10,05	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	141 426 475	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	358 690	441 418	441 418

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

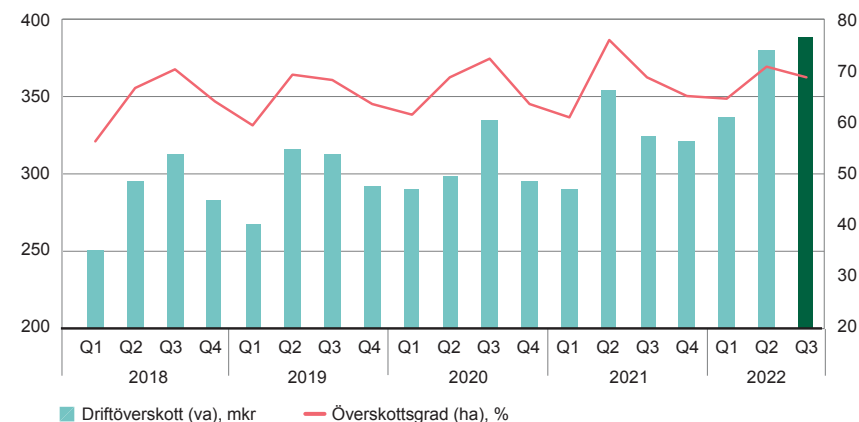
Redovisningsprinciper återfinns på sid 28.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Förvaltningsresultat per aktie



Driftöverskott och överskottsgrad



Resultatanalys juli-september 2022

Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 559 mkr (480) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (89). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projekt-fastigheter, med 6,5 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 8 mkr (4) 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 indexuppräknning, där 95 procent löper med KPI-justering och 2 procent med fast uppräknning.

Utveckling intäkter

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	Förändring %
Jämförbart bestånd	468	439	6,5
Hyresrabatter ¹	0	-1	
Pågående projekt	39	37	
Färdigställda projekt	7	1	
Förvärvade fastigheter	33	-	
Sålda fastigheter	-	0	
Fastighetstaxering 2022	5	-	
Kontrakterade hyresintäkter	551	476	
Övriga förvaltningsintäkter	8	4	
Övriga intäkter ²	0	0	
Intäkter	559	480	

¹ Rabatter hänförliga till det statliga hyresstödet.

² Statligt stöd för givna hyresrabatter.

Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 171 mkr (155). Kostnadsökningen är relaterad till ett större fastighetsbestånd. Av fastighetskostnaderna utgjorde 7 mkr (3) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 388 mkr (325) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (68). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 9,6 procent jämfört med tredje 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 -87 mkr (-46). 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 1,9 procent (1,2).

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 283 mkr (261). Det är en ökning med 8 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 0,2 procent jämfört med tredje kvartalet föregående år.

Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av kvartalet till 5,56 procent (5,55). Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -432 mkr (241) och förklaras främst av ökade direktavkastningskrav som kommer av högre marknadsräntor och därigenom ökade finansieringskostnader. För mer information, se not 11. Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 31 106 mkr (26 575).

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



> forts. Resultatanalys juli-september 2022

Under kvartalet har 3 fastigheter (1) förvärvats medan 0 fastigheter (1) har avyttrats.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep
Förvaltningsfastigheter	-450	198
Projektfastigheter	25	37
Byggrätter	-7	6
Orealiserad värdeförändring	-432	241

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 2 mkr (8), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till stigande marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -146 mkr (510). Resultatförändringen förklaras främst av lägre realiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 procent. Det finns inga skattemässiga underskott i koncernen. I övrigt finns obeskatade reserver om 596 mkr (562). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 16 125 mkr (13 049). Uppskjuten skatt har beräknats på 10 897 (9 089). Skillnaden är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv.

Diös har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning

Mkr	jul-sep 2022
Resultat före skatt	-146
Nominell skattesats 20,6%	30
Övriga skattemässiga justeringar	-4
Redovisad skattekostnad	26
<i>Varav aktuell skatt</i>	<i>-20</i>
<i>Varav uppskjuten skatt</i>	<i>46</i>

Aktuell skatt uppgick till -20 mkr (-23) och uppskjuten skatt uppgick till 46 mkr (-85). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till de realiserade värdeförändringarna.

Perioden januari-september 2022

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 868 mkr (780). Driftöverskottet uppgick till 1 104 mkr (968) vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (68).

- Intäkterna för perioden uppgick till 1 641 mkr (1 467) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (89).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 537 mkr (499).

Periodens finansnetto uppgick till -183 mkr (-135). Resultat före skatt uppgick till 1 192 mkr (1 723) och påverkades positivt med 207 mkr (922) avseende värdeförändring på fastigheter och med 117 mkr (21) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 944 mkr (1 359) varav uppskjuten skatt uppgick till -183 mkr (-305) och aktuell skatt uppgick till -66 mkr (-59).



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

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalyreskontrakt uppgick till 3 210 (2 908) och antalet bostadskontrakt uppgick till 2 231 (1 898). De tio största hyresgästerna representerade 18 procent (16) av totala kontrakterade hyresintäkter. 28 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 september kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 10 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 20 mkr (29) och summerar till 59 mkr (25) för perioden. Större uthyrningar under kvartalet var till Nordic Choice Hotel i Magne 5, Umeå, Skatteverket i Borgmästaren 10, Sundsvall och Nordic Performance Center i Djurläkaren 13, Östersund.

Kontraktstid

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

Vakanser

Vakanserna uppgick per 30 september till 8 procent (10) 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 30 SEP 2022	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
⊕ Trafikverket	17	82 825	7,1
⊕ Polismyndigheten	37	61 962	7,7
Nordic Choice Hotels	6	58 791	15,7
⊕ Östersunds kommun	72	33 336	2,2
⊕ Falu kommun	11	31 058	7,2
⊕ Arbetsförmedlingen	25	29 959	1,8
⊕ Försäkringskassan	24	26 908	3,7
Åhléns AB	6	26 705	1,7
Scandic Hotels AB	3	24 800	11,4
⊕ Migrationsverket	9	23 441	3,8
	210	399 785	7,1

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

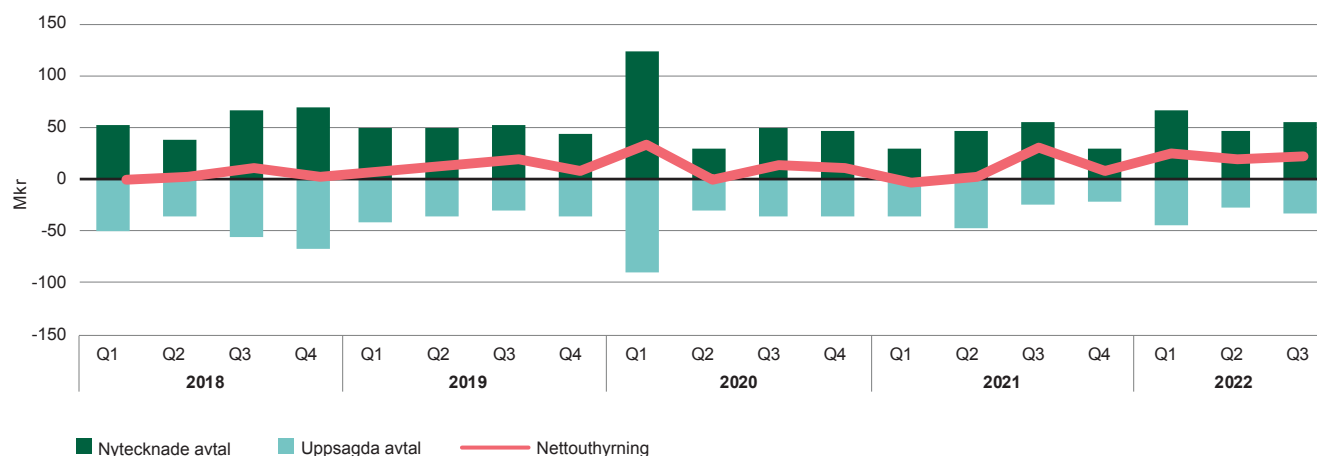
¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet,%
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2022	237	81	4
2023	970	299	14
2024	804	455	21
2025	636	365	16
2026+	563	736	34
Summa	3 210	1 936	88
Bostäder	2 231	186	9
Övriga hyresavtal ¹	2 116	66	3
Totalt	7 557	2 188	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Nettouthyrning

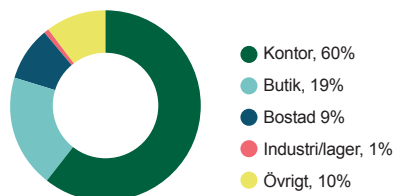


Balansräkning och eget kapital

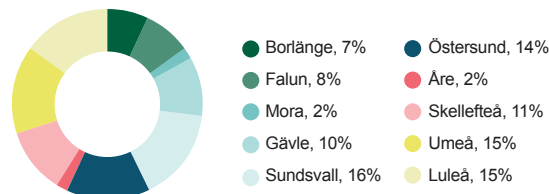
Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

TILLGÅNGAR	Not	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11	31 106	26 575	27 993
Övriga anläggningstillgångar		72	73	71
Derivatinstrument		156	24	38
Kortfristiga fordringar		341	338	185
Likvida medel	14	353	553	1 150
SUMMA TILLGÅNGAR		32 028	27 563	29 437
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	12 212	10 065	11 823
Uppskjuten skatteskuld		2 367	2 003	2 194
Skulder till kreditinstitut	13	12 479	12 774	9 068
Långfristig skuld leasing		53	54	54
Övrig långfristig skuld		17	-	-
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	3 982	1 790	5 680
Checkräkningskredit	14	-	-	-
Kortfristiga skulder		918	877	618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 028	27 563	29 437

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



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>	1 359	1 348	11
Periodens totalresultat	1 359	1 348	11
<i>Utdelning</i>	-442	-442	-
Eget kapital 2021-09-30	10 065	9 997	68
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	964	958	6
Periodens totalresultat	964	958	6
<i>Nyemission</i>	800	800	-
<i>Emissionskostnader</i>	-8	-8	-
<i>Skatteeffekt emissionskostnader</i>	2	2	-
Eget kapital 2021-12-31	11 823	11 749	74
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	944	944	0
Periodens totalresultat	944	944	0
<i>Avyttring egna aktier</i>	9	9	0
<i>Förvärv av minoritetsandel</i>	-68	6	-74
<i>Utdelning</i>	-500	-500	0
Eget kapital 2022-09-30	12 212	12 212	0

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- och kontorsfastigheter samt lokaler för urban service. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 92 procent (92) av kommersiella fastigheter och till 8 procent (8) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

Fastighetsvärde

Från och med årsskiftet externvärderas samtliga fastigheter av CBRE vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastighetenas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljefekter beaktas således inte. 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 8 procent för 2022, 3,5 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 september till 12 212 mkr (10 065). Soliditeten uppgick till 38,0 procent (36,5) och översteg därmed målet om 35 procent.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	2022-09-30		2021-09-30	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Förvaltningsfastigheter	27 757	340	24 583	329
Projektfastigheter	3 201	26	1 843	9
Byggrätter	148	-	149	-
Summa	31 106	361¹	26 575	336²

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2022-09-30		2021-09-30	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	27 993	340	24 512	329
Förvärv	1 984	26	416	9
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	924	-	867	-
Försäljningar	-1	-9	-136	-4
Orealiserade värdeförändringar	206	-	916	-
Fastighetsbeståndets värde 30 sep	31 106	361¹	26 575	336²

¹ Fyra fastigheter har tillkommit via fastighetsreglering under tredje kvartalet 2022

² Två fastigheter har tillkommit via fastighetsreglering under tredje kvartalet 2021

VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2022-09-30					2021-09-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 658	1 757	1 355	739	1 425	1 481	1 647	1 292	525	1 204
Drift & underhåll, kr per kvm	345	448	436	224	320	342	453	415	210	345
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	5,6	6,0	4,3	5,6	5,6	5,5	5,9	4,6	7,3	5,9
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,0	8,4	6,7	8,1	8,0	7,3	7,9	6,5	6,6	6,9
Långsiktig vakans, %	5,8	6,3	3,3	9,2	5,0	4,7	4,0	1,8	15,2	4,9

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. Värderingsantagande 2021-09-30 är omräknade med hänsyn till förändrad indelning från fastighetssegment till fastighetskategorier.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI-SEPTEMBER 2022

Avyttrade och frånträdde

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

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
Portfölj Skellefteå	2	Skellefteå	5 847	118
Portfölj Falun Borlänge	2	Falun/Borlänge	36 117	564
Andersberg 14:58	3	Gävle	-	107
Kontoret 2	3	Skellefteå	3 816	86
Juno 4 & 5	3	Sundsvall	5 497	177
Summa			105 768	2 134

¹ Underliggande fastighetsvärde.

> forts. Kommentarer till balansräkningen

KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI

Tkr	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	755 431	-755 431	333 319	-333 319	159 554	-159 554	65 506	-65 506	173 985	-173 985	1 487 794	-1 487 794
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-377 715	377 715	-166 659	166 659	-79 777	79 777	-32 753	32 753	-86 992	86 992	-743 897	743 897
Direktavkastning, +/- 0,5%	-901 457	1 085 286	-345 551	409 688	-192 895	246 565	-35 949	44 378	-160 788	192 719	-1 636 640	1 978 636
Kalkylränta, +/- 0,5 %	-630 055	660 770	-262 862	275 195	-93 508	97 848	-34 537	36 738	-144 697	153 359	-1 165 660	1 223 911
Längsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-224 337	223 617	-105 742	105 742	-42 726	42 695	-8 676	8 676	-39 099	34 638	-420 581	415 369

Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 4 067 mkr varav 2 600 mkr är upparbetat per 30 september. 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 924 mkr för perioden. Investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Av-

kastningen på avslutade investeringar under kvartalet uppgick till 8,2 procent på investerat belopp medan kvkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,2 procent.

Projektfastigheter

Antalet projektfastigheter uppgår till 11 stycken med ett marknadsvärde om 3 201 mkr. Total bedömd investering uppgår till 2 840 mkr där upparbetad investering per 30 september uppgick till 1 986 mkr.

INVESTERINGAR

	2022-09-30	2021-09-30
Investeringar i nyproduktion	211	242
Investeringar i förädlingsfastigheter	269	256
Investeringar i hyresgästpassningar	445	369
Summa	924	867

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 eller försäljning.

PROJEKTFASTIGHETER

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöklass
Pågående projekt										
Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	555	527	52,9	Q4 2022	BREEAM In-Use Very good
Nyproduktion	Umeå	Stigbygel 2	Kontor	9 646	100	290	228	20,9	Q4 2022	BREEAM SE Very Good
Förädling	Sundsvall	Aeolus 5	Bostäder	2 597	-	48	41	3,8	Q1 2023	
Förädling	Sundsvall	Glädjen 4,9	Kontor	1 870	100	51	0	5,2	Q2 2023	BREEAM In-Use Very good
Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:423	Kontor	5 452	100	182	100	11,7	Q2 2023	BREEAM SE Very Good
Nyproduktion	Östersund	Läkaren 12,13,14	Bostäder	1 334	-	57	1	2,6	Q1 2024	Svanen
Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	484	129	27,7	Q2 2024	BREEAM SE Very Good
Nyproduktion	Luleå	Biet	Kontor	4 920	100	206	7	14,1	Q2 2024	BREEAM SE Excellent
Färdigställda eller delvis inflyttade projekt										
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	
Nyproduktion	Umeå	Magne 5	Hotell	14 500	100	418	418	26,2	Q3 2022	BREEAM SE Very Good
Summa				102 684		2 840	1 986	193,3		



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



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 30 september 2022 finansierades 38 procent (37) av den totala balansslutningen på 32 028 mkr av eget kapital, 51 procent (53) genom räntebärande skulder och 11 procent (10) av övriga poster.

Not 13 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 16 460 mkr (14 564). Av de räntebärande skulderna består 12 637 mkr (9 353) av bankfinansiering, 1 090 mkr (1 090) av säkerställda obligationer, 845 mkr (2 875) certifikat samt 1 900 mkr (1 250) av icke säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 841 mkr (2 871). Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3-9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 51,8 procent (52,7) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 43,0 procent (37,2). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick vid periodens utgång till 2,5 procent (1,1) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 5,7 (6,6).

Derivat

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (4 500) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september 2022 till 156 mkr (24). 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 SEPTEMBER 2022	Förändring årlig snittrränta, %	Förändring årlig snittrräntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,9	+153	
Derivatportfölj	-0,2	-45	+262
Låneportfölj inkl. derivat	0,7	+108	+262

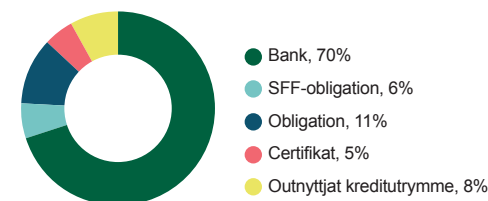
Ränte- och kapitalbinding

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,9 år (1,0) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,1 år (2,3). Av koncernens utestående lån löper 1 145 mkr (3 175) med fast ränta varav 845 mkr (2 875) avser certifikat.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 353 mkr (553) 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 september 2022

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittrränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2022	1 273	1,9	643	643
2023	5 857	2,9	5 378	5 078
2024	9 145	3,0	6 515	6 465
2025	196	2,3	1 820	670
>2026	-	-	3 616	3 616
Utnyttjat kreditutrymme	16 472	2,9	17 972	16 472
Outnyttjat kreditutrymme ²	1 500	0,0		
Finansiella instrument	4 500	-0,4		
Totalt		2,5		

¹ Årlig snittrränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2022-09-30.

² Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snittrräntan med 0,03 procentenheter.

Derivatavtal per 30 september 2022

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swappränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	4,6	-0,03	35,4
Ränteswap	1 000	0,7	-0,09	19,0
Ränteswap	1 000	1,2	-0,05	35,7
Ränteswap	500	2,3	0,05	36,8
Ränteswap	500	1,8	0,00	29,0
TOTALT	4 500	2,4	-0,04	156,0

Kassaflöde

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftöverskott	388	325	1 104	968	1 289
Central administration	-17	-17	-53	-50	-70
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	0	0	0
Erhållen ränta	0	2	1	4	5
Erlagd ränta	-89	-53	-186	-138	-189
Betald skatt	-20	-23	-66	-59	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	262	234	800	725	982
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-120	27	-157	-41	91
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	33	12	47	-25	-60
Summa förändring av rörelsekapital	-87	39	-110	-66	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175	273	690	659	1 013
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-276	-273	-924	-867	-1 219
Förvärv av fastigheter	-306	-11	-1 984	-416	-696
Avyttring av fastigheter	0	19	1	144	240
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-582	-265	-2 907	-1 139	-1 675

	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-125	-	-250	-221	-442
Avyttring egna aktier	-	-	9	-	-
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	-	-	-	-	794
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-68	-	-
Nyupplåning räntebärande skulder	744	277	1 795	1 422	1 658
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-18	-57	-66	-105	-134
Förändring av checkräkningskredit	-	-	-	-63	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	601	220	1 420	1 033	1 812
Periodens kassaflöde	194	228	-797	553	1 150
Likvida medel vid periodens början	159	325	1 150	0	0
Likvida medel vid periodens slut	353	553	353	553	1 150



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

Rapportering per affärsenhet per den 30 september

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	227	193	142	127	203	203	234	209	180	168	130	82	226	203	1 341	1 185
Serviceintäkter																
Taxebundna delar	36	32	19	15	31	27	41	37	20	21	21	13	24	25	191	171
Fastighetsskötsel	18	16	10	10	15	15	26	25	14	15	9	7	17	19	109	107
Övriga intäkter	-	1	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	1	-	4
Reparation och underhåll	-10	-9	-4	-3	-8	-6	-9	-12	-5	-6	-7	-1	-8	-5	-49	-44
Taxebundna kostnader	-34	-30	-16	-14	-26	-26	-35	-36	-18	-19	-20	-13	-22	-22	-171	-161
Fastighetsskatt	-12	-10	-10	-9	-14	-13	-15	-13	-15	-13	-9	-5	-18	-16	-94	-79
Övriga fastighetskostnader	-24	-24	-17	-20	-24	-23	-37	-31	-22	-24	-14	-10	-25	-29	-164	-160
Fastighetsadministration	-11	-10	-6	-6	-8	-8	-12	-12	-8	-7	-5	-4	-9	-9	-59	-55
Driftöverskott	189	160	118	100	168	170	192	167	145	136	105	69	186	166	1 104	968
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-236	-188
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	868	780
Fastighet, realiserad	-	2	-	3	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1	6
Fastighet, orealiserad	91	175	80	66	53	157	20	195	-33	89	37	163	-42	70	206	916
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117	21
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 192	1 723
Uthyrbar area, kvm	318 939	289 540	158 569	158 569	218 127	215 019	315 099	296 498	220 835	207 306	179 033	116 016	211 009	206 687	1 621 611	1 489 635
Hyresvärde	303	267	183	173	271	250	319	301	231	225	175	113	275	261	1 758	1 589
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	92	86	89	85	90	90	91	89	90	90	96	93	91	89
Överskottsgrad, %	68	67	71	67	70	79	67	62	69	67	66	67	70	68	69	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	43	103	177	11	154	-	-	112	948	-	118	-	1 984	416
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	271	234	66	88	107	151	125	78	104	249	82	25	169	42	924	867
Försäljningar	-	-48	-	-70	-	-17	-1	-	-	-	-	-	-	-	-1	-135
Orealiserade värdeförändringar	91	175	80	66	53	157	20	195	-33	89	37	163	-42	70	206	916
Fastighetsbeståndet 30 sep	5 207	4 131	3 104	2 804	4 883	4 468	4 989	4 384	4 793	4 525	3 324	1 875	4 807	4 387	31 106	26 575

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 sidan 22 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Aktien					
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	141 426	134 071	134 669

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

	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat					
Resultat före skatt	-146	510	1 192	1 723	2 872
Aterläggning					
Värdeförändring fastighet	432	-242	-207	-922	-1 806
Värdeförändring derivat	-2	-7	-117	-21	-36
Förvaltningsresultat	283	261	868	780	1 030

EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	283	261	868	780	1 030
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-20	-22	-66	-48	-42
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-3	-	-12	-17
EPRA Earnings	264	236	802	720	971
EPRA Earnings per aktie, kr	1,86	1,75	5,67	5,37	7,21

	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder			16 460	14 564	14 748
Aterläggning					
Likvida medel			-353	-553	-1 150
Utnyttjad checkräkningskredit			0	0	
Nettoskuld			16 107	14 011	13 598
Förvaltningsfastigheter			31 106	26 575	27 993
Belåningsgrad, %			51,8	52,7	48,6

Säkerställd belåningsgrad

Nettoskuld			16 107	14 011	13 598
Ej säkerställd skuld			2 745	-4 121	-4 353
Säkerställd skuld			13 362	9 890	9 245
Förvaltningsfastigheter			31 106	26 575	27 993
Säkerställd belåningsgrad, %			43,0	37,2	33,0

Soliditet

Eget kapital			12 212	10 065	11 823
Totala tillgångar			32 028	27 563	29 437
Soliditet, %			38,1	36,5	40,2

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	283	261	868	780	1 030
Aterläggning					
Finansiella kostnader	88	48	186	139	190
Summa	371	309	1 054	919	1 220
Finansiella kostnader	88	48	186	139	190
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	6,4	5,7	6,6	6,4

	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Nettoskuld genom EBITDA					
Räntebärande skulder			16 460	14 564	14 748
Likvida medel			-353	-553	-1 150
Checkräkningskredit			0	0	0
Nettoskuld			16 107	14 011	13 598
Driftöverskott rullande 12 månader			1 424	1 264	1 289
Central administration rullande 12 månader			-71	-77	-75
Återläggning					
Avskrivningar rullande 12 månader			4	4	4
EBITDA			1 357	1 182	1 218
Nettoskuld genom EBITDA			11,9	11,8	11,1
EPRA NRV/NTA					
Eget kapital			12 212	10 065	11 823
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande			-	-68	-74
Återläggning					
Verkligt värde av finansiella instrument			-156	-23	-39
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 245	1 872	2 104
EPRA NRV			14 301	11 845	13 815
EPRA NRV per aktie			101,1	88,3	97,7
Avdrag:					
Verkligt värde av finansiella instrument			156	23	39
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-418	-349	-392
EPRA NTA			14 038	11 520	13 461
EPRA NTA per aktie			99,3	85,9	95,2
EPRA NDV					
Eget kapital			12 212	10 065	11 823
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande				-68	-74
EPRA NDV			12 212	9 996	11 749
EPRA NDV per aktie			86,3	74,6	83,1

	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, %			17,1	19,1	22,1
Eget kapital per aktie, kr			86,3	75,1	83,6
Resultat per aktie, kr		2,98	6,67	10,05	17,08
Kassaflöde per aktie, kr					
Resultat före skatt	-146	510	1 192	1 723	2 872
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	432	-241	-206	-916	-1 790
Derivat, orealiserad värdeförändring	-2	-7	-117	-21	-36
Avskrivningar	1	1	3	3	4
Aktuell skatt	-20	-23	-66	-59	-53
Summa	265	240	806	730	997
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	134 071	141 426	134 071	134 699
Kassaflöde per aktie, kr	1,87	1,79	5,70	5,44	7,40
Nettouthyrning, mkr					
Nytecknade kontrakt	54	54	166	132	159
Uppsaidga kontrakt	-34	-25	-107	-107	-128
Nettouthyrning	20	29	59	25	31
ÖVRIG INFORMATION					
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	551	476	1 608	1 416	1 909
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	91	89	89
Överskottsgrad, %	70	68	69	68	68
Skuldsättningsgrad, ggr			1,3	1,4	1,2
EPRA Vakansgrad					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			201	197	189
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 361	2 085	2 110
EPRA Vakansgrad, %			8,5	9,4	9,0

> forts. Finansiella nyckeltal

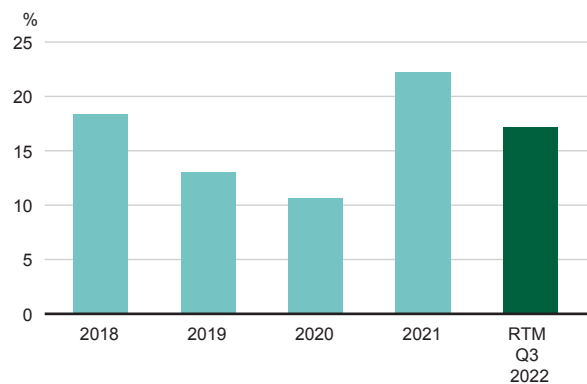
Kvartalsresultat i korthet

	2022-09-30	2022-06-30	2022-03-31	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Intäkter, mkr	559	543	539	500	480	504	483	472
Driftöverskott, mkr	388	380	336	321	325	353	290	295
Förvaltningsresultat, mkr	283	313	271	250	261	288	231	229
Periodens resultat, mkr	-120	356	708	965	402	435	522	438
Överskottsgrad, %	70	71	65	65	68	76	61	63
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	90	89	89	88	90	90
Soliditet, %	38,1	39,1	40,8	40,2	36,5	36,0	37,4	36,8
Beläningsgrad fastigheter, %	51,8	50,4	49,3	48,6	52,7	53,8	53,7	54,3
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	2,5	1,8	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	7,1	6,8	5,9	6,4	7,0	6,3	6,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,00	2,21	1,92	1,83	1,95	2,15	1,72	1,70
Resultat per aktie efter skatt, kr	-0,84	2,52	5,00	7,03	2,98	3,22	3,86	3,26
Eget kapital per aktie, kr	86,4	87,2	88,2	83,7	75,1	72,1	72,1	68,2
Börskurs per aktie, kr	70,5	71,1	102,4	118,8	85,4	88,7	71,8	76,8

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

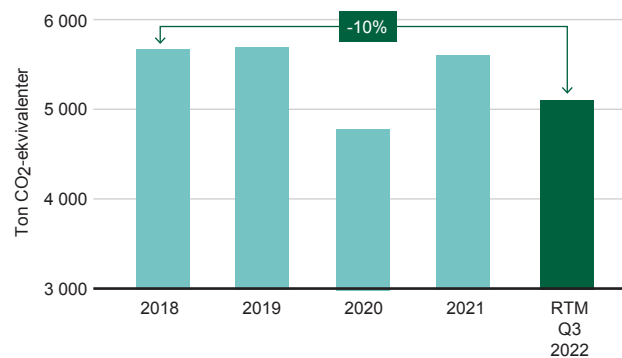
Måluppföljning:

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.



Hyresgästen Johnny Hedlund, Local store, Skellefteå.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 147 mkr (134) och resultatet efter skatt till 198 mkr (141). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2022 till 317 mkr (534) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 5 694 mkr (5 186) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 845 mkr (2 871). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 30 september 2022 uppgick till 2,7 procent (1,1). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Intäkter	147	134	175
Bruttoresultat	147	134	175
Central administration	-164	-153	-213
Rörelseresultat	-17	-19	-38
Resultat från andelar i koncernföretag	100	100	142
Finansiella intäkter	429	295	402
Finansiella kostnader	-314	-235	-321
Resultat efter finansiella poster	198	141	185
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat efter bokslutsdispositioner	198	141	185
Aktuell skatt	-	-	-2
Resultat efter skatt	198	141	183
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	198	141	183
Årets totalresultat	198	141	183

Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Andelar koncernföretag	2 332	2 265	2 265
Fordringar koncernföretag	19 329	16 218	16 481
Övriga tillgångar	14	29	18
Likvida medel	317	534	1 129
SUMMA TILLGÅNGAR	21 992	19 046	19 893
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 185	2 640	3 475
Obeskattade reserver	16	16	16
Räntebärande skulder	5 694	5 186	5 412
Skulder koncernföretag	12 821	10 957	10 948
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga skulder	276	247	42
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 992	19 046	19 893

Taxonomirapportering

Redovisning enligt Taxonomiförordningen artikel 8

Hela vår verksamhet omfattas av EU:s taxonomiförordning. Det 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, samt 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 2022 väljer vi att redovisa sammanslagna data för samtliga aktiviteter. Nuvarande antaganden och tolkningar kan komma att justeras och rapporteringen utökas i takt med att lagstiftningen förtydligas.

Aktivitet 7.7	jan-sep 2022 (mkr)	Totalt 2021 (mkr)	Andel som omfattas (%)	Andel som inte omfattas (%)
Omsättning	1 380	1 647	100%	0%
Driftsutgifter (OPEX)	128	169	100%	0%
Kapitalutgifter (CAPEX)	924	1 219	100%	0%

Nyckeltalen återfinns på sid. 20.

Tolkning av nyckeltal

- > **Intäkter/Omsättning:** Vi gör bedömningen att hyresintäkter exklusive vidaredebiterad fastighetsskatt samt serviceintäkter som avser fastighetsskötsel 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 2022 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.

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



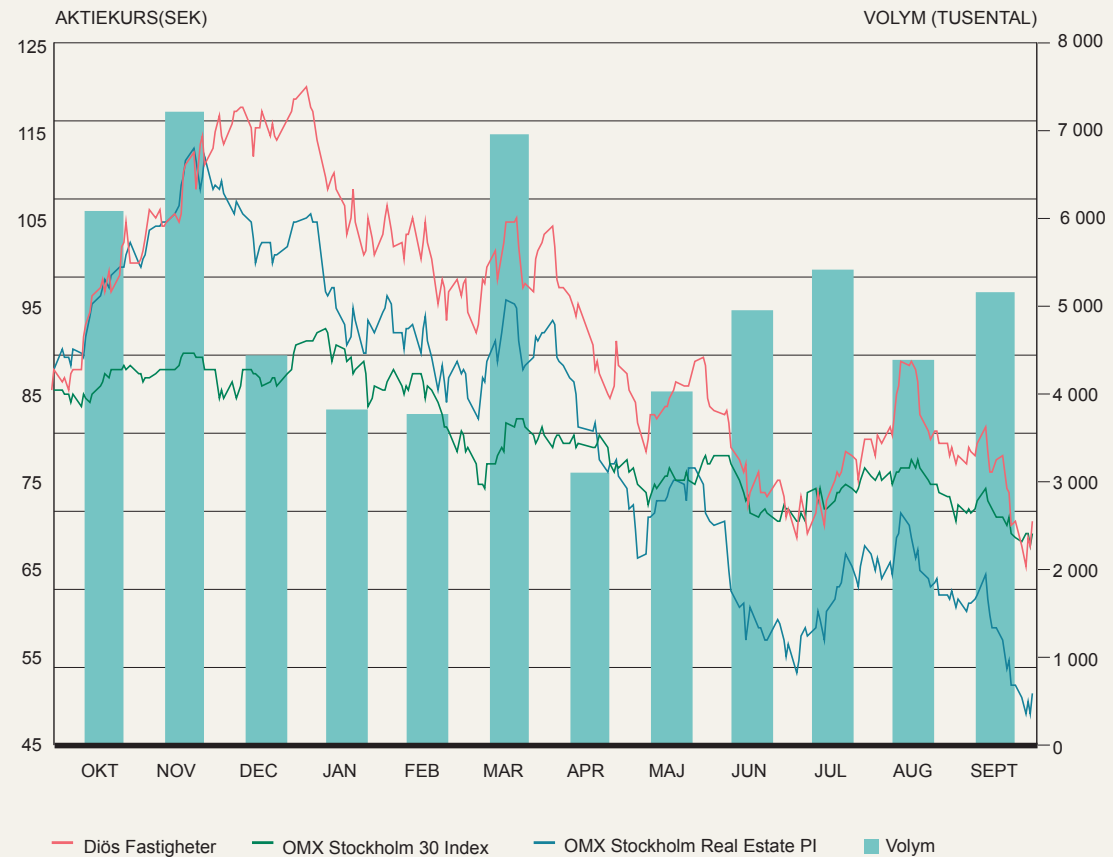
Långsiktigt hållbar affärsmodell



Värdeskapande genom tre intäcksströmmar



Starka stabila kassaflöden



Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 70,5 kr per aktie (85,4) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 989 mkr (11 487) samt en avkastning om -17,5 procent (34,5) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -14,4 procent (37,4) för perioden. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -19,2 procent (23,5) och OMX Stockholm Real Estate PI -42,1 procent (24,4).

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 19 015 aktieägare (18 033). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 21,9 procent (24,7) 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 55,0 procent (53,2) 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 17,1 procent (17,9). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 12 212 mkr (10 065) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 301 mkr (11 845). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 101,1 kr (88,3) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 70 procent (97) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 99,3 kr (85,9) per aktie.

Intjänning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 6,67 kr (10,05) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 5,67 kr (5,37). 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 30 september 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
Länsförsäkringar Fonder	4 186 643	3,0
Vanguard	3 378 801	2,4
Avanza Pension	3 122 996	2,2
BlackRock	3 057 944	2,2
Karl Hedin	3 050 547	2,2
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 175 183	1,5
Summa största ägare	78 053 697	55,0
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	63 377 250	44,8
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 30 september 2022 till 153 personer (145), varav 65 kvinnor (63). Merparten av de anställda, 97 personer (94) arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt koncept Pick-Pack-Post är vi idag 5 anställda (4), varav 5 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.

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	28 773	31 106	33 439
Soliditet, %	33,3	38,1	42,3
Belåningsgrad, %	56,0	51,8	48,2

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 ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 22
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 24
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 108

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 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 tre redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under fjärde 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.

Fredrik Danell, projektledare, Luleå.



Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

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

Östersund den 21 oktober 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

Revisorns granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i delårsrapport för Diös Fastigheter AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Östersund den 21 oktober 2022
Deloitte AB
Richard Peters, Auktoriserad revisor

Kalendarium

Q4, Delårsrapport januari-december 2022	14 februari 2023
Årsredovisning 2022	Vecka 12
Årsstämma 2023	18 april 2023
Q1, Delårsrapport januari-mars 2023	28 april 2023
Q2, Delårsrapport januari-juni 2023	7 juli 2023
Q3, Delårsrapport januari-september 2023	27 oktober 2023

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

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 (EU nr 596/2014) samt lag (2007:528) om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 oktober 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

Presentation av delårsrapporten

Vi presenterar delårsrapporten för januari–september för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 21 oktober 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.