

”Nettouthyrningen för 2022 är den högsta i bolagets historia.”

Knut Rost, vd Diös

Diös



Diös Fastigheter bokslutskommuniké januari–december 2022

Kvartalet i korthet

Intäkterna ökade med 14 procent och uppgick till 568 mkr (500).

Nettouthyrningen uppgick till 18 mkr (6).

Förvaltningsresultatet minskade med 15 procent och uppgick till 213 mkr (250).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -356 mkr (874) och på derivaten till -13 mkr (15).

Resultat efter skatt uppgick till -113 mkr (965).

Resultat per aktie uppgick till -0,80 kr (7,03).

Året i korthet

Intäkterna ökade med 12 procent och uppgick till 2 209 mkr (1 967).

Nettouthyrningen uppgick till 77 mkr (30).

Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent och uppgick till 1 081 mkr (1 030).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -150 mkr (1 790) och på derivaten till 104 mkr (36).

Resultat efter skatt uppgick till 830 mkr (2 324).

Resultat per aktie uppgick till 5,87 kr (17,08).

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie (3,52), jämnt fördelat på fyra utbetalningstillfällen.

Resultatsammanställning, mkr

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	568	500	2 209	1 967
Driftöverskott	365	321	1 469	1 289
Förvaltningsresultat	213	250	1 081	1 030
Resultat före skatt	-147	1 149	1 045	2 872
Resultat efter skatt	-113	965	830	2 324
Överskottsgrad, %	66	65	68	68
Uthyrningsgrad, %	91	89	91	89
Avkastning på eget kapital, %			7,0	22,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr			7,6	7,6
Soliditet, %			38,1	40,2
Belåningsgrad fastigheter, %			51,9	48,6
Eget kapital per aktie, kr			85,6	83,6
EPRA NRV per aktie, kr			100,5	97,7

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

Viktiga händelser under kvartalet

- Diös förvärvar en fastighet om 25 mkr i centrala Gävle. Tillträde november 2022.
- Diös erhåller bygglov för kvarteret Vale i centrala Umeå och ett femårigt hyresavtal om 3 300 kvm tecknas med Försäkringskassan. Projektet inleds i januari 2023.
- Diös listas på Nasdaq Stockholm Large Cap.

38,1%

Soliditet

51,9%

Belåningsgrad

68%

Överskottsgrad

4,6

Räntetäckningsgrad, ggr

VD-ord

Fortsatt hög nettouthyrning och ökad intjäning på en marknad i blickfånget

Jag summerar 2022 som ett bra år för oss, där driftnettot vuxit med 14 procent och överskottsgraden uppgår till starka 68 procent. Årets förvaltningsresultat ökar med 5 procent till 1 081 mkr. Vi ökar uthyrningsgraden till 91 procent och vår nettouthyrning till 77 mkr, vilket är vår starkaste nettouthyrning någonsin. Det vittnar om vårt aktiva, framgångsrika arbete och styrkan i vår marknad.

Året är präglad av ett starkt affärsfokus där vi förbättrat flera av våra nyckeltal. Våra intäkter ökade med 12 procent och förklaras av ett aktivt uthyrningsarbete, låg om- och avflyttning, färdigställda projekt och strategiska förvärv. Vi har bland annat färdigställt nya Clarion Hotel i Umeå med en total investering om 390 mkr och tillkommande intäkter om 23 mkr. Vi har förvärvat och tillträtt 28 fastigheter för över 2,2 mdr kronor. Dessa har både hyres- och utvecklingspotential samt en initial direktavkastning över 5 procent. Vår överskottsgrad har de senaste fem åren ökat med 4 procentenheter till 68 procent, något jag är väldigt stolt över. Under året investerade vi 800 mkr i våra hyresgäst Anpassningar till en genomsnittlig yield-on-cost om 9,5 procent. Investeringarna höjer kvaliteten på vårt bestånd samtidigt som vi kan teckna längre hyresavtal till högre hyresnivåer. Genomsnittlig kontraktslängd för kommersiella lokaler har ökat de senaste åren, och uppgår nu till 4,3 år.

2022 har påverkats av kriget i Ukraina, energikris, hög inflation och snabbt stigande räntor, vilket har lett till ett nytt affärsklimat med nya finansiella förutsättningar. Oavsett ovan nämnda utmaningar ser jag väldigt positivt på vår framtid. Världens blickar är riktade mot vår del av Sverige, där den gröna omställningen och stora investeringar inom svensk basindustri accelererar den

ekonomiska tillväxten. Jag är övertygad om att dessa investeringar inte kommer att mattas av, utan snarare stärkas framåt. Ökad ekonomisk tillväxt leder till större efterfrågan på attraktiva lokaler, högre hyresnivåer och minskade vakanser. Som marknadsledande kommersiellt fastighetsbolag i norra Sverige, med våra lokala team, är vi positionerade att ta till vara på de affärsmöjligheter den större efterfrågan på kommersiella lokaler och bostäder innebär.

Vi ser ökade finansiella kostnader till följd av kraftigt höjd styrränta med 250 baspunkter under andra halvåret 2022. Detta till trots ökar vi årets förvaltningsresultat med 5 procent till 1 081 mkr. Vår belåningsgrad ligger på 51,9 procent och 80 procent av vår finansiering är banklån. Vi har två icke-säkerställda obligationer om totalt 1,4 mdr, som förfaller under juni och september där målet är att refinansiera dessa under varen. Finns inte de finansiella förutsättningarna på kapitalmarknaden för det, kommer vi att ha tillgängliga krediter i bank och outnyttjat kreditutrymme.

”Världens blickar är riktade mot vår del av Sverige.”

Orealiserade värdeförändringar för året uppgår till -150 mkr vilket motsvarar -0,5 procent av fastighetsvärdet. Den genomsnittliga värderingsyielden har höjts med 30 baspunkter under året och uppgår nu till 5,74 procent. En högre värderingsyield vägs upp av framtida driftnetto, som ökat till följd av nya affärer och högre hyresindexering. För att återspegla en något mer osäker makroutveckling har vi justerat upp vår långsiktiga vakansgrad. Samtliga fastigheter har värderats av extern part för fjärde kvartalet.

För att skapa det mest gynnsamma läget för bolaget och ägarna givet de nya finansiella förutsättningarna, föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kr per aktie (3,52). Detta för att både

värna en stark balansräkning samt ha möjlighet att nyttja kommande affärsmöjligheter.

Vi har god diversifiering av hyresgäster i vårt bestånd, där drygt 50 procent av vår uthyrningsbara yta är kontor och 28 procent av våra hyresintäkter kommer från hyresgäster med skattefinansierad verksamhet. Den aviserade indexuppräkningen om 10,9 procent för 2023 medför såklart en påverkan för våra hyresgäster. Dock ser vi att våra hyresgäster är väl rustade för detta och sett till inbetalningarna för första kvartalet 2023 så följer det samma betalningsmönster som för 2022.

Vi har fokus på ett minskat klimatavtryck, optimerad energianvändning, ökad trygghet i våra städer, återbruk och ett starkare arbetsgivarvarumärke. Allt för att bli ett ännu mer lönsamt och hållbart företag. Under året överträffar vi vårt energieffektiviseringsmål med en minskning om 3,3 procent, där fjärde kvartalet har visat störst besparing. Detta genom att systematiskt optimera fastigheternas drift samt investera i energieffektiv teknik och egen energiproduktion, där vi driftsatte sex solcellsanläggningar under året. Vår egenproducerade energimängd ökade med 26 procent jämfört med 2021.

Jag är stolt över att vi har levererat ännu ett starkt resultat som visar på vår handlingskraft. Vi befinner oss i en omvärld med nya utmanande finansiella förutsättningar, där vårt affärsfokus och vår starka marknad är avgörande för att fortsätta skapa långsiktiga värden. Jag ser positivt på framtiden.



Knut Rost, vd

Det här är Diös

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med en unik position i våra 10 tillväxtstäder i norra Sverige. Grunden i vår affär är uthyrning & förvaltning, projekt & affärsutveckling och transaktioner. Genom att alltid utgå från vår värdegrund, vara handlingskraftiga och affärsmässiga samt agera på rätt möjligheter stärker vi vårt kassaflöde och ökar långsiktigt värdet på våra fastigheter.

Vårt erbjudande handlar om kommersiella lokaler – i första hand kontor – i rätt läge, för rätt hyresgäst samt i rätt fastighet, kvarter och stadsdel. Då skapar vi möjligheter för en än mer lönsam och långsiktig affär, som bidrar till ökade värden för våra hyresgäster, våra aktieägare och oss som bolag.



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.

Hyresgästlöfte

Allt är möjligt!

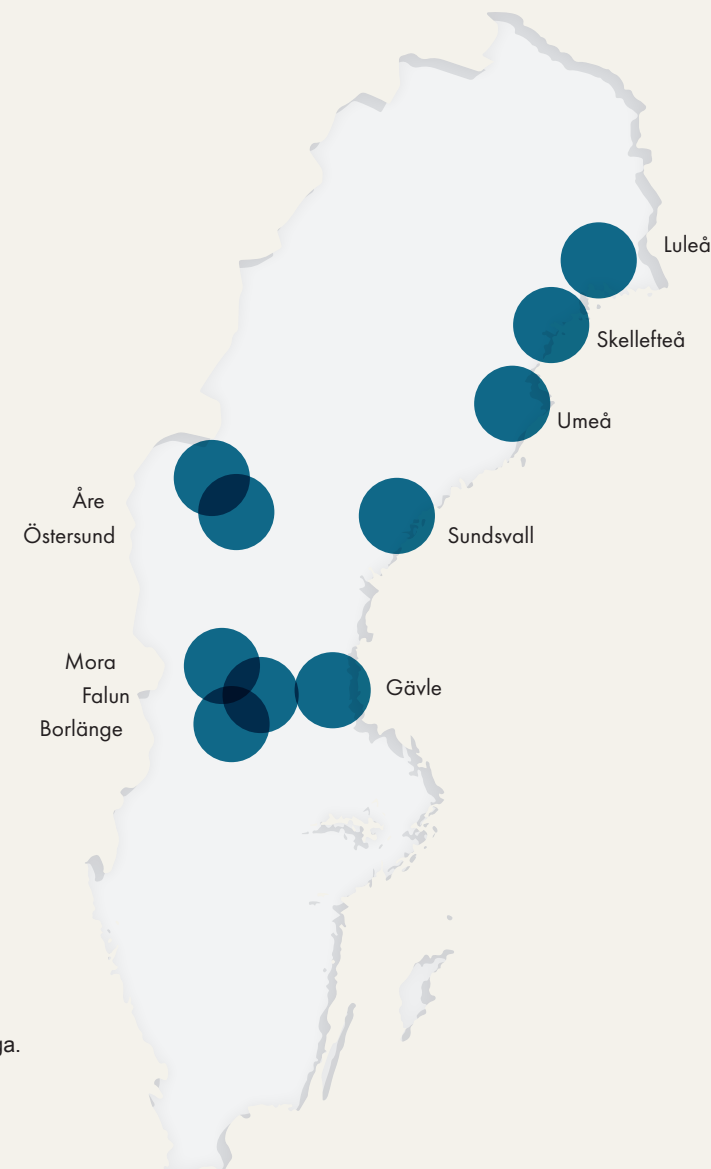
Vi vill att det ska gå bra för våra hyresgäster och allt är möjligt! Hyresgästerna är vårt primära fokus – går det bra för dem går det bra för oss.

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.





363

Antal fastigheter



31,1

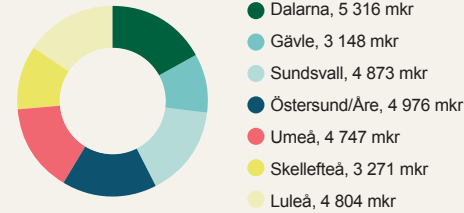
Fastighetsvärde, mdr



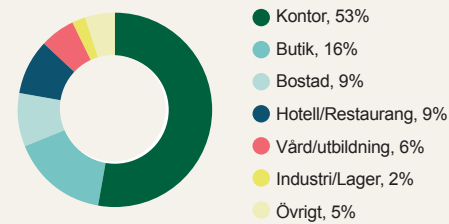
1 623

Uthyrningsbar area, tkvm

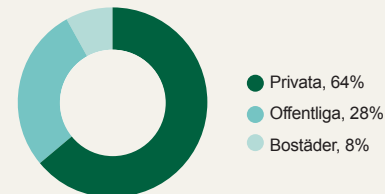
Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



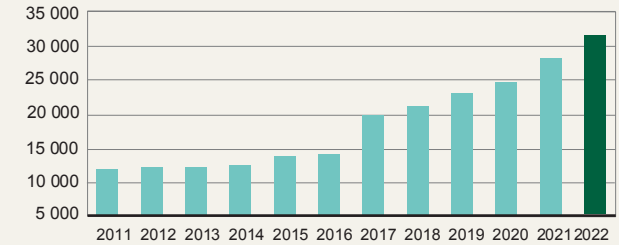
Hyresvärde per lokalslag, %



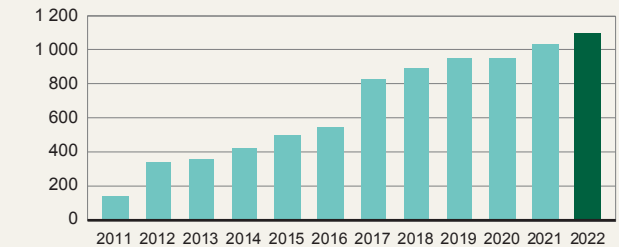
Kontraktvärde per kategori, %



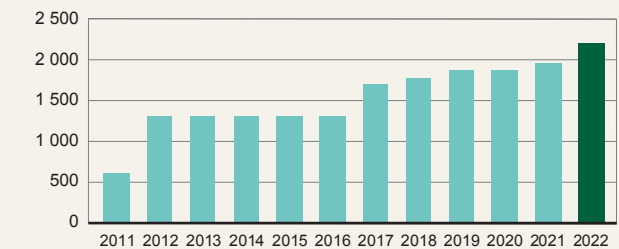
Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Hyresintäkter, mkr



Hållbarhet

Vi investerar i vår fastighetsportfölj för att göra den mer attraktiv, mer resurseffektiv och mer klimatanpassad. Vi vill ta ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar genom hela affärsmodellen, det är också det som efterfrågas av våra hyresgäster, medarbetare och aktieägare. 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.

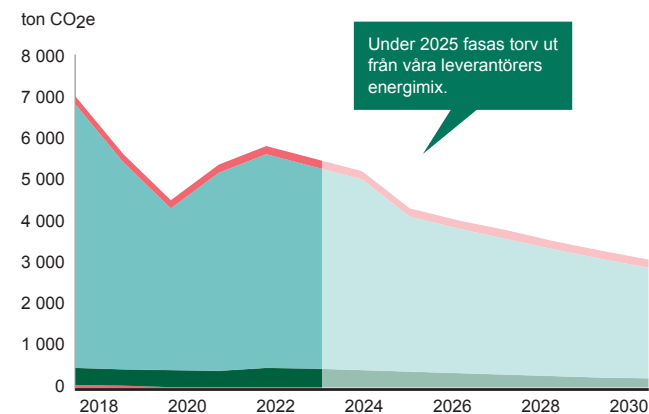
Klimatmålsuppföljning, SBTi

Under 2022 har vi omräknat våra utsläpp från basår 2018, använt en förbättrad metod för köldmedialäckage samt fördelat energirelaterade utsläpp inom scope 2 till scope 3, kategori 3 enligt uppdaterade rekommendationer från bland annat Fastighetsägarna. Därtill har indatakvaliteten förbättras med mer utförlig statistik från våra leverantörer.

En fullständig utsläppsredovisning presenteras i årsredovisningen för 2022.

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, miljöcertifiering, klimatriskanalys och primärenergital, för gröna tillgångar.

Klimatmålsuppföljning, SBTi



Scope 1 och 2

Våra utsläpp inom scope 1 och 2 består till största del av utsläpp från köpt fjärrvärme, utsläpp som är starkt beroende av byggnadens värmebehov. Vi jobbar aktivt med energieffektiviseringar som är kopplat till fastigheters driftsekonomi samt hyresgästers inomhusklimat för att halvera scope 1 och 2. Effektoptimering blir en allt större fråga där våra energileverantörer precis som vi har ambitiösa klimatmål; våra leverantörers gröna omställning för att sänka klimat-

påverkan från energiproduktionen är en viktig faktor på vår väg mot halverade utsläpp. Våra scope 2-utsläpp presenteras enligt GHG-protokollets *market based method*.

Scope 3

Idag presenterar vi årliga data från våra tjänsteresor och privata bilar, vilket är en mycket liten del av våra utsläpp. Vår klimatkartläggning visade att byggproduktion är den stora utsläppsposten inom scope 3 som vi har störst rådighet över, och vi arbetar för att säkerställa dattainsamling. I vår kvartalsrapport presenteras de åtgärder vi planerat under året för att öka möjligheterna till mätning samt åtgärder för att minska våra scope 3-utsläpp.

Ton CO₂-ekvivalenter

	2022	2021	2020	2018 ¹
Scope 1				
Drivmedel	51	24	35	92
Köldmedier ²	450	400	400	400
Summa	501	424	435	492
Scope 2				
EI	0,26	0,25	0,21	0,26
Fjärrvärme och fjärrkyla	5 298	4 919	4 061	6 480
Summa	5 298	4 919	4 061	6 480

Per 31 dec 2022 har historiken räknats om med mer utförlig statistik.

¹ Referensår.

² Utsläpp från kylmedialäckaget har justerats under 2022 och utgår nu ifrån historisk data från våra kylanläggningar och ersätter den tidigare uppskattade siffran.

Planerade aktiviteter 2022

Ateranvänt stomme i två projekt, varav ett är pågående	✓
Utbildning internt kring klimatberäkningar i byggprojekt	✓
Aterbruksinventering genomförd i stort projekt	✓
Klimatberäkning av projekt i tidigt skede	✓
Sammanställning, utvärdering och handlingsplan inför 2023	Pågår

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 okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
El	kWh/kvm Atemp	12,3	12,3	42,8	43,6
Fjärrvärme	kWh/kvm Atemp	26,9	26,0	70,8	73,8
Fjärrkyla	kWh/kvm Atemp	2,7	2,1	14,3	12,9

Kommentar och analys

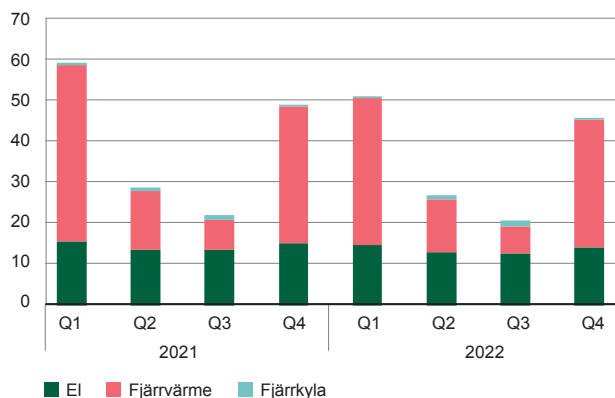
Fjärde kvartalet 2022 fortsätter vi att optimera vår energianvändning och ackumulerat för 2022 ligger vi på en effektivisering på -3,3 procent och därmed når vi vårt energisparmål.

Energieffektivisering ligger alltid högt upp på vår agenda och vi har under året sett över vissa rutiner och åtgärder, såväl tillfälliga som akuta. I olika nätverk- och samverkansformer arbetar vi för att tillsammans med branschen fortsätta effektivisera och optimera vår egen och våra hyresgästers energianvändning och effektbehov.

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.

Faktisk energianvändning per kvartal

kWh/kvm uthyrningsbar yta



Kommentar och analys

Energikostnader och klimatpåverkan (scope 2) är direkt kopplade till den faktiska energianvändningen. Diagrammet visar faktisk energianvändning (ej normalårskorrigerad fjärrvärme) fördelat på total uthyrningsbar yta. Den faktiska energianvändningen beror till stor del 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 båda parter.



Omvärldsanalys

Energiområden

Under året har Europa upplevt 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 i 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

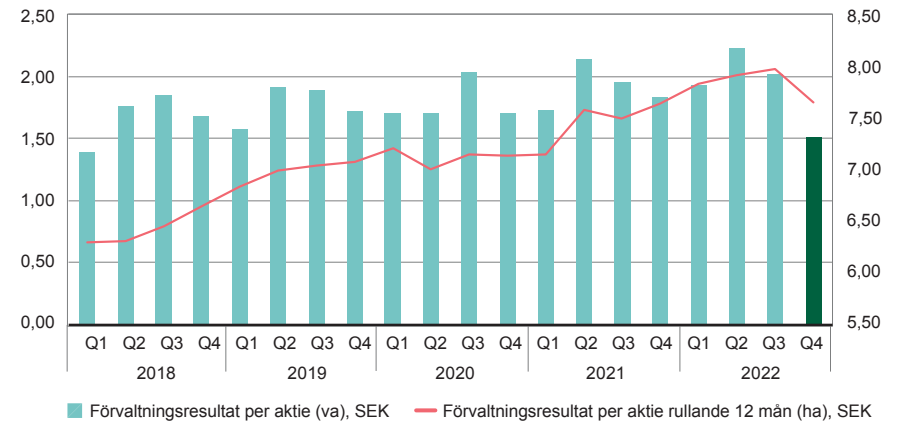
RESULTATRÄKNING	Not	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Hyresintäkter		448	402	1 789	1 587
Serviceintäkter		120	98	420	376
Övriga intäkter		-	-	-	4
Totala intäkter	1	568	500	2 209	1 967
Fastighetskostnader	2	-203	-179	-740	-678
Driftöverskott	3	365	321	1 469	1 289
Central administration	4	-37	-22	-90	-75
Finansnetto	5	-115	-49	-298	-184
Förvaltningsresultat	6	213	250	1 081	1 030
Värdeförändring fastigheter	7	-347	884	-140	1 806
Värdeförändring räntederivat	8	-13	15	104	36
Resultat före skatt	9	-147	1 149	1 045	2 872
Aktuell skatt	10	50	6	-16	-53
Uppskjuten skatt	10	-16	-190	-199	-495
Resultat efter skatt		-113	965	830	2 324
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-113	959	830	2 306
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmandeinflytande		-	5	-	17
Summa		-113	965	830	2 324
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt		-113	965	830	2 324
Periodens totalresultat		-113	965	830	2 324
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-113	959	830	2 306
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmandeinflytande		-	5	-	17
Summa		-113	965	830	2 324
Resultat per aktie, kr		-0,80	7,03	5,87	17,08
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 430 947	141 343 747	141 430 947	141 343 747
Genomsnittligt antal aktier		141 430 947	136 442 561	141 427 602	134 668 778
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		354 218	441 418	354 218	441 418
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		354 218	441 418	357 563	441 418

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

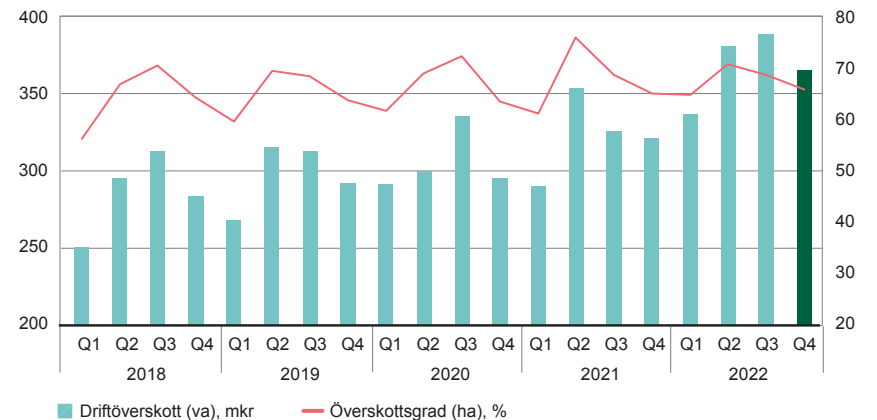
Redovisningsprinciper återfinns på sid 28.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Förvaltningsresultat per aktie



Driftöverskott och överskottsgrad



Resultatanalys oktober-december 2022

Markus Olsson, projektledare, hos hyresgästen Yrkesakademien i Falun.

Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 568 mkr (500) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (89). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 6,7 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 1 mkr (7) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler samt ersättning för förtida avflytt. Av våra kommersiella hyresavtal har 96 procent indexuppräknning, där 93 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknning.

Utveckling intäkter	2022 okt-dec	2021 okt-dec	Förändring %
Jämförbart bestånd	504	472	6,7
Hyresrabatter ¹	-	-	
Pågående projekt	22	20	
Färdigställda projekt	6	0	
Förvärvade fastigheter	35	0	
Sålda fastigheter	-	1	
Kontrakterade hyresintäkter	567	493	
Övriga förvaltningsintäkter	1	7	
Övriga intäkter²	0	0	
Intäkter	568	500	

¹ Rabatter hänförliga till det statliga hyresstödet.

² Statligt stöd för givna hyresrabatter.

Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 203 mkr (179). Kostnadsökningen är relaterad till ett större fastighetsbestånd och delvis högre taxebundna kostnader. Av fastighetskostnaderna utgjorde 6 mkr (4) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 365 mkr (321) vilket motsvarar en

överskottsgrad om 66 procent (65). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 10 procent jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 37 mkr (22). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. I posten ingår en kostnad om 10 mkr som avser förstudie på projekt som inte blivit av.

Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -115 mkr (-49). 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 2,7 procent (1,2).

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 213 mkr (250). Det är en minskning med 15 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd minskade förvaltningsresultatet med 7 procent jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av kvartalet till 5,74 procent (5,44). Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -356 mkr (874), den realiserade värdeförändringen uppgår till 9 mkr. Det ökade direktavkastningskravet motverkas till största delen av ökade framtida driftnetton till följd av indexuppräknning och ökade hyresintäkter från nya affärer. Högre långsiktig vakans påverkar det orealiserade värdet negativt. För mer information, se not 11. Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 31 136 mkr (27 993).

Under kvartalet har 2 fastigheter (5) förvärvats medan 1 fastigheter (3) har avyttrats.



> forts. Resultatanalys oktober-december 2022

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Mkr	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec
Förvaltningsfastigheter	-303	762
Projektfastigheter	-41	104
Byggrätter	-12	8
Orealiserad värdeförändring	-356	874

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 -13 mkr (15), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till kortare tid till förfall.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -147 mkr (1 149). Resultatförändringen förklaras främst av negativa orealiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 procent. Det finns inga skattemässiga underskott i koncernen och i övrigt finns obeskatade reserver om 467 mkr (504). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 16 195 mkr (14 388). Uppskjuten skatt har beräknats på 10 956 (10 216). Skillnaden är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv.

Diös har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning

Mkr	2022 3 mån okt-dec
Resultat före skatt	-147
Nominell skattesats 20,6%	31
Övriga skattemässiga justeringar	3
Redovisad skattekostnad	34
<i>Varav aktuell skatt</i>	50
<i>Varav uppskjuten skatt</i>	-16

Aktuell skatt uppgick till 50 mkr (6) och uppskjuten skatt uppgick till -16 mkr (-190). Förändringen gällande aktuell skatt förklaras av skattereduktion avseende inventarietköp genomförda 2021 och förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till de orealiserade värdeförändringarna.

Perioden januari-december 2022

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 1 081 mkr (1 030). Driftöverskottet uppgick till 1 469 mkr (1 289) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (68).

- Intäkterna för perioden uppgick till 2 209 mkr (1 967) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (89).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 740 mkr (678).

Periodens finansnetto uppgick till -298 mkr (-184). Resultat före skatt uppgick till 1 045 mkr (2 872) och påverkades med -140 mkr (1 806) avseende värdeförändring på fastigheter och positivt med 104 mkr (36) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 830 mkr (2 324) varav uppskjuten skatt uppgick till -199 mkr (-495) och aktuell skatt uppgick till -16 mkr (-53).



Jenny Forsell, kommersiell förvaltare, Skellefteå.

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 219 (3 036) och antalet bostadskontrakt uppgick till 2 232 (1 909). De tio största hyresgästerna representerade 17 procent (16) av totala kontrakterade hyresintäkter. 28 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 11 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 18 mkr (6) och summerar till 77 mkr (30) för perioden. Större uthyrningar under kvartalet var till Försäkringskassan i Vale 17, Umeå, Nordic Performance Center i Sirius 25, Skellefteå och ABB i Rind 5, Umeå.

Kontraktstid

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

Vakanser

Vakanserna uppgick per 31 december till 9 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 12 procent (13) för vakant area. Justerat för projekt och ej uthyrbara vakanser¹ uppgick vakansgraden till 10 procent för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri.

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

Våra största hyresgäster

HYRESGÄSTER PER DEN 31 DEC 2022	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
🇸🇵 Trafikverket	20	85 042	7,0
🇸🇵 Polismyndigheten	39	59 676	7,2
Nordic Choice Hotels	5	56 604	15,3
🇸🇵 Försäkringskassan	23	36 186	3,8
🇸🇵 Falu kommun	11	32 042	7,0
🇸🇵 Östersunds kommun	74	31 678	2,0
🇸🇵 Arbetsförmedlingen	24	30 133	2,1
Åhléns AB	6	26 840	1,5
Scandic Hotels AB	3	25 127	11,1
🇸🇵 Migrationsverket	9	23 541	3,5
	214	406 869	6,8

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

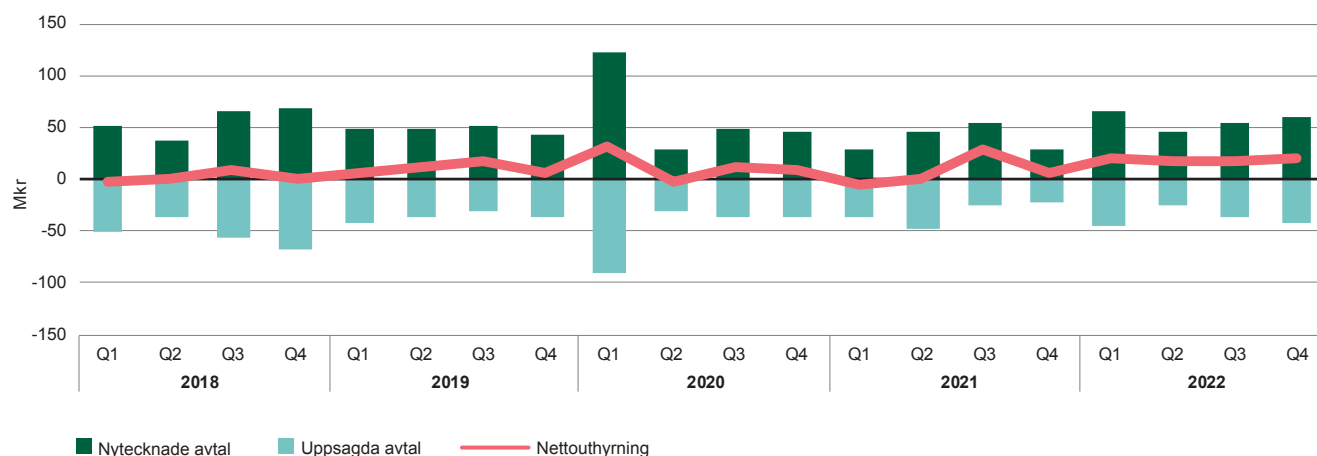
¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2023	1 019	274	12
2024	867	469	21
2025	650	364	16
2026	433	296	13
2027+	250	557	25
Summa	3 219	1 959	89
Bostäder	2 232	187	8
Övriga hyresavtal ¹	2 138	67	3
Totalt	7 589	2 213	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Nettouthyrning



Balansräkning och eget kapital

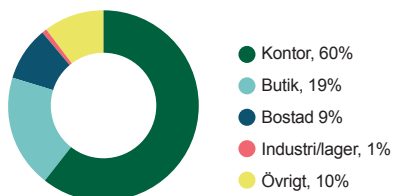
Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

TILLGÅNGAR	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11	31 136	27 993
Övriga anläggningstillgångar		77	71
Derivatinstrument		143	38
Kortfristiga fordringar		289	185
Likvida medel	14	88	1 150
SUMMA TILLGÅNGAR		31 733	29 437
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12	12 102	11 823
Uppskjuten skatteskuld		2 383	2 194
Skulder till kreditinstitut	13	10 781	9 068
Långfristig skuld leasing		52	54
Övrig långfristig skuld		17	-
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	5 478	5 680
Checkräkningskredit	14	-	-
Kortfristiga skulder		920	618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 733	29 437

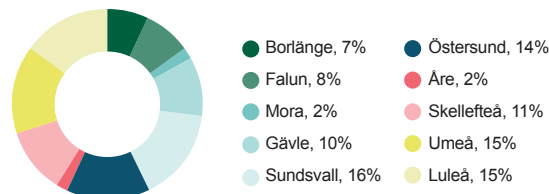
Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2020-12-31	9 148	9 091	57
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	2 324	2 306	17
Periodens totalresultat	2 324	2 306	17
<i>Utdelning</i>	-442	-442	-
<i>Nyemission</i>	800	800	-
<i>Emissionskostnader</i>	-8	-8	-
<i>Skatteeffekt emissionskostnader</i>	2	2	-
Eget kapital 2021-12-31	11 823	11 749	74
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	830	830	0
Periodens totalresultat	830	830	0
<i>Avyttring egna aktier</i>	9	9	-
<i>Förvärv av minoritetsandel</i>	-65	8	-74
<i>Utdelning</i>	-496	-496	-
Eget kapital 2022-12-31	12 102	12 102	0

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



Kommentarer till balansräkningen

Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av bostads- och kontorsfastigheter samt lokaler för urban service. 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 av CBRE vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portfölj effekter 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 4 procent för 2023 och 2 procent långsiktigt, hänsyn tagits till bedömda marknadshyror vid kontraktetsförfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. Projekt och projektfastigheter har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/kvm BTA för fastställda byggrätter, Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är cirka 1 400 kr/kvm BTA. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 december till 12 102 mkr (11 823). Soliditeten uppgick till 38,1 procent (40,2) och översteg därmed målet om 35 procent. Under året har resterande minoritetsandel om 28 % i Åre Centrum AB förvärvat.

FASTIGHETSBESTÅNDET

	2022-12-31		2021-12-31	
	Mkr	Mkr	Mkr	Mkr
Förvaltningsfastigheter	28 246		24 686	
Projektfastigheter	2 757		3 211	
Byggrätter	133		96	
Summa	31 136		27 993	

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2022-12-31		2021-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	27 993	340	24 512	329
Förvärv	2 004	28	695	14
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	1 307	-	1 219	-
Försäljningar	-18	-10	-224	-7
Orealiserade värdeförändringar	-150	-	1 790	-
Fastighetsbeståndets värde 31 dec	31 136	363¹	27 993	338²

¹ Fyra fastigheter har tillkommit via fastighetsreglering under tredje kvartalet 2022. En fastighet har tillkommit via fastighetsreglering under fjärde kvartalet, fastigheten har sålts i samma period.

² Två fastigheter har tillkommit via fastighetsreglering under tredje kvartalet 2021.

VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2022-12-31					2021-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 745	1 868	1 422	789	1 502	1 470	1 697	1 331	715	1 181
Drift & underhåll, kr per kvm	368	477	459	237	345	333	458	419	220	346
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	5,8	6,1	4,4	5,8	5,8	5,4	5,8	4,3	7,3	5,8
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,2	8,6	6,9	8,3	8,2	7,4	7,9	6,4	9,5	5,8
Långsiktig vakans, %	6,3	6,6	3,5	10,1	5,6	4,7	4,1	1,7	10,7	5,1

Värderingsmodellen utgår i regel från en kalkylperiod om 10 år eller längre om faktiska avtal som löper längre än 10 år finns. Årsjämförelsen är inte i jämförbart bestånd. Värderingsantagande 2021-12-31 är omräknade med hänsyn till förändrad indelning från fastighetssegment till fastighetskategorier.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI-DECEMBER 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
Polaris 40	4	Skellefteå	-	26,3
Summa			-	27,7

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
Alderholmen 20:1 & 20:2	4	Gävle	996	25
Summa			106 764	2 159

¹ Underliggande fastighetsvärde.

> forts. Kommentarer till balansräkningen

KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI

Tkr	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	675 317	-675 317	305 187	-305 187	146 697	-146 697	59 925	-59 925	159 822	-159 822	1 346 948	-1 346 948
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-337 658	337 658	-152 594	152 594	-73 349	73 349	-29 962	29 962	-79 911	79 911	-673 474	673 474
Direktavkastning, +/- 0,5%	-801 822	959 264	-319 861	377 357	-174 554	220 940	-32 912	40 357	-147 144	175 397	-1 476 293	1 773 315
Kalkylränta, +/- 0,5 %	-612 297	642 372	-266 549	279 382	-98 728	103 691	-33 662	35 770	-143 637	152 185	-1 154 872	1 213 400
Längsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-218 002	218 002	-104 379	104 379	-41 634	41 625	-8 739	8 739	-38 418	34 432	-411 171	407 177

Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 4 124 mkr varav 2 300 mkr är upparbetad per 31 december. 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 1 307 mkr för perioden. Investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Av-

kastningen på avslutade investeringar under kvartalet uppgick till 7,3 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,3 procent.

Projektfastigheter

Antalet projektfastigheter uppgår till 9 stycken med ett marknadsvärde om 2 757 mkr. Total bedömd investering uppgår till 2 556 mkr där upparbetad investering per 31 december uppgick till 1 623 mkr.

INVESTERINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Investeringar i nyproduktion	275	334
Investeringar i förädlingsfastigheter	339	337
Investeringar i hyresgästanpassningar	693	548
Summa	1 307	1 219

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	Sundsvall	Aeolus 5	Bostäder	2 597	-	48	47	3,8	Q1 2023	
Förädling	Sundsvall	Glädjen 4,9	Kontor	1 870	100	51	19	5,2	Q2 2023	BREEAM In-Use Very Good
Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:446	Kontor	5 452	100	182	116	11,7	Q2 2023	BREEAM SE Very Good
Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	484	188	27,7	Q2 2024	BREEAM SE Very Good
Nyproduktion	Luleå	Biet 4	Kontor	4 920	100	206	69	14,1	Q2 2024	BREEAM SE Excellent
Förädling	Umeå	Vale 17	Kontor / Bostäder	5 030 / 2 800	100 ¹	338	9	14,6 ¹	Q1 2025	BREEAM SE Very Good ¹
Färdigställda eller delvis inflyttade projekt										
Nyproduktion	Umeå	Magne 5	Hotell	14 500	100	402	390 ²	26,2	Q3 2022	BREEAM SE Very Good
Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	555	547	52,9	Q4 2022	BREEAM In-Use Very Good
Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 646	100	290	238	20,9	Q4 2022	BREEAM SE Very Good
Summa				91 147		2 556	1 623			

¹ avser kommersiella lokaler

² lyft av vilande moms vid färdigställande



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



Kontor, Stigbygel 2, Umeå. Hyresgäst: Polismyndigheten



Kontor, bostäder och lokaler för urban service, kvarteret Vale, Umeå.



Utbildning, Mimer 1, Borlänge. Hyresgäst: Högskolan Dalarna



Hotell, Magne 5, Umeå. Hyresgäst: Choice Hotels

> forts. Kommentarer till balansräkningen

Kapitalstruktur

Per den 31 december 2022 finansierades 38 procent (40) av den totala balansomslutningen på 31 733 mkr av eget kapital, 51 procent (50) genom räntebärande skulder och 11 procent (10) av övriga poster.

Not 13 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 16 259 mkr (14 748). Förändringen beror på ett större fastighetsbestånd till följd av genomförda förvärv och projektinvesteringar. Av de räntebärande skulderna består 13 010 mkr (9 322) av bankfinansiering, 790 mkr (1 090) av säkerställda obligationer, 570 mkr (2 613) av certifikat samt 1 900 mkr (1 750) av icke säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 568 mkr (2 610). Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3-9 månader före förfallodag. Förfallande bank och obligationslån om 1 500 mkr fram till maj 2023 är refinansierade medan årets återstående förfall är under omförhandling. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 51,9 procent (48,6) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 44,0 procent (33,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive

kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick vid periodens utgång till 3,2 procent (1,1) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 4,6 (6,4).

Derivat

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (4 500) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december 2022 till 143 mkr (38). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13, vilket innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata (se not 22 i Årsredovisning 2021). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,8 år (0,9) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,4 år (2,0). Av koncernens utestående lån löper 570 mkr (2 913) med fast ränta varav 570 mkr (2 613) avser certifikat.

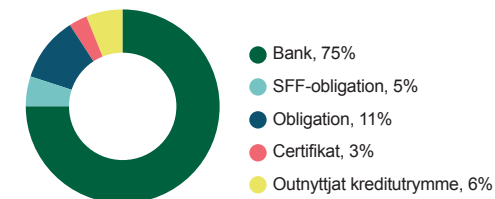
KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

PER DEN 31 DECEMBER 2022	Förändring årlig snittrränta, %	Förändring årlig snittrräntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	1,0	+156	
Derivatportfölj	-0,1	-7	+72
Låneportfölj inkl. derivat	0,9	+149	+72

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 88 mkr (1 150) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600) och utöver detta finns outnyttjad kreditutrymme om 1 100 mkr (3 855).

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



Ränte- och låneförfallostruktur per 31 december 2022

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snittrränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2023	5 478	3,6	4 303	4 003
2024	8 785	3,9	6 500	6 450
2025	743	3,3	1 545	795
2026	1 263	3,9	1 848	1 848
>2027	-	-	3 174	3 174
Utnyttjat kreditutrymme	16 270	3,8	17 370	16 270
Outnyttjat kreditutrymme ³	1 100	0,0		
Finansiella instrument	4 500	-0,6		
Totalt		3,2		

¹ Nominella belopp

² Årlig snittrränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2022-12-31.

³ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snittrräntan med 0,03 procentenheter.

Derivatavtal per 31 december 2022

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	5,0	1,04	30,7
Ränteswap	1 000	0,4	-0,09	15,0
Ränteswap	1 000	0,9	-0,05	33,1
Ränteswap	500	2,1	0,05	35,9
Ränteswap	500	1,6	0,00	28,2
TOTALT	4 500	2,4	0,32	142,9

Kassaflöde

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	365	321	1 469	1289
Central administration	-37	-20	-90	-70
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	0	0
Erhållen ränta	3	1	4	5
Erlagd ränta	-116	-51	-302	-189
Betald skatt	50	-6	-16	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	265	257	1 065	982
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	51	132	-106	91
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	131	-35	178	-60
Summa förändring av rörelsekapital	182	97	72	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	447	354	1 137	1 013
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-383	-352	-1 307	-1 219
Förvärv av fastigheter	-20	-280	-2 004	-696
Avyttring av fastigheter	27	96	28	240
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-376	-536	-3 283	-1 675

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-121	-222	-371	-443
Avyttring egna aktier	-	-	9	-
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	-	794	-	794
Förvärv av minoritetsandel	3	-	-65	-
Nyupplåning räntebärande skulder	-196	236	1 599	1 658
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-22	-29	-88	-134
Förändring av checkräkningskredit	-	-	-	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-336	779	1 084	1 812
Periodens kassaflöde	-265	598	-1 062	1 150
Likvida medel vid periodens början	353	553	1 150	0
Likvida medel vid periodens slut	88	1 150	88	1 150



Julia Flink, hållbarhetsspecialist, tillsammans med Jörgen Johansson, förvaltare, och Simon Holmström, fastighetstekniker, i Umeå.

Rapportering per affärsenhet per den 31 december

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	301	259	189	169	271	267	306	277	245	225	174	116	303	274	1 789	1 587
Serviceintäkter																
Taxebundna delar	53	46	27	21	43	36	59	52	29	29	31	19	34	34	275	237
Fastighetsskötsel	24	20	14	14	20	20	35	34	18	19	12	8	23	24	146	139
Övriga intäkter	-	1	-	0	-	0	-	1	-	1	-	0	-	1	-	4
Reparation och underhåll	-15	-13	-6	-7	-11	-9	-15	-15	-10	-10	-9	-5	-10	-10	-77	-69
Taxebundna kostnader	-49	-43	-22	-20	-37	-34	-51	-51	-27	-27	-29	-18	-31	-30	-246	-222
Fastighetsskatt	-14	-14	-13	-11	-19	-17	-20	-17	-20	-17	-12	-7	-24	-22	-123	-106
Övriga fastighetskostnader	-32	-31	-24	-24	-33	-32	-49	-43	-30	-31	-18	-12	-33	-36	-220	-209
Fastighetsadministration	-13	-13	-8	-9	-10	-9	-16	-16	-9	-9	-6	-5	-11	-11	-74	-72
Driftöverskott	253	212	156	133	223	222	247	222	197	180	141	97	251	224	1 469	1 289
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-388	-259
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 081	1 030
Fastighet, realiserad	-	2	-	3	-	10	1	-	-	-	9	-	-	-	10	16
Fastighet, orealiserad	86	272	62	141	9	294	-60	405	-102	211	-25	286	-121	181	-150	1 790
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104	36
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 045	2 872
Uthyrbar area, kvm	318 939	289 540	159 565	158 569	218 127	215 019	315 099	299 257	220 835	207 306	179 033	135 043	211 009	206 687	1 622 607	1 511 421
Hyresvärde	408	358	246	231	365	343	427	401	320	301	240	158	370	348	2 376	2 141
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	91	87	89	85	90	90	90	89	90	90	96	94	91	89
Överskottsgrad, %	68	66	69	67	69	77	65	62	68	67	66	68	71	69	68	68
Fastighetsbeståndet 1 januari	4 301	3 580	2 916	2 617	4 545	4 167	4 690	4 111	4 721	4 075	2 256	1 686	4 563	4 276	27 993	24 512
Förvärv	545	190	68	103	172	11	154	42	-	112	948	238	118	-	2 004	696
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	385	307	102	124	147	179	192	133	128	323	108	46	244	107	1 307	1 219
Försäljningar	-	-48	-	-70	-	-106	-1	-	-	-	-17	-	-	-	-18	-224
Orealiserade värdeförändringar	86	272	62	141	9	294	-60	405	-102	211	-25	286	-121	181	-150	1 790
Fastighetsbeståndet 31 dec	5 316	4 301	3 148	2 916	4 873	4 545	4 976	4 690	4 747	4 721	3 271	2 256	4 804	4 563	31 136	27 993

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.
Jämförelsetal gällande uthyrningsgrad och överskottsgrad för Sundsvall och Östersund har korrigerats jämfört med föregående år.

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 okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Aktien				
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 344	141 431	141 344
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	136 443	141 428	134 669

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

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat				
Resultat före skatt	-147	1 149	1 045	2 872
Aterläggning				
Värdeförändring fastighet	347	-884	140	-1 806
Värdeförändring derivat	13	-15	-104	-36
Förvaltningsresultat	213	250	1 081	1 030

EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat	213	250	1 081	1 030
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	49	7	-16	-42
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-6	-	-17
EPRA Earnings	262	251	1 064	971
EPRA Earnings per aktie, kr	1,85	1,84	7,52	7,21

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Belåningsgrad				
Räntebärande skulder			16 259	14 748
Aterläggning				
Likvida medel			-88	-1 150
Utnyttjad checkräkningskredit				
Nettoskuld			16 171	13 598
Förvaltningsfastigheter			31 136	27 993
Belåningsgrad, %			51,9	48,6

Säkerställd belåningsgrad

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Säkerställd belåningsgrad				
Nettoskuld			16 171	13 598
Ej säkerställd skuld			-2 470	-4 353
Säkerställd skuld			13 701	9 245
Förvaltningsfastigheter			31 136	27 993
Säkerställd belåningsgrad, %			44,0	33,0

Soliditet

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Soliditet				
Eget kapital			12 102	11 823
Totala tillgångar			31 733	29 437
Soliditet, %			38,1	40,2

Räntetäckningsgrad

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat	213	250	1 081	1 030
Aterläggning				
Finansiella kostnader	116	51	302	190
Summa	328	301	1 382	1 220
Finansiella kostnader	116	51	302	190
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	5,9	4,6	6,4

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Nettoskuld genom EBITDA				
Räntebärande skulder			16 259	14 748
Likvida medel			-88	-1 150
Checkräkningskredit			-	-
Nettoskuld			16 171	13 598
Driftöverskott			1 469	1 289
Central administration			-90	-75
Återläggning				
Avskrivningar			4	4
EBITDA			1 383	1 218
Nettoskuld genom EBITDA			11,7	11,1
EPRA NRV/NTA				
Eget kapital			12 102	11 823
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande			-	-74
Återläggning				
Verkligt värde av finansiella instrument			-143	-39
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 257	2 104
EPRA NRV			14 216	13 815
EPRA NRV per aktie			100,5	97,7
Avdrag:				
Verkligt värde av finansiella instrument			143	39
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-421	-392
EPRA NTA			13 938	13 461
EPRA NTA per aktie			98,6	95,2
EPRA NDV				
Eget kapital			12 102	11 823
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande				-74
EPRA NDV			12 102	11 749
EPRA NDV per aktie			85,6	83,1

	2022 3 mån okt-dec	2021 3 mån okt-dec	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
ÖVRIGA NYCKELTAL				
Avkastning på eget kapital, %			7,0	22,1
Eget kapital per aktie, kr			85,6	83,6
Resultat per aktie, kr	-0,80	7,03	5,87	17,08
Kassaflöde per aktie, kr				
Resultat före skatt	-147	1 149	1 045	2 872
Återläggning				
Fastigheter, realiserad värdeförändring	356	-874	150	-1 790
Derivat, realiserad värdeförändring	13	-15	-104	-36
Avskrivningar	1	1	4	4
Aktuell skatt	50	6	-16	-53
Summa	273	267	1 079	997
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	136 443	141 428	134 699
Kassaflöde per aktie, kr	1,93	1,96	7,63	7,40
Nettouthyrning, mkr				
Nytecknade kontrakt	61	27	227	159
Uppsagda kontrakt	-43	-21	-150	-128
Nettouthyrning	18	6	77	31
ÖVRIG INFORMATION				
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	556	493	2 164	1 909
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	91	89
Överskottsgrad, %	66	65	68	68
Skuldsättningsgrad, ggr			1,3	1,2
EPRA Vakansgrad				
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			204	189
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 391	2 110
EPRA Vakansgrad, %			8,5	9,0

> forts. Finansiella nyckeltal

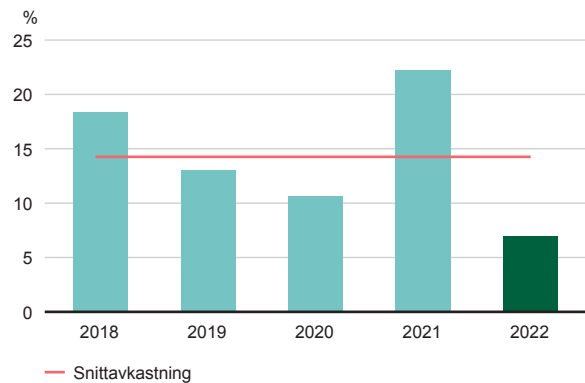
Kvartalsresultat i korthet

	2022-12-31	2022-09-30	2022-06-30	2022-03-31	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter, mkr	568	559	543	539	500	480	504	483
Driftöverskott, mkr	365	388	380	336	321	325	353	290
Förvaltningsresultat, mkr	213	283	313	271	250	261	288	231
Periodens resultat, mkr	-113	-120	356	708	965	402	435	522
Överskottsgrad, %	66	70	71	65	65	68	76	61
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	91	90	89	89	88	90
Soliditet, %	38,1	38,1	39,1	40,8	40,2	36,5	36,0	37,4
Belåningsgrad fastigheter, %	51,9	51,8	50,4	49,3	48,6	52,7	53,8	53,7
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	3,2	2,5	1,8	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	5,7	7,1	6,8	5,9	6,4	7,0	6,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,51	2,00	2,21	1,92	1,83	1,95	2,15	1,72
Resultat per aktie efter skatt, kr	-0,80	-0,84	2,52	5,00	7,03	2,98	3,22	3,86
Eget kapital per aktie, kr	85,6	86,3	87,2	88,2	83,6	75,1	72,1	72,1
Börskurs per aktie, kr	75,5	70,5	71,1	102,4	118,8	85,4	88,7	71,8

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

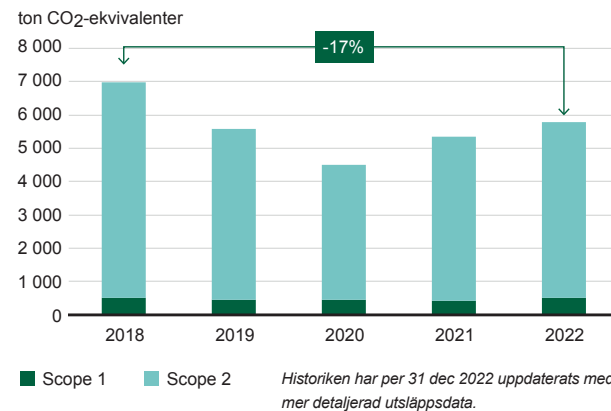
Måluppföljning:

Avkastning på eget kapital



Målet är att nå minst 12 procents avkastning på eget kapital i snitt över en femårsperiod. 2022 års utfall påverkas av negativa realiserade fastighetsvärden.

Växthusgasutsläpp



Till 2030 ska våra CO₂-utsläpp minska med 50 procent jämfört med 2018.



Linnéa Lord, hållbarhetscontroller.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 189 mkr (175) och resultatet efter skatt till 242 mkr (183). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2022 till 36 mkr (1 129) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 5 813 mkr (5 412) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 568 mkr (2 610). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 31 december 2022 uppgick till 3,8 procent (1,1). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

RESULTATRÄKNING	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	189	175
Bruttoresultat	189	175
Central administration	-232	-213
Rörelseresultat	-43	-38
Resultat från andelar i koncernföretag	124	142
Finansiella intäkter	647	402
Finansiella kostnader	-501	-321
Resultat efter finansiella poster	227	185
Bokslutsdispositioner	15	-
Resultat efter bokslutsdispositioner	242	185
Aktuell skatt	0	-2
Resultat efter skatt	242	183
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	242	183
Årets totalresultat	242	183

Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

TILLGÅNGAR	2022 31 dec	2021 31 dec
Andelar koncernföretag	2 362	2 265
Fordringar koncernföretag	18 917	16 481
Övriga tillgångar	24	18
Likvida medel	36	1 129
SUMMA TILLGÅNGAR	21 339	19 893
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 228	3 475
Obeskattade reserver	1	16
Räntebärande skulder	5 813	5 412
Skulder koncernföretag	12 115	10 948
Checkräkningskredit	-	-
Övriga skulder	182	42
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 339	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 change 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-dec 2022 (mkr)	Totalt 2021 (mkr)	Andel som omfattas (%)	Andel som inte omfattas (%)
Omsättning	1 843	1 647	100%	0%
Driftsutgifter (OPEX)	174	169	100%	0%
Kapitalutgifter (CAPEX)	1 306	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.

Stefan Karlsson, fastighetstekniker, Anders Mauree, fastighetstekniker och Eirik Pedersen, energioptimerare, Umeå.



Fyra skäl till att investera i Diös



Unik position på en attraktiv marknad



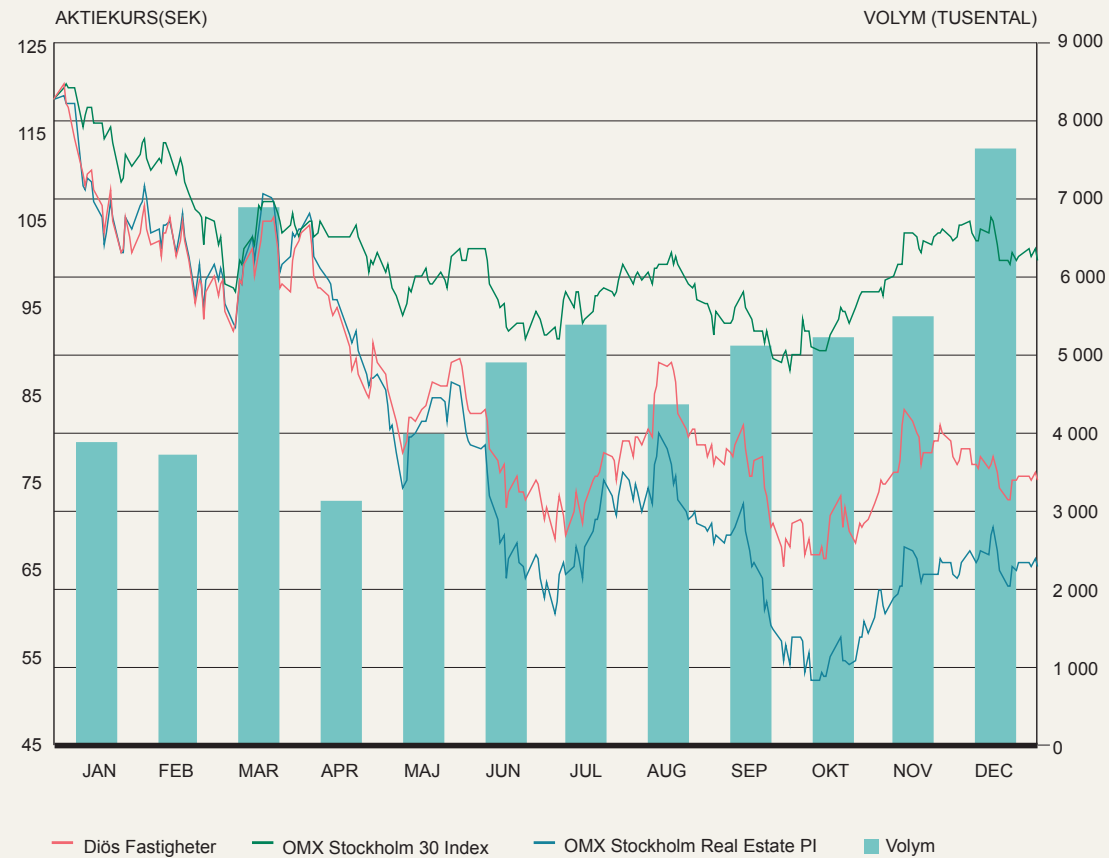
Långsiktigt hållbar affärsmodell



Värdeskapande genom tre intäcksströmmar



Starka stabila kassaflöden



Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 75,5 kr per aktie (118,8) vilket motsvarar ett börsvärde om 10 698 mkr (16 844) samt en avkastning om -36,5 procent (54,7) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -34,3 procent (60,6) för perioden. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -15,6 procent (29,1) och OMX Stockholm Real Estate PI -44,7 procent (43,6).

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 19 057 aktieägare (18 733). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 21,1 procent (24,3) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 141 785 165 (141 785 165). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 56,1 procent (53,0) av innehav och röster.

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

Under fjärde kvartalet 2022 har Nordstjernen AB flaggat att aktieinnehavet understiger 10 procent och Länsförsäkringar Fonder har flaggat att aktieinnehavet överstiger 5 procent..

Diös Fastigheter AB är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, lista Large 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 7 procent (22,1). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 12 102 mkr (11 823) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 216 mkr (13 815). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 100,5 kr (97,7) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 75 procent (126) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 98,6 kr (95,2) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 5,87 kr (17,08) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 7,52 kr (7,21). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 20,6 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

Största aktieägare

i Diös Fastigheter AB per den 31 december 2022

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Nordstjernen AB	11 373 698	8,0
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7
Länsförsäkringar Fonder	7 878 971	5,6
Karl Hedin	3 562 547	2,5
Vanguard	3 397 801	2,4
Avanza Pension	3 140 874	2,2
BlackRock	3 065 332	2,2
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 175 183	1,5
Summa största ägare	79 623 173	56,1
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	61 807 774	43,6
TOTALT	141 785 165	100,0

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

Övrig information

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2022 till 157 personer (144), varav 66 kvinnor (61). Merparten av de anställda, 102 personer (95), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt koncept Pick-Pack-Post är vi idag 5 anställda (5), varav 5 kvinnor (5).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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, inflation och ränteläge påverkar efterfrågan och prisnivå för svensk fastighetsmarknad.

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetvärde, mkr	28 801	31 136	33 471
Soliditet, %	33,2	38,1	42,4
Belåningsgrad, %	56,1	51,9	48,3

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
Räntnivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 149

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 takskottning. 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 fyra redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under första kvartalet 2023. 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.

Susanna Johansson, uthyrare, hos hyresgästen Voyd i Sundsvall.



Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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

Östersund den 14 februari 2023

Bob Persson
Ordförande

Peter Strand
Ledamot

Erika Olsén
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Tobias Lönnevall
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Knut Rost
Verkställande direktör

Kalendarium

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

Väsentliga händelser efter rapportperioden

Inga väsentliga händelser att rapportera efter rapportperiodens utgång.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kr/ aktie inför årsstämman 2023 den 18 april med utbetalning enligt följande:

1:a utbetalningstillfälle, 25 april 2023	0,50 kr per aktie
2:a utbetalningstillfälle, 25 juli 2023	0,50 kr per aktie
3:e utbetalningstillfälle, 25 okt 2023	0,50 kr per aktie
4:e utbetalningstillfälle, 25 jan 2024	0,50 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).

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 februari kl. 07:00 CET.

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 bokfördovärde 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.

Seriveintäkter

Intäkter avseende taxebunda delar och intäkter för fastighetskötsel.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

➤ Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

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

EBITDA

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

EPRA Earnings

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförlig 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 hänförlig 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 orealiserade 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 hyresföruster 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 intåta 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.

Yield-on-Cost (YoC)

Driftöverskott i förhållande till investering

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till total uthyrningsbar area.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund

Postadress: Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: 0770-33 22 00

Organisationsnummer: 556501-1771

Bolagets säte: Östersund

www.dios.se

Diös

Presentation av bokslutskommunikén

Vi presenterar bokslutskommunikén 2022 för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 14 februari 2023 kl. 10.00**. CFO Rolf Larsson och IR-chef Johan Dermar presenterar resultatet som följs av en frågestund. Presentationen är på engelska och sker via en webb-sänd telekonferens. Detaljer och telefonnummer till telekonferensen finns tillgängliga [på vår webbsida](#).

Presentationen kan ses i efterhand.

...kling på väg!
100% grön el.