

# Q1

**"Det råder stark tillväxt på vår marknad, där vi tydligt känner av en ökad efterfrågan på moderna kontor och lokaler för urban service."**

**Maria Fjellström, affärschef Skellefteå**

# Q1: Perioden i korthet

**Intäkterna** ökade med 1 procent och uppgick till 483 mkr (478)

**Förvaltningsresultatet** ökade med 1 procent och uppgick till 231 mkr (229)

**Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter uppgick till 418 mkr (10) och på derivat till 9 mkr (1)

**Resultat efter skatt** uppgick till 522 mkr (189)

**Resultat per aktie** uppgick till 3,86 kr (1,42)

**37,4**

Soliditet, %

**6,3**

Räntetäckningsgrad

**53,7**

Belåningsgrad, %

## Viktiga händelser

- Diös förvärvar tre kontorsfastigheter i centrala Borlänge och avyttrar tre blandfastigheter – en i Borlänge och två i Gävle – i en bytesaffär. Det överenskomna fastighetsvärdet för förvärvet uppgår till 110 miljoner kronor och för de avyttrade fastigheterna till 125 miljoner kronor. Till- och frånträde skedde 1 april 2021.
- Diös förvärvar två fastigheter om 8 000 kvm i Gävle. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 103 mkr och tillträde skedde 1 april 2021.
- Diös förvärvar en kontorsfastighet om 4 000 kvm i Borlänge. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 80 mkr och tillträde sker 1 juni 2021.

## Periodens resultat, mkr

|                                            | 2021<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>12 mån<br>jan-dec |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Intäkter                                   | 483                       | 478                       | 1 878                     |
| Driftöverskott                             | 290                       | 290                       | 1 219                     |
| Förvaltningsresultat                       | 231                       | 229                       | 958                       |
| Resultat före skatt                        | 658                       | 240                       | 1 152                     |
| Resultat efter skatt                       | 522                       | 189                       | 913                       |
| Överskottsgrad, %                          | 61                        | 62                        | 66                        |
| Uthyrningsgrad, %                          | 90                        | 91                        | 89                        |
| Soliditet, %                               | 37,4                      | 36,5                      | 36,8                      |
| Belåningsgrad fastigheter, %               | 53,7                      | 54,8                      | 54,3                      |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup> | 13,9                      | 12,1                      | 10,4                      |
| Eget kapital per aktie, kr                 | 72,1                      | 64,5                      | 68,2                      |
| EPRA NRV per aktie, kr                     | 84,4                      | 75,1                      | 79,7                      |

För definitioner av nyckeltal se sidan 31.

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

# Ett stabilt kvartal och en ljus framtid

**Förvaltningsresultatet förbättras med 1 procent genom ökade hyresintäkter och lägre finansnetto. De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 418 mkr, vilket motsvarar 1,6 procent av fastighetsvärdet, drivet av en positiv hyresutveckling och av en stark marknad.**

Vi fortsätter att leverera ett stabilt resultat, där förvaltningsresultatet ökar med 1 procent jämfört med föregående år, vilket då var ett rekord för ett första kvartal. Intäkterna ökar tack vare nya uthyrningar och avslutade projekt medan de vinterrelaterade kostnaderna är högre. Överskottsgraden uppgår till 61 procent. Vi lever nära våra hyresgäster och med handlingskraft navigerar vi i en pandemi som inte lämnar någon oberörd. En del av våra hyresgäster inom restaurang och viss typ av handel har fortsatt motvind under gällande pandemirestriktioner. 95 procent av aviserade hyror är erhållna för det andra kvartalet, vilket kan jämföras med 91 procent vid samma tid föregående år.

Vår marknad är under mycket stark tillväxt. Vi ser en ökad efterfrågan på moderna kontor från både offentliga och privata aktörer. Det tillsammans med allt positivt våra 15-minutersstäder erbjuder skapar förutsättningar för en fortsatt stark utveckling. Som ett gott exempel har H2 Green Steel offentliggjort att de ska etablera sin verksamhet i bland annat Luleå, medförande 1 500 nya direkta arbetstillfällen, vilket ger ytterligare styrka till fortsatt utveckling och möjligheter för regionen. I ett större perspektiv bedöms att 1 000 miljarder ska investeras i norra Sverige för tillverkning av bland annat fossilfritt stål, batterier och grön elförsörjning där de stora fordonstillverkarna med växande klimatkrav finns i kulisserna. Vi ser en industriell tjänstesektor växa fram kring detta och har redan nu etablerat flera teknikkonsultbolag i moderna, flexibla och centrala kontor. Dessa industriella investeringar bedöms skapa 25 000 arbetstillfällen, vilket kommer innebära en enorm tillväxt och ett ökat behov av bland annat nya bostäder. Framtiden ser väldigt ljus ut för våra städer!

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 418 mkr. Hög aktivitet, med nytecknade avtal på högre hyresnivåer och lönsamma investeringar, ökar kassaflödet och förbättrar kvaliteten i beståndet. Vi ser lägre avkastningskrav främst relaterade till kontor och bostäder samt samhällsfastigheter. Ett flertal transaktioner inom dessa segment har genomförts på betydligt lägre avkastningsnivåer än tidigare, vilket signalerar att vår marknad blivit ännu mer intressant. Vi ser även ett ökat intresse att förvärva våra centrala byggrätter.

Efterfrågan på konverteringar och nyproduktion av kontor är fortsatt stor, både från privata och offentliga hyresgäster. Vi räknar med att teckna flera nya hyresavtal inom kort. Även nyttjande av våra centrala bostadsbyggrätter, för nyproduktion av bostäder, ligger högt upp på vår prioriteringslista av projektinvesteringar.



**”Vår unika position kommer ge otroligt många möjligheter till nya affärer.”**

Under kvartalet har vi gjort flera spännande transaktioner på attraktiva avkastningsnivåer i lägen med stor utvecklingspotential och god efterfrågan. Affärerna stärker vårt kassaflöde och kommer att bidra med cirka 11 mkr i ytterligare driftnetto på helårsbasis. Konkurrensen på transaktionsmarknaden har ökat och affärer genomförs både snabbare och till lägre avkastningskrav.

Vi har en fortsatt låg finansieringsränta och vi har lyckats sänka finansnettot för perioden jämfört med föregående år, trots att de räntebärande skulderna har ökat. Bättre finansieringsvillkor och större andel certifikat påverkar positivt. Belåningsgraden sjunker till 53,7 procent.

Jag påstår att vi verkar på Sveriges hetaste marknad. Vår unika position kommer att ge otroligt många möjligheter till nya affärer inom våra segment och områden. Vårt erbjudande av centrala kontor och bostäder, med all kringliggande urban service, möter marknadens efterfrågan perfekt. Vi har ökat takten avseende konvertering av handel i mindre attraktiva lägen till moderna flexibla kontor samt ökar andelen centrala bostäder genom nyproduktion och konvertering. Detta ger ännu större möjligheter till ytterligare värdeskapande och tillväxt. Jag ser en mycket ljus framtid både för våra städer och för Diös.

Knut Rost, vd

# Välkommen till Diös

Diös är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Genom att bygga goda relationer, ta tillvara kunskap och ta ansvar utvecklar vi våra städer och skapar långsiktiga, hållbara värden för våra hyresgäster, oss själva och våra ägare.

## Vision:

Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer.



**331**

Antal fastigheter



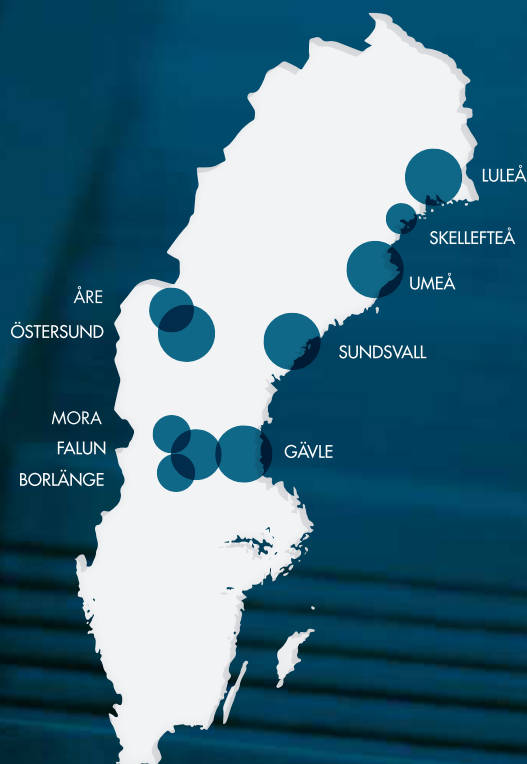
**25,3**

Fastighetsvärde, mdr

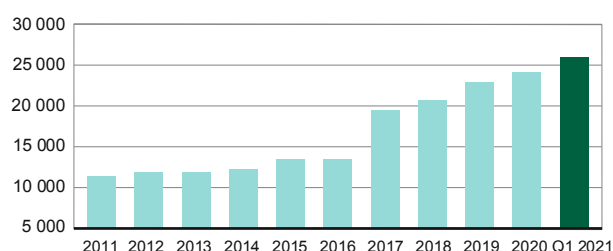


**1 459**

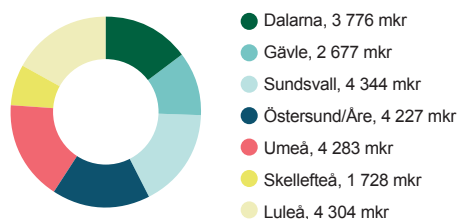
Uthyrningsbar area, tkvm



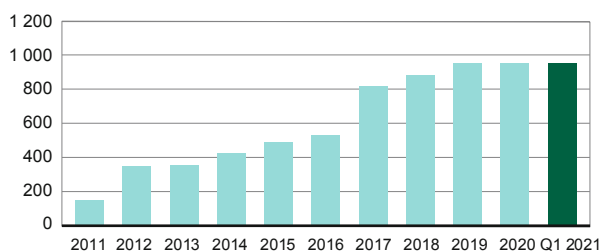
## Fastighetsvärde, mkr



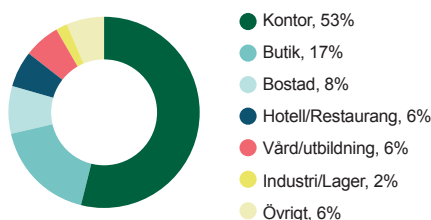
## Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



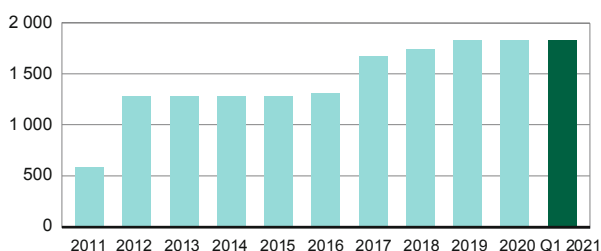
## Förvaltningsresultat, mkr



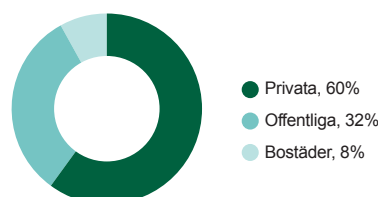
## Hyresvärde per lokalslag, %



## Hyresintäkter, mkr



## Kontraktvärde per kategori, %



Förvaltningsresultat och hyresintäkter avseende Q1 2021 är på rullande 12-månadersbasis.

# Vår marknad: 15-minutersstaden



Vi finns på en marknad med stark tillväxt, i städer som bäst kan beskrivas som 15-minutersstäder. I dessa städer kan du gå, cykla eller ta bilen till jobbet på 15 minuter – och dessutom handla mat, gå på café eller restaurang, ta barnen till skolan, njuta av naturen och göra allt annat du vill i din vardag inom samma tidsram. Det är en stad präglad av god tillgänglighet och ett aktivt livsstilsval.

Ökande befolkning och fortsatt urbanisering ger våra städer en väldigt bra position för fortsatt tillväxt. Även klimatförändringarnas utmaningar och förändringarna inom globalisering talar för att 15-minuterstädernas attraktivitet bara kommer att öka.

## Helt rätt plats för oss!

Befolkningen i våra städer ökar, entreprenörskapet är starkt och efterfrågan på basnäringar är hög. Dessutom utvecklas infrastrukturen konstant, kommunledningarna är drivna och det finns attraktiva högskolor och universitet. Allt detta talar för att Diös är på helt rätt plats – för att skapa ökad tillväxt, ökade förutsättningar för inflyttning och därmed ökade värden för våra hyresgäster, aktieägare och för oss själva.

## Vårt erbjudande i dessa städer

Vi vill skapa en inspirerande, hållbar och tillgänglig stad för alla. Det gör vi genom att skapa fler moderna kontor i attraktiva lägen, öka förutsättningarna för utvecklad urban service och bygga fler bostäder i centrum. Vi ser också till att de ytor vi utvecklar kan användas dygnets alla timmar, av flera olika aktörer, för att skapa trygghet, liv och rörelse. Genom att erbjuda rätt lokaler till rätt hyresgäst utvecklar vi vår affär.



# Den hållbara staden

**Vår vision att skapa Sveriges mest inspirerande städer är vår ledstjärna. Att göra staden bättre för alla inkluderar alla aspekter av hållbarhet. Diös verksamhet ska bidra till en hållbar utveckling.**

Genom utveckling och förvaltning av våra fastigheter, kvarter, stadsdelar och i förlängningen våra städer tar vi ansvar för vår omgivning. Stadsutveckling handlar om att se helheten där miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbarhetsaspekter är viktiga för att skapa städer för framtiden. Som marknadsledare i alla våra städer har vi möjlighet att vara med och driva den utvecklingen.

Med FN:s globala utvecklingsmål som karta i hållbarhetsarbetet gör vi vår hållbarhetsstrategi till en del av vår affärsidé. Att integrera hållbarhetsarbetet i den dagliga verksamheten är avgörande för att vi ska nå vårt tillväxtnål och vara lönsamma med ett långsiktigt värdeskapande. Vårt långsiktiga hållbarhetsmål är att nå nettonollutsläpp innan 2045.

Klimatet är det mest akuta av FN:s utvecklingsmål och det är därför vår högst prioriterade hållbarhetsfråga. Klimatkrisen innebär inte bara förändrade vädermässiga förutsättningar utan kommer att påverka såväl de ekonomiska som de sociala hållbarhetsaspekterna lokalt i våra städer, nationellt och globalt. Fastighetsverksamhet har generellt ett stort klimatavtryck och därmed har vi också stora möjligheter att påverka genom förändrade beteenden. Livscykelperspektivet tar plats i vår förvaltning och ger ökad resurs- och energieffektivitet, hälsosammare materialval, lägre koldioxidutsläpp och mindre risker.

## Fyra fokusområden

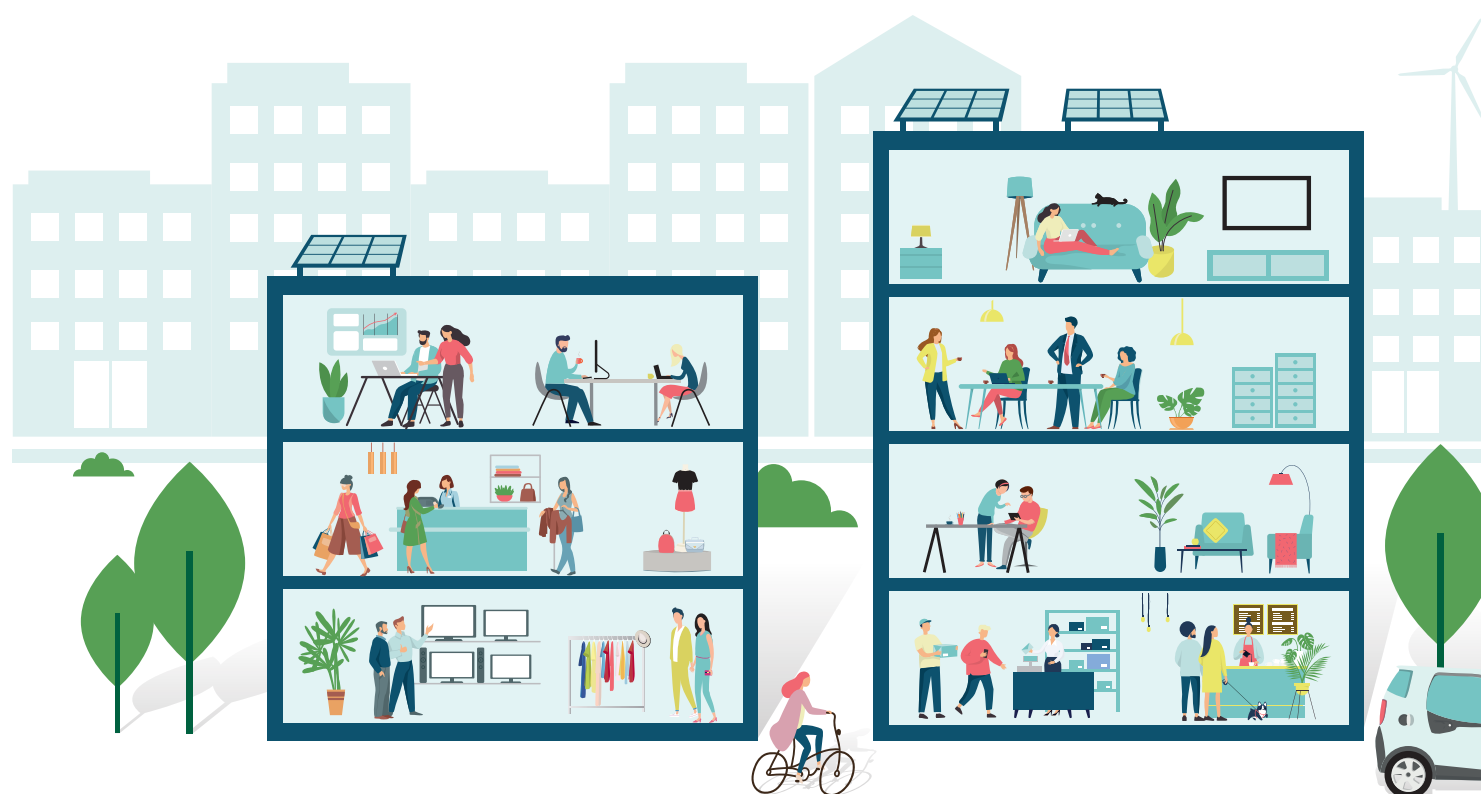
Vi har valt att dela upp vår väg mot mer hållbara städer i fyra fokusområden: Miljö och klimat, Välmående städer, Schyssta affärer och Engagerade medarbetare. Varje område har sina väsentliga hållbarhetsfrågor, utmaningar och mål.

98%

Fossilfri energi

Miljö  
& klimat

Välmående  
städer





## Certifieringar och energi

Vid periodens utgång hade vi 41 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, Svanen och BREEAM In-Use, vilket utgör 21 procent av fastighetsbeståndets yta. Vi har tre större projekt som kommer certifieras enligt BREEAM-SE.

Målsättningen för 2021 är att miljöcertifiera 14 fastigheter, enligt BREEAM In-Use, vilket innebär 1-2 fastigheter per affärsenhet.

För första kvartalet redovisar vi en minskad energianvändning om 6 procent. Det visar på en fortsatt positiv trend och att våra investeringar och vår energioptimering ger god effekt.

För att minska miljöbelastningen köper vi enbart ursprungsmärkt el från förnyelsebara källor. Totalt kommer 98 procent av vår köpta energi från fossilfri energiproduktion.

## ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

|                                | Enhet                  | 2021<br>3 mån<br>jan-mar | 2020<br>3 mån<br>jan-mar |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Värme <sup>1</sup>             | kWh/kvm                | 31,9                     | 33,9                     |
| Fjärrkyla <sup>2</sup>         | kWh/kvm                | 2,5                      | 2,2                      |
| El <sup>3</sup>                | kWh/kvm                | 12,4                     | 13,1                     |
| Koldioxid, totalt <sup>4</sup> | g CO <sub>2</sub> /kWh | 27,6                     | 22,9                     |
| Vatten                         | m <sup>3</sup> /kvm    | 0,04                     | 0,08                     |

<sup>1</sup> Värme är normalårskorrigerad.

<sup>2</sup> Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

<sup>3</sup> El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

<sup>4</sup> Koldioxid från el, värme och fjärrkyla.

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

Schyssta  
affärer

Engagerade  
medarbetare



# Resultaträkning

## Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

| RESULTATRÄKNING                                                   |    | 2021<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>12 mån<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------|----|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                                                     |    | 360                       | 370                       | 1 513                     |
| Serviceintäkter                                                   |    | 123                       | 108                       | 349                       |
| Övriga intäkter                                                   |    | -                         | -                         | 16                        |
| <b>Totala intäkter</b>                                            | 2  | <b>483</b>                | <b>478</b>                | <b>1 878</b>              |
| Fastighetskostnader                                               | 3  | -193                      | -188                      | -659                      |
| <b>Driftöverskott</b>                                             | 4  | <b>290</b>                | <b>290</b>                | <b>1 219</b>              |
| Central administration                                            | 5  | -17                       | -17                       | -76                       |
| Finansnetto                                                       | 6  | -42                       | -44                       | -185                      |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                       | 1  | <b>231</b>                | <b>229</b>                | <b>958</b>                |
| Värdeförändring fastigheter                                       | 7  | 418                       | 10                        | 194                       |
| Värdeförändring räntederivat                                      | 8  | 9                         | 1                         | 0                         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                        | 9  | <b>658</b>                | <b>240</b>                | <b>1 152</b>              |
| Aktuell skatt                                                     | 10 | -3                        | -18                       | -75                       |
| Uppskjuten skatt                                                  | 10 | -133                      | -33                       | -164                      |
| <b>Resultat efter skatt</b>                                       |    | <b>522</b>                | <b>189</b>                | <b>913</b>                |
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare                 |    | 517                       | 190                       | 914                       |
| Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande      |    | 5                         | -1                        | -1                        |
| <b>Summa</b>                                                      |    | <b>522</b>                | <b>189</b>                | <b>913</b>                |
| <b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>                                       |    |                           |                           |                           |
| Resultat efter skatt                                              |    | 522                       | 189                       | 913                       |
| Periodens totalresultat                                           |    | 522                       | 189                       | 913                       |
| Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare            |    | 517                       | 190                       | 914                       |
| Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande |    | 5                         | -1                        | -1                        |
| <b>Summa</b>                                                      |    | <b>522</b>                | <b>189</b>                | <b>913</b>                |
| Resultat per aktie, kr                                            |    | 3,86                      | 1,42                      | 6,81                      |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång                      |    | 134 071 020               | 134 071 020               | 134 071 020               |
| Genomsnittligt antal aktier                                       |    | 134 071 020               | 134 450 282               | 134 166 164               |
| Antal egna aktier vid periodens utgång                            |    | 441 418                   | 441 418                   | 441 418                   |
| Genomsnittligt antal egna aktier                                  |    | 441 418                   | 62 156                    | 347 901                   |

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

Redovisningsprinciper återfinns på sid 26.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

# Resultatanalys januari-mars 2021

## Not 1 Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 231 mkr (229). Det är en ökning med 1 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd var förvaltningsresultatet oförändrat jämfört med föregående år.

## Not 2 Intäkter

Intäkterna för perioden uppgick till 483 mkr (478) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 1,5 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 8 mkr (7) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

| Utveckling intäkter         | 2021<br>jan-mars | 2020<br>jan-mars | Förändring<br>% |
|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Jämförbart bestånd          | 450              | 443              | 1,5             |
| Projektfastigheter          | 22               | 25               |                 |
| Förvärvade fastigheter      | 3                | 0                |                 |
| Sålda fastigheter           | 0                | 3                |                 |
| Kontrakterade hyresintäkter | 475              | 471              |                 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 8                | 7                |                 |
| <b>Intäkter</b>             | <b>483</b>       | <b>478</b>       |                 |

## Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 193 mkr (188). Kostnader relaterade till snö och is ökade jämfört med föregående år. Av fastighetskostnaderna utgjorde 4 mkr (4) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

## Not 4 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 290 mkr (290) vilket motsvarar en överskottsgrad om 61 procent (62). I jämförbart bestånd var driftöverskottet oförändrat jämfört med föregående år.

## Not 5 Centraladministration

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

## Not 6 Finansnetto

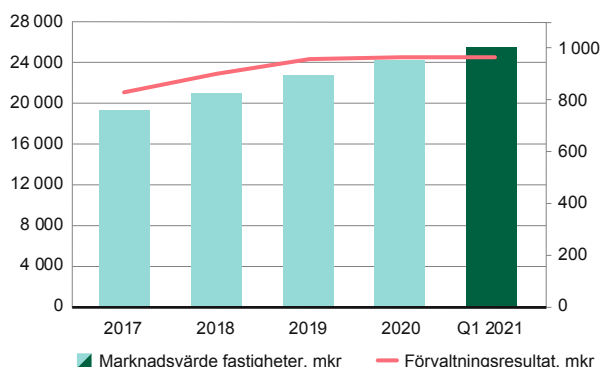
Periodens finansnetto uppgick till -42 mkr (-44). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,2 procent (1,3).

## Not 7 Värdeförändringar fastigheter

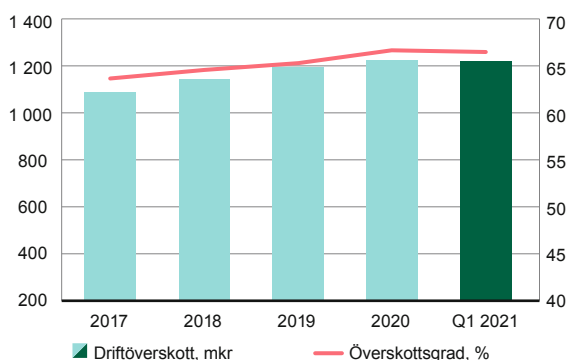
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,65 procent (5,86). Sedan årsskiftet var förändring -0,08 procentenheter. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 418 mkr (10) och förklaras framförallt av lägre avkastningskrav och förbättrade driftnetton inom kontor och bostäder. Värdeförändringen motsvarade 1,6 procent (0,04) av fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 25 340 mkr (23 229).

Under perioden har 2 fastigheter (0) förvärvats medan 0 fastigheter (0) avyttrats.

## Marknadsvärde och förvaltningsresultat



## Driftöverskott och överskottsgrad



Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q1 2021 är på rullande 12-månadersbasis.

## > forts. Resultatanalys januari–mars 2021

### Orealiserade värdeförändringar fastigheter

| Mkr                                      | 2021<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>3 mån<br>jan-mars |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsfastigheter                  | 316                       | 19                        |
| - varav förändrade framtida driftsnetton | 64                        | -69                       |
| - varav förändrade avkastningskrav       | 252                       | 88                        |
| Projektfastigheter                       | 33                        | -9                        |
| Byggrätter                               | 69                        | 0                         |
| <b>Orealiserad värdeförändring</b>       | <b>418</b>                | <b>10</b>                 |

### Not 8 Värdeförändringar derivat

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

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 9 mkr (1), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till stigande marknadsräntor.

### Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 658 mkr (240). Resultatförändringen förklaras främst av högre orealiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

### Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 (21,4) procent. Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). I övrigt finns obesktade reserver om 475 mkr (390). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 8 356 mkr (7 171), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 857 mkr (3 791). Skatteskulden har beräknats till skattesatsen 20,6 procent.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Diös har inga pågående skattetvister.

### Skatteberäkning

| Mkr                                       | jan-mars 2021 |
|-------------------------------------------|---------------|
| Resultat före skatt                       | 658           |
| Nominell skattesats 20,6%                 | -136          |
| Skatteeffekt avseende                     |               |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 0             |
| Övriga skattemässiga justeringar          | 0             |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>            | <b>-136</b>   |
| Varav aktuell skatt                       | -3            |
| Varav uppskjuten skatt                    | -133          |

Periodens låga skattekostnad förklaras främst av större skattemässiga avdrag hänförliga till större projekt. Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till den orealiserade värdeförändringen. Aktuell skatt uppgick till -3 mkr (-18) och uppskjuten skatt uppgick till -133 mkr (-33).



Hyresgästen Marie Andersson, Ingmar Inredning, med fastighetstekniker Isak Borgström i Skellefteå.

# Våra hyresgäster

## Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 878 (2 900) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 850 (1 724). De tio största hyresgästerna representerade 17 procent (16) av totala kontrakterade hyresintäkter. 31 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 mars kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen för perioden uppgick till -5 mkr (31). Större uppsägning under perioden är Luleå kommun i Luleå om -4 mkr med avflytt under 2025. Uthyrningar under perioden värda att nämna var till Tieto Sweden AB i Skellefteå, DoSpace Gävle AB i Gävle, Showify AB i Sundsvall samt Samhall AB i Östersund.

## Våra största hyresgäster

| HYRESGÄSTER<br>PER DEN 31 MARS 2021 | Antal<br>kontrakt | Årligt kontrakts-<br>värde, tkr | Genomsnittlig<br>kontraktstid <sup>1</sup> , år |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| Trafikverket                        | 25                | 72 939                          | 8,5                                             |
| Polismyndigheten                    | 34                | 36 130                          | 8,4                                             |
| Östersunds kommun                   | 103               | 34 341                          | 2,0                                             |
| Arbetsförmedlingen                  | 33                | 30 515                          | 2,5                                             |
| Falu Kommum                         | 10                | 27 402                          | 8,4                                             |
| Försäkringskassan                   | 26                | 27 135                          | 3,7                                             |
| Ahléns AB                           | 5                 | 22 712                          | 4,1                                             |
| Swedbank AB                         | 13                | 21 603                          | 3,1                                             |
| Telia Sverige AB                    | 32                | 21 486                          | 8,1                                             |
| Internationella Engelska Skolan     | 8                 | 18 812                          | 9,7                                             |
| <b>Totalt största hyresgäster</b>   | <b>289</b>        | <b>313 075</b>                  | <b>6,3</b>                                      |

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

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

## Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 mars till 3,9 år (3,8).

## Vakanser

Vakanserna uppgick per den 31 mars till 9 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 13 procent (14) för vakant area. Justerat för projekt- och ej uthyrbara vakanser uppgick vakansgraden till 11<sup>1</sup> procent för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri/lager. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 9 procent (9).

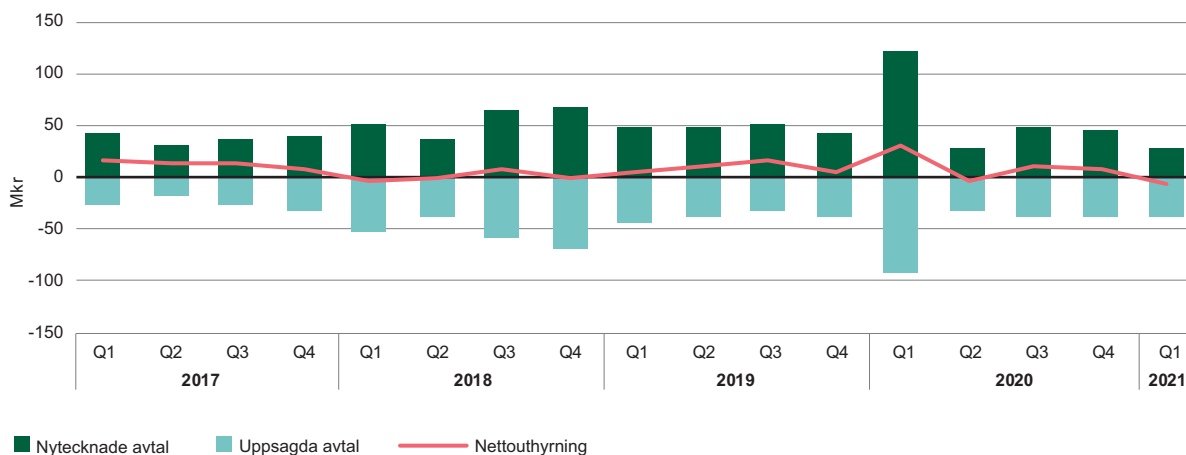
<sup>1</sup> Projekt- och ej uthyrningsbara vakanser består av tomställda ytor för nyproduktion och ombyggnad samt redan uthyrda men ej tillträdde ytor.

## Hyreskontrakt och löptider

|                                | Antal<br>kontrakt | Kontraktsvärde,<br>mkr | Andel av<br>värdet, % |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|
| Lokalhyresavtal, förfalloår    |                   |                        |                       |
| 2021                           | 612               | 136                    | 7                     |
| 2022                           | 839               | 377                    | 20                    |
| 2023                           | 626               | 329                    | 18                    |
| 2024                           | 545               | 367                    | 20                    |
| 2025+                          | 256               | 445                    | 24                    |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 878</b>      | <b>1 654</b>           | <b>89</b>             |
| Bostäder                       | 1 850             | 153                    | 8                     |
| Övriga hyresavtal <sup>1</sup> | 3 180             | 59                     | 3                     |
| <b>Totalt</b>                  | <b>7 908</b>      | <b>1 866</b>           | <b>100</b>            |

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

## Nettouthyrning





Hyresgästen Mattias Forsberg, Humblebrag, tillsammans med Tobias Norestrand förvaltare i Borlänge.

# Balansräkning och eget kapital

## Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

| TILLGÅNGAR                   | Not | 2021<br>31 mars | 2020<br>31 mars | 2020<br>31 dec |
|------------------------------|-----|-----------------|-----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter      | 11  | 25 340          | 23 229          | 24 512         |
| Övriga anläggningstillgångar |     | 72              | 85              | 74             |
| Kortfristiga fordringar      |     | 425             | 357             | 304            |
| Likvida medel                | 14  | -               | 40              | -              |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>      |     | <b>25 837</b>   | <b>23 711</b>   | <b>24 890</b>  |

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                       |    |               |               |               |
|---------------------------------------|----|---------------|---------------|---------------|
| Eget kapital                          | 12 | 9 669         | 8 646         | 9 148         |
| Uppskjuten skatteskuld                |    | 1 833         | 1 567         | 1 699         |
| Räntebärande skulder                  | 13 | 13 463        | 12 760        | 13 247        |
| Checkräkningskredit                   | 14 | 143           | -             | 63            |
| Långfristig skuld leasing             |    | 54            | 57            | 55            |
| Kortfristiga skulder                  |    | 675           | 681           | 678           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |    | <b>25 837</b> | <b>23 711</b> | <b>24 890</b> |

## Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

|                                       | Eget kapital | Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare | Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande |
|---------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Eget kapital 2019-12-31</b>        | <b>8 484</b> | <b>8 426</b>                                   | <b>58</b>                                                 |
| <i>Periodens resultat efter skatt</i> | 189          | 190                                            | -1                                                        |
| <b>Periodens totalresultat</b>        | <b>189</b>   | <b>190</b>                                     | <b>-1</b>                                                 |
| <i>Återköp av egna aktier</i>         | -29          | -29                                            | -                                                         |
| <b>Eget kapital 2020-03-31</b>        | <b>8 646</b> | <b>8 589</b>                                   | <b>57</b>                                                 |
| <i>Periodens resultat efter skatt</i> | 724          | 724                                            | -                                                         |
| <b>Periodens totalresultat</b>        | <b>724</b>   | <b>724</b>                                     | <b>-</b>                                                  |
| <i>Utdelning</i>                      | -221         | -221                                           | -                                                         |
| <b>Eget kapital 2020-12-31</b>        | <b>9 148</b> | <b>9 091</b>                                   | <b>57</b>                                                 |
| <i>Periodens resultat efter skatt</i> | 522          | 517                                            | 5                                                         |
| <b>Periodens totalresultat</b>        | <b>522</b>   | <b>517</b>                                     | <b>5</b>                                                  |
| <b>Eget kapital 2021-03-31</b>        | <b>9 669</b> | <b>9 607</b>                                   | <b>62</b>                                                 |

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

# Kommentar till balansräkningen

## Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av bostads-, kontors- och butiksfastigheter. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 92 procent (93) av kommersiella fastigheter och till 8 procent (7) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

|                         | 2021-03-31    | 2020-03-31    |
|-------------------------|---------------|---------------|
|                         | Mkr           | Mkr           |
| Förvaltningsfastigheter | 22 790        | 21 855        |
| Projektfastigheter      | 2 463         | 1 370         |
| Byggrätter              | 87            | 4             |
|                         | <b>25 340</b> | <b>23 229</b> |

### Fastighetsvärde

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en strukturerad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 70 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 17 752 mkr och 129 fastigheter. Värderingsmetoden innefattar att en extern värdering av hela huvudportföljen ska genomföras varje år. Den externa värderingen görs av värderingskonsulten Savills där 25 procent av huvudportföljen omfattas varje kvartal, resterande del värderas internt. Alla fastigheter i huvudportföljen genomgår inom en treårsperiod även en fysisk besiktning av Savills. Utöver den löpande besiktningen så sker även fysiska besök vid större förändringar. Fastigheterna i sidoportföljen internvärderas med bistånd av Savills. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent. För Diös innebär det ett värdeintervall på 23 440 –27 241 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under året. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3. För mer information se not 11 i Årsredovisning 2020.

### DIREKTAVKASTNING FÖR BEDÖMNING AV RESTVÄRDE PER LOKALSLAG

|                 | 2021-03-31 | 2020-03-31 |
|-----------------|------------|------------|
|                 | %          | %          |
| Kontor          | 5,6        | 5,8        |
| Butik           | 6,3        | 6,3        |
| Bostäder        | 3,9        | 4,3        |
| Industri/ lager | 6,7        | 6,9        |
| Övrigt          | 6,0        | 6,1        |

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

|                                       | 2021-03-31    |            | 2020-03-31    |            |
|---------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                                       | Mkr           | Antal      | Mkr           | Antal      |
| Fastighetsbeståndets värde 1 jan      | 24 512        | 329        | 22 885        | 333        |
| Förvärv                               | 112           | 2          | -             | -          |
| Investeringar i ny-, till-, ombyggnad | 298           |            | 334           |            |
| Försäljningar                         | -             | -          | -             | -          |
| Orealiserade värdeförändringar        | 418           |            | 10            |            |
| Fastighetsbeståndets värde 31 mars    | <b>25 340</b> | <b>331</b> | <b>23 229</b> | <b>333</b> |

### FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI-MARS 2021

#### Förvärvade och tillträdde

| Fastighet      | Kvartal | Ort  | Yta, kvm     | Pris <sup>1</sup> , mkr |
|----------------|---------|------|--------------|-------------------------|
| Spaken 2 och 4 | 1       | Umeå | 6 304        | 112                     |
| <b>Summa</b>   |         |      | <b>6 304</b> | <b>112</b>              |

<sup>1</sup> Underliggande fastighetsvärde.

Under perioden har inga fastigheter frånträtts.

### VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

|                                                | 2021-03-31 |       |          |                 |        | 2020-03-31 |       |          |                 |        |
|------------------------------------------------|------------|-------|----------|-----------------|--------|------------|-------|----------|-----------------|--------|
|                                                | Kontor     | Butik | Bostäder | Industri/ lager | Övriga | Kontor     | Butik | Bostäder | Industri/ lager | Övriga |
| Hyresvärde, kr per kvm                         | 1 455      | 1 579 | 1 279    | 554             | 1 125  | 1 421      | 1 586 | 1 269    | 517             | 1 089  |
| Drift & underhåll, kr per kvm                  | 341        | 444   | 415      | 210             | 346    | 337        | 454   | 412      | 207             | 340    |
| Direktavkastning för bedömning av restvärde, % | 5,6        | 5,9   | 4,6      | 7,3             | 6,1    | 5,8        | 6,0   | 4,9      | 7,8             | 6,3    |
| Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %   | 7,2        | 7,8   | 6,3      | 9,2             | 7,9    | 7,8        | 8,1   | 6,9      | 10,0            | 8,4    |
| Långsiktig vakans, %                           | 4,8        | 3,9   | 1,9      | 13,6            | 5,1    | 4,8        | 3,8   | 2,0      | 14,9            | 5,2    |

Värderingsmodellen utgår från en kalkylperiod som varierar mellan 5 och 10 år, men uppgår i regel till 5 år, och en långsiktig inflation om 2 procent.

## > forts. Kommentar till balansräkningen

### KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI

| Tkr                                  | Kontor     |           | Butik    |          | Bostäder |          | Industri |         | Övrigt   |         | Total      |            |
|--------------------------------------|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|----------|---------|------------|------------|
| Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm        | 515 602    | -514 378  | 257 701  | -257 580 | 120 260  | -120 114 | 36 814   | -36 834 | 92 969   | -92 932 | 1 023 346  | -1 021 838 |
| Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm | -314 881   | 314 859   | -156 043 | 156 043  | -64 198  | 64 193   | -24 496  | 24 489  | -59 502  | 559 494 | -619 120   | 618 808    |
| Direktavkastning, +/- 0,5%           | -1 041 146 | 1 261 068 | -493 320 | 590 724  | -199 931 | 250 962  | -21 024  | 24 567  | -127 221 | 151 922 | -1 882 642 | 2 279 243  |
| Kalkylränta, +/- 0,5 %               | -317 645   | 328 739   | -166 874 | 172 927  | -43 298  | 44 498   | -7 009   | 7 222   | -42 379  | 43 861  | -577 205   | 597 247    |
| Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%       | -140 088   | 136 841   | -73 997  | 70 672   | -25830   | 16 500   | -4 199   | 4 199   | -18 973  | 18 543  | -263 087   | 246 755    |

### Investeringar

Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 298 mkr (334) för perioden.

### Förädling, nyproduktion och hyresgästanpassningar

Våra investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under året har 298 mkr (334) investerats i sammanlagt 428 projekt (646). Vid periodens slut pågick 33 större<sup>1</sup> projekt, med en återstående investeringsvolym på 1 113 mkr och en total investeringsvolym på 2 773 mkr. Under första kvartalet togs beslut om 98 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 9,0 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,5 procent.

<sup>1</sup> Initial investeringsvolym > 6 mkr.

### INVESTERINGAR

|                                       | 2021-03-31 | 2020-03-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Investeringar i nyproduktion          | 67         | 105        |
| Investeringar i förädlingsfastigheter | 52         | 40         |
| Investeringar i hyresgästanpassningar | 179        | 189        |
| <b>Summa</b>                          | <b>298</b> | <b>334</b> |

### Pågående projekt och byggrätter

Pågående projekt på omfattar ca 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat ca 200 000 kvm BTA som kan användas till produktion för både bostäder och kommersiella lokaler.

### PROJEKTUTVECKLING

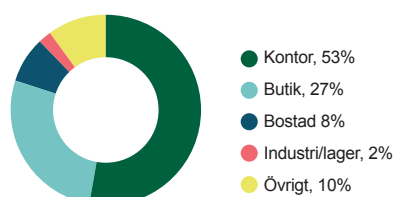
Projekt innebär nyskapande av ytor, fastighetsförädling innebär investeringar i befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnad samt energibesparande åtgärder.

| Typ          | Stad      | Fastighet    | Fastighetstyp | Uthyrningsbar area, kvm | Uthyrningsgrad, % | Planerad investering, mkr | Hyresvärde, tkr | Byggstart | Beräknat färdigställande | Miljöklass              |
|--------------|-----------|--------------|---------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------|
| Nyproduktion | Sundsvall | Noten 9      | Hotell        | 14 350                  | 100               | 444                       | 27 084          | Q1 2019   | Q3 2021                  | BREEAM SE Very good     |
| Nyproduktion | Umeå      | Magne 4      | Hotell        | 14 500                  | 100               | 410                       | 26 195          | Q1 2019   | Q3 2022                  | BREEAM SE Very good     |
| Förädling    | Borlänge  | Intagan 1    | Kontor        | 31 000                  | 100               | 500                       | 47 481          | Q1 2020   | Q3 2022                  | BREEAM In-use Very good |
| Nyproduktion | Umeå      | Stigbygeln 2 | Kontor        | 9 646                   | 100               | 350                       | 20 854          | Q2 2020   | Q3 2022                  | BREEAM SE Very good     |
| Förädling    | Borlänge  | Mimer 1      | Utbildning    | 11 175                  | 100               | 344                       | 22 685          | Q3 2020   | Q3 2022                  | BREEAM In-use Very good |
| Förädling    | Sundsvall | Lyckan 6     | Kontor        | 3 883                   | 100               | 107                       | 8 931           | Q4 2020   | Q4 2021                  |                         |

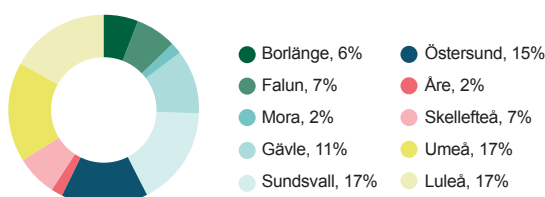
 Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

Projekt med en initial investeringsvolym >100 mkr.

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



### FASTIGHETSVÄRDE PER STAD





Kontor, Stigbygeln 2, Umeå. Hyresgäst: Polismyndigheten



Utbildning, Mimer 1, Borlänge. Hyresgäst: Högskolan Dalarna



Kontor, Intagan 1, Borlänge. Hyresgäst: Trafikverket



Hotell, Magne 4, Umeå. Hyresgäst: Choice Hotels



Hotell, Noten 9, Sundsvall. Hyresgäst: Choice Hotels



Kontor, Lyckan 6, Sundsvall. Hyresgäst: Tele2

## > forts. Kommentar till balansräkningen

### Kapitalstruktur

Per den 31 mars 2021 finansierades 37 procent (37) av den totala balansomslutningen på 25 837 mkr av eget kapital, 52 procent (54) genom räntebärande skulder och 11 procent (9) av övriga poster.

### Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 9 669 mkr (8 646). Soliditeten uppgick till 37,4 procent (36,5) och översteg därmed målet om 35 procent.

### Not 13 Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 13 463 mkr (12 760). Av de räntebärande skulderna består 10 212 mkr (9 539) av bankfinansiering, 1 029 mkr (1 248) av säkerställda obligationer samt 2 225 mkr av certifikat (1 975). Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 2 222 mkr (1 973). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,7 procent (54,8) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 1,1 procent (1,3) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 6,3 ggr (6,1).

### Derivat

Av koncernens totala räntebärande skulder har 5 750 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars 2021 till 11,6 mkr (0). 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 23 i Årsredovisning 2020). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. För finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen skiljer sig inte de verkliga värdena väsentligt från de redovisade värdena, eftersom ränta som kan erhållas eller betalas antingen ligger nära de nuvarande marknadsräntorna eller att instrumenten är kortfristiga.

### Ränte- och låneförfallostruktur per 31 mars 2021

| Förfalloår                            | Ränte- och marginalförfall |                                   | Låneförfall      |                |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------|----------------|
|                                       | Lånebelopp, mkr            | Årlig snittränta <sup>1</sup> , % | Kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr |
| 2021                                  | 6 700                      | 0,9                               | 2 159            | 1 871          |
| 2022                                  | 4 106                      | 1,2                               | 6 980            | 5 096          |
| 2023                                  | 1 049                      | 1,0                               | 3 171            | 3 171          |
| 2024                                  | 1 608                      | 1,2                               | 1 862            | 1 562          |
| >2025                                 | -                          | -                                 | 1 764            | 1 764          |
| <b>Totalt</b>                         | <b>13 463</b>              | <b>1,1</b>                        | <b>15 935</b>    | <b>13 463</b>  |
| Outnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup> | 2 469                      | 0,1                               |                  |                |
| Finansiella instrument                | 5 750                      | 0,0                               |                  |                |
| <b>Totalt</b>                         |                            | <b>1,1</b>                        |                  |                |

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2021-03-31.

<sup>2</sup> Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,07 procentenheter.

### KÄNSLIGHETSANALYS

Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

| PER DEN 31 MARS 2021              | Förändring årlig snittränta, % | Förändring årlig snitträntekostnad, mkr | Förändring marknadsvärde, mkr |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Låneportfölj exkl. derivat        | 0,8                            | +109                                    |                               |
| Derivatportfölj                   | -0,3                           | -45                                     | +141                          |
| <b>Låneportfölj inkl. derivat</b> | <b>0,5</b>                     | <b>+64</b>                              | <b>+141</b>                   |

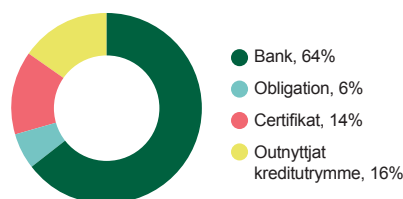
### Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,3 år (0,4) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (3,2). Av koncernens utestående lån löper 2 525 mkr (2 804) med fast ränta varav 2 225 mkr (1 975) avser certifikat.

### Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (40) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 143 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).

### FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



### Derivatavtal per 31 mars 2021

| Typ           | Nominellt belopp, mkr | Återstående löptid, år | Swap-ränta, % | Tak-ränta, % | Marknadsvärde, mkr |
|---------------|-----------------------|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Ränteswap     | 1 000                 | 3,7                    | 0,05          | -            | 4,4                |
| Ränteswap     | 1 000                 | 2,2                    | -0,09         | -            | 1,2                |
| Ränteswap     | 1 000                 | 2,7                    | -0,05         | -            | 1,4                |
| Ränteswap     | 500                   | 3,2                    | -0,02         | -            | 1,4                |
| Ränteswap     | 500                   | 3,8                    | 0,04          |              | 2,1                |
| Ränteswap     | 500                   | 3,3                    | 0,00          |              | 1,1                |
| Räntetak      | 1 250                 | 0,2                    | -             | 3,0          | 0,0                |
| <b>Totalt</b> | <b>5 750</b>          | <b>2,5</b>             | <b>-0,02</b>  | <b>3,0</b>   | <b>11,6</b>        |

# Kassaflöde

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

|                                                                                   | 2021<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>12 mån<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                   |                           |                           |                           |
| Driftöverskott                                                                    | 290                       | 290                       | 1 219                     |
| Central administration                                                            | -16                       | -16                       | -71                       |
| Återläggning avskrivningar och nedskrivningar                                     | 0                         | 0                         | 1                         |
| Erhållen ränta                                                                    | 0                         | 1                         | 6                         |
| Erlagd ränta                                                                      | -40                       | -42                       | -196                      |
| Betald skatt                                                                      | -3                        | -18                       | -75                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>231</b>                | <b>216</b>                | <b>884</b>                |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                              |                           |                           |                           |
| Minskning (+)/ökning (-) av fordringar                                            | -112                      | -136                      | -80                       |
| Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder                                  | -6                        | -182                      | -91                       |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>                                         | <b>-118</b>               | <b>-318</b>               | <b>-171</b>               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>113</b>                | <b>-102</b>               | <b>713</b>                |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                   |                           |                           |                           |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer                                     | -298                      | -238                      | -1 518                    |
| Förvärv av fastigheter                                                            | -112                      | -                         | -38                       |
| Avyttring av fastigheter                                                          | -                         | -                         | 141                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-410</b>               | <b>-238</b>               | <b>-1 415</b>             |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                  |                           |                           |                           |
| Utbetald utdelning                                                                | -                         | -                         | -221                      |
| Återköp av egna aktier                                                            | -                         | -29                       | -29                       |
| Nyupplåning räntebärande skulder                                                  | 236                       | 622                       | 1 202                     |
| Amortering och lösen av räntebärande skulder                                      | -19                       | -7                        | -107                      |
| Förändring av checkräkningskredit                                                 | 80                        | -206                      | -143                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>297</b>                | <b>380</b>                | <b>702</b>                |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>0</b>                  | <b>40</b>                 | <b>0</b>                  |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                         | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>0</b>                  | <b>40</b>                 | <b>0</b>                  |

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

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

### 2021

| Indelat per affärsenhet               | Dalarna      | Gävle        | Sundsvall    | Äre/Östersund | Umeå         | Skellefteå   | Luleå        | Koncernen     |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Hysesintäkter                         | 59           | 42           | 55           | 63            | 52           | 26           | 63           | 360           |
| Serviceintäkter                       |              |              |              |               |              |              |              |               |
| Taxebundna delar                      | 14           | 7            | 12           | 16            | 9            | 6            | 12           | 76            |
| Fastighetsskötsel                     | 6            | 4            | 6            | 11            | 8            | 3            | 9            | 47            |
| Övriga intäkter                       |              |              |              |               |              |              |              |               |
| Reparation och underhåll              | -2           | -1           | -1           | -3            | -1           | 0            | -2           | -10           |
| Taxebundna kostnader                  | -14          | -6           | -12          | -16           | -9           | -6           | -10          | -72           |
| Fastighetsskatt                       | -3           | -3           | -4           | -4            | -4           | -2           | -5           | -26           |
| Övriga fastighetskostnader            | -9           | -6           | -10          | -13           | -11          | -3           | -14          | -67           |
| Fastighetsadministration              | -3           | -2           | -2           | -4            | -2           | -1           | -3           | -18           |
| <b>Driftöverskott</b>                 | <b>47</b>    | <b>35</b>    | <b>44</b>    | <b>50</b>     | <b>41</b>    | <b>23</b>    | <b>50</b>    | <b>290</b>    |
| Central administration/finansnetto    | -            | -            | -            | -             | -            | -            | -            | -59           |
| <b>Förvaltningsresultat</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>231</b>    |
| Fastighet, realiserad                 | -            | -            | -            | -             | -            | -            | -            | -             |
| Fastighet, orealiserad                | 117          | 32           | 117          | 97            | 8            | 32           | 15           | 418           |
| Räntederivat                          | -            | -            | -            | -             | -            | -            | -            | 9             |
| <b>Resultat före skatt</b>            | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>658</b>    |
|                                       |              |              |              |               |              |              |              |               |
| Uthyrbar area, kvm                    | 277 782      | 160 604      | 202 945      | 291 478       | 203 888      | 116 016      | 206 687      | 1 459 400     |
| Hysesvärde                            | 87           | 58           | 82           | 99            | 75           | 38           | 87           | 526           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %           | 91           | 92           | 89           | 91            | 92           | 92           | 97           | 90            |
| Överskottsgrad, %                     | 60           | 66           | 60           | 55            | 59           | 65           | 60           | 61            |
|                                       |              |              |              |               |              |              |              |               |
| Fastighetsbeståndet 1 januari         | 3 581        | 2 617        | 4 165        | 4 111         | 4 076        | 1 687        | 4 275        | 24 512        |
| Förvärv                               | -            | -            | -            | -             | 112          | -            | -            | 112           |
| Investeringar i ny-, till-, ombyggnad | 78           | 28           | 62           | 19            | 88           | 9            | 14           | 298           |
| Försäljningar                         | -            | -            | -            | -             | -            | -            | -            | -             |
| Orealiserade värdeförändringar        | 117          | 32           | 117          | 97            | 8            | 32           | 15           | 418           |
| <b>Fastighetsbeståndet 31 mars</b>    | <b>3 776</b> | <b>2 677</b> | <b>4 344</b> | <b>4 227</b>  | <b>4 283</b> | <b>1 728</b> | <b>4 304</b> | <b>25 340</b> |

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



## 2020

| Indelat per affärsenhet               | Dalarna      | Gävle        | Sundsvall    | Äre/Östersund | Umeå         | Skellefteå   | Luleå        | Koncernen     |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Hysesintäkter                         | 63           | 40           | 56           | 66            | 52           | 28           | 66           | 370           |
| Serviceintäkter                       |              |              |              |               |              |              |              |               |
| Taxebundna delar                      | 13           | 6            | 11           | 14            | 9            | 5            | 11           | 69            |
| Fastighetsskötsel                     | 5            | 4            | 7            | 9             | 5            | 2            | 7            | 39            |
| Övriga intäkter                       | -            | -            | -            | -             | -            | -            | -            | -             |
| Reparation och underhåll              | -3           | -1           | -3           | -2            | -1           | -2           | -3           | -15           |
| Taxebundna kostnader                  | -13          | -6           | -11          | -14           | -9           | -5           | -10          | -70           |
| Fastighetsskatt                       | -3           | -3           | -4           | -4            | -4           | -2           | -5           | -25           |
| Övriga fastighetskostnader            | -9           | -6           | -9           | -11           | -9           | -3           | -10          | -57           |
| Fastighetsadministration              | -3           | -2           | -4           | -4            | -3           | -1           | -3           | -21           |
| <b>Driftöverskott</b>                 | <b>48</b>    | <b>31</b>    | <b>43</b>    | <b>53</b>     | <b>40</b>    | <b>22</b>    | <b>52</b>    | <b>290</b>    |
| Central administration/Finansnetto    | -            | -            | -            | -             | -            | -            | -            | -61           |
| <b>Förvaltningsresultat</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>229</b>    |
| Fastighet, realiserad                 | -            | -            | -            | -             | -            | -            | -            | -             |
| Fastighet, orealiserad                | 10           | 2            | -4           | 20            | -19          | 9            | -8           | 10            |
| Räntederivat                          | -            | -            | -            | -             | -            | -            | -            | 1             |
| <b>Resultat före skatt</b>            | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>240</b>    |
|                                       |              |              |              |               |              |              |              |               |
| Uthyrbar area, kvm                    | 277 782      | 160 604      | 233 490      | 291 478       | 200 829      | 113 157      | 205 440      | 1 482 780     |
| Hysesvärde                            | 87           | 57           | 85           | 96            | 72           | 37           | 87           | 520           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %           | 92           | 86           | 87           | 91            | 89           | 95           | 94           | 91            |
| Överskottsgrad, %                     | 63           | 66           | 60           | 61            | 65           | 64           | 66           | 62            |
|                                       |              |              |              |               |              |              |              |               |
| Fastighetsbeståndet 1 januari         | 3 197        | 2 468        | 3 803        | 3 828         | 3 789        | 1 590        | 4 210        | 22 885        |
| Förvärv                               | -            | -            | -            | -             | -            | -            | -            | -             |
| Investeringar i ny-, till-, ombyggnad | 37           | 46           | 97           | 49            | 65           | 8            | 32           | 334           |
| Försäljningar                         | -            | -            | -            | -             | -            | -            | -            | -             |
| Orealiserade värdeförändringar        | 10           | 2            | -4           | 20            | -19          | 9            | -8           | 10            |
| <b>Fastighetsbeståndet 31 mars</b>    | <b>3 244</b> | <b>2 516</b> | <b>3 896</b> | <b>3 897</b>  | <b>3 835</b> | <b>1 607</b> | <b>4 234</b> | <b>23 229</b> |

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



Hyresgästen Jonas Svedin, Gullers Grupp, tillsammans med förvaltare Maryanne Karlsson, Sundsvall.

# Finansiella nyckeltal

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 31 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2020. Finansiella mål för 2021 fastslagna av styrelsen återfinns på sid 27 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

| Aktien                                              | 2021<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>12 mån<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen | 134 071                   | 134 071                   | 134 071                   |
| Genomsnittligt antal aktier, tusen                  | 134 071                   | 134 450                   | 134 166                   |

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

| Förvaltningsresultat        | 2021<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>12 mån<br>jan-dec |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Resultat före skatt         | 658                       | 240                       | 1 152                     |
| Återläggning                |                           |                           |                           |
| Värdeförändring fastighet   | -418                      | -10                       | -194                      |
| Värdeförändring derivat     | -9                        | -1                        | 0                         |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>231</b>                | <b>229</b>                | <b>958</b>                |

## EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

|                                                              |             |             |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Förvaltningsresultat                                         | 231         | 229         | 958         |
| Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat           | -3          | -20         | -29         |
| Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | -5          | -1          | 1           |
| <b>EPRA Earnings</b>                                         | <b>223</b>  | <b>208</b>  | <b>930</b>  |
| <b>EPRA Earnings per aktie, kr</b>                           | <b>1,66</b> | <b>1,55</b> | <b>6,93</b> |

## Belåningsgrad

|                               |               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Räntebärande skulder          | 13 463        | 12 760        | 13 247        |
| Återläggning                  |               |               |               |
| Likvida medel                 | 0             | -40           | 0             |
| Utnyttjad checkräkningskredit | 143           | 0             | 63            |
| <b>Nettoskuld</b>             | <b>13 606</b> | <b>12 720</b> | <b>13 310</b> |
| Förvaltningsfastigheter       | 25 340        | 23 229        | 24 512        |
| <b>Belåningsgrad, %</b>       | <b>53,7</b>   | <b>54,8</b>   | <b>54,3</b>   |

## Soliditet

|                     |             |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| Eget kapital        | 9 669       | 8 646       | 9 148       |
| Totala tillgångar   | 25 837      | 23 711      | 24 890      |
| <b>Soliditet, %</b> | <b>37,4</b> | <b>36,5</b> | <b>36,8</b> |

## Räntetäckningsgrad

|                                |            |            |              |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|
| Förvaltningsresultat           | 231        | 229        | 958          |
| Återläggning                   |            |            |              |
| Finansiella kostnader          | 43         | 45         | 191          |
| <b>Summa</b>                   | <b>274</b> | <b>274</b> | <b>1 149</b> |
| Finansiella kostnader          | 43         | 45         | 191          |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b> | <b>6,3</b> | <b>6,1</b> | <b>6,0</b>   |



|                                            | 2021<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>12 mån<br>jan-dec |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoskuld genom EBITDA</b>             |                           |                           |                           |
| Räntebärande skulder                       | 13 463                    | 12 760                    | 13 247                    |
| Likvida medel                              | 0                         | -40                       | 0                         |
| Checkräkningskredit                        | 143                       | -                         | 63                        |
| <b>Nettoskuld</b>                          | <b>13 606</b>             | <b>12 720</b>             | <b>13 310</b>             |
| Driftöverskott rullande 12 månader         | 1 219                     | 1 209                     | 1 219                     |
| Central administration rullande 12 månader | -76                       | -73                       | -76                       |
| Återläggning                               |                           |                           |                           |
| Avskrivningar rullande 12 månader          | 5                         | 5                         | 5                         |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>1 148</b>              | <b>1 141</b>              | <b>1 148</b>              |
| <b>Nettoskuld genom EBITDA</b>             | <b>11,9</b>               | <b>11,1</b>               | <b>11,6</b>               |

#### EPRA NRV/NTA

|                                                              |               |               |               |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Eget kapital                                                 | 9 669         | 8 646         | 9 148         |
| Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande | -62           | -57           | -57           |
| Återläggning                                                 |               |               |               |
| Verkligt värde av finansiella instrument                     | -12           | -1            | -3            |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader                     | 1 721         | 1 477         | 1 592         |
| <b>EPRA NRV</b>                                              | <b>11 317</b> | <b>10 065</b> | <b>10 680</b> |
| <b>EPRA NRV per aktie</b>                                    | <b>84,4</b>   | <b>75,1</b>   | <b>79,7</b>   |

#### Avdrag:

|                                                                             |               |              |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Verkligt värde av finansiella instrument                                    | 12            | 1            | 3             |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup> | -321          | -276         | -297          |
| <b>EPRA NTA</b>                                                             | <b>11 008</b> | <b>9 790</b> | <b>10 386</b> |
| <b>EPRA NTA per aktie</b>                                                   | <b>82,1</b>   | <b>73,0</b>  | <b>77,5</b>   |

#### EPRA NDV

|                                                              |              |              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Eget kapital                                                 | 9 669        | 8 646        | 9 148        |
| Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande | -62          | -57          | -57          |
| <b>EPRA NDV</b>                                              | <b>9 607</b> | <b>8 589</b> | <b>9 091</b> |
| <b>EPRA NDV per aktie</b>                                    | <b>71,7</b>  | <b>64,1</b>  | <b>67,8</b>  |

<sup>1</sup> Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.

## > Finansiella nyckeltal, forts.

|                                          | 2021<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>12 mån<br>jan-dec |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>                  |                           |                           |                           |
| Avkastning på eget kapital, %            | 5,5                       | 2,2                       | 10,4                      |
| Eget kapital per aktie, kr               | 72,1                      | 64,5                      | 68,2                      |
| Resultat per aktie, kr                   | 3,86                      | 1,42                      | 6,81                      |
| <b>Kassaflöde per aktie, kr</b>          |                           |                           |                           |
| Resultat före skatt                      | 658                       | 240                       | 1 152                     |
| Återläggning                             |                           |                           |                           |
| Fastigheter, orealiserad värdeförändring | -418                      | -10                       | -198                      |
| Derivat, orealiserad värdeförändring     | -9                        | -1                        | 0                         |
| Avskrivningar                            | 1                         | 1                         | 5                         |
| Aktuell skatt                            | -3                        | -18                       | -75                       |
| <b>Summa</b>                             | <b>229</b>                | <b>212</b>                | <b>884</b>                |
| Genomsnittligt antal aktier, tusen       | 134 071                   | 134 450                   | 134 166                   |
| <b>Kassaflöde per aktie, kr</b>          | <b>1,70</b>               | <b>1,58</b>               | <b>6,58</b>               |
| <b>Nettouthyrning, mkr</b>               |                           |                           |                           |
| Nytecknade kontrakt                      | 30                        | 121                       | 244                       |
| Uppsagda kontrakt                        | -35                       | -90                       | -193                      |
| <b>Nettouthyrning</b>                    | <b>-5</b>                 | <b>31</b>                 | <b>51</b>                 |
| <b>ÖVRIG INFORMATION</b>                 |                           |                           |                           |
| Kontrakterade hyresintäkter, mkr         | 475                       | 471                       | 1 834                     |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %              | 90                        | 91                        | 89                        |
| Överskottsgrad, %                        | 61                        | 62                        | 66                        |
| Skuldsättningsgrad, ggr                  | 1,4                       | 1,5                       | 1,4                       |
| <b>EPRA Vakansgrad</b>                   |                           |                           |                           |
| Bedömd marknadshyra för vakanta ytor     | 189                       | 183                       | 177                       |
| Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen    | 2 042                     | 2 018                     | 2 070                     |
| <b>EPRA Vakansgrad, %</b>                | <b>9,3</b>                | <b>9,0</b>                | <b>8,6</b>                |



Hyresgästen Anders Nilsson, Nestorville, tillsammans med förvaltare Emma Widegren, Östersund.

# Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 43 mkr (48) och resultatet efter skatt till 13 mkr (15). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2021 till 0 mkr (13) och utnyttjad checkkredit uppgick till 160 mkr (0). Ränte-

bärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 794 mkr (2 791) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 222 mkr (1 973). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 31 mars 2021 uppgick till 1,2 procent (1,3). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

## Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

|                                             | 2021<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>3 mån<br>jan-mars | 2020<br>12 mån<br>jan-dec |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                      |                           |                           |                           |
| Intäkter                                    | 43                        | 48                        | 181                       |
| <b>Bruttoresultat</b>                       | <b>43</b>                 | <b>48</b>                 | <b>181</b>                |
| Central administration                      | -49                       | -53                       | -217                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                      | <b>-6</b>                 | <b>-5</b>                 | <b>-36</b>                |
| Resultat från andelar i koncernföretag      | 0                         | 0                         | 154                       |
| Finansiella intäkter                        | 95                        | 88                        | 367                       |
| Finansiella kostnader                       | -76                       | -68                       | -296                      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>    | <b>13</b>                 | <b>15</b>                 | <b>189</b>                |
| Bokslutsdispositioner                       | -                         | -                         | -7                        |
| <b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b> | <b>13</b>                 | <b>15</b>                 | <b>182</b>                |
| Aktuell skatt                               | -                         | -                         | -5                        |
| <b>Resultat efter skatt</b>                 | <b>13</b>                 | <b>15</b>                 | <b>177</b>                |
| <b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>                 |                           |                           |                           |
| Resultat efter skatt                        | 13                        | 15                        | 177                       |
| <b>Årets totalresultat</b>                  | <b>13</b>                 | <b>15</b>                 | <b>177</b>                |

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

|                                       | 2021<br>31 mars | 2020<br>31 mars | 2020<br>31 dec |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                 |                 |                |
| Andelar koncernföretag                | 2 265           | 2 263           | 2 265          |
| Fordringar koncernföretag             | 15 167          | 13 962          | 14 983         |
| Övriga tillgångar                     | 24              | 23              | 17             |
| Likvida medel                         | -               | 13              | -              |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>17 456</b>   | <b>16 261</b>   | <b>17 265</b>  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                 |                 |                |
| Eget kapital                          | 2 954           | 3 000           | 2 941          |
| Obeskattade reserver                  | 16              | 8               | 16             |
| Avsättningar                          | 1               | -               | 1              |
| Räntebärande skulder                  | 3 794           | 2 791           | 3 401          |
| Skulder koncernföretag                | 10 490          | 10 421          | 10 777         |
| Checkräkningskredit                   | 160             | -               | 83             |
| Övriga skulder                        | 41              | 41              | 46             |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>17 456</b>   | <b>16 261</b>   | <b>17 265</b>  |



# Övrig information

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars till 151 personer (159), varav 65 kvinnor (67). Merparten av de anställda, 100 personer (104), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt nya koncept Pick-Pack-Post har vi idag 4 anställda (2), varav 4 kvinnor (2).

## 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 ökat. Hyresgäster inom speciellt utsatta segment, såsom hotell, café, restaurang och sällanköpshandel, upplever minskad omsättning och färre antal besökare, vilket påverkar betalningsförmåga och likviditetssituation och således ökar risken för inställda eller uppskjutna hyresbetalningar. Arbetskraftsbrist till följd av sjukdom eller vård samt brist på insatsvaror kan påverka våra projekt och skapa förseningar och/eller fördringar. På längre sikt kan minskad ekonomisk aktivitet och stigande arbetslöshet påverka efterfrågan på kommersiella lokaler vilket kan få negativ effekt på hyresnivåer och fastighetsvärden samt leda till ökade långsiktiga vakanser och få negativ inverkan på finansieringscovenanter. Ny- och refinansiering kan försvåras och/eller fördras då tillgången till bank- och kapitalmarknadsfinansiering kan begränsas.

Effekter av restriktioner eller åtgärder relaterade till Covid-19 kan påverka oss enligt följande:

- Månadsvis betalning istället för kvartalsvis påverkar likviditeten.
- Begränsningar i folksamlingar och reserestriktioner kan påverka besöksnäringen negativt. Det kan komma påverka omsättningen och omsättningsbaserade hyresintäkter. Hyreskontrakt med omsättningsinslag har nästan alltid bashyra. Andelen hyreskontrakt med omsättningsinslag uppgår till cirka 6 procent av kontrakterade hyresintäkter.
- Riksdagen har beslutat kring fortsatta hyresstöd för perioden januari till mars 2021. Några hyresstöd har ej lämnats då hyresstöd för perioden kan sökas först från den 3 maj 2021. Bedömningen är att detta hyresstöd får marginell effekt på resultatet.

### Generella risker

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar marknad och omvärld, affärsmodellen, fastigheterna, kassaflödet, finansieringen och hållbarhet.

Global och svensk konjunktur samt ränteläge påverkar efterfrågan och prisnivå för svensk fastighetsmarknad.

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

| KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE | Förändring fastighetvärde, % |        |        |
|-----------------------------------|------------------------------|--------|--------|
|                                   | -7,5                         | 0,0    | +7,5   |
| Fastighetvärde, mkr               | 23 440                       | 25 340 | 27 241 |
| Soliditet, %                      | 32,5                         | 37,4   | 41,7   |
| Belåningsgrad, %                  | 58,0                         | 53,7   | 49,9   |

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

| KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE       | Förändring   | Resultateffekt, mkr <sup>1</sup> |
|------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| Kontrakterade hyresintäkter        | +/- 1%       | +/- 18                           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad           | +/- 1%-enhet | +/- 20                           |
| Fastighetskostnader                | -/+ 1%       | +/- 7                            |
| Räntenivå för räntebärande skulder | -/+ 1%-enhet | +/- 141                          |

<sup>1</sup> Uppräknat till årstakt.

Tillgång till finansiering är den största finansiella risken och en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Risken begränsas genom goda relationer med banker, tillgång till kapitalmarknaden och starka finanser och nyckeltal.

En hållbar affärsmodell och ett hållbart agerande är en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. Genom god intern kontroll och rutiner tar vi ansvar för en långsiktigt hållbar verksamhet.

Inga väsentliga förändringar i bedömningen av risker, förutom de risker relaterade till Covid-19 som ovan beskrivits har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2020. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2020, sidorna 60-62, 76 och 80.

## Transaktioner med närstående

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

## Säsongsvariationer

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

## Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Samtliga fastighetstransaktioner under kvartal ett redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under andra kvartalet 2021. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2020<sup>1</sup>, not 1.

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

<sup>1</sup> Årsredovisning 2020 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se).

## Kvartalsresultat i korthet

|                                                        | 2021-03-31 | 2020-12-31 | 2020-09-30 | 2020-06-30 | 2020-03-31 | 2019-12-31 | 2019-09-30 | 2019-06-30 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                        | Q1         | Q4         | Q3         | Q2         | Q1         | Q4         | Q3         | Q2         |
| Intäkter, mkr                                          | 483        | 472        | 478        | 450        | 478        | 468        | 464        | 464        |
| Driftöverskott, mkr                                    | 290        | 295        | 335        | 299        | 290        | 292        | 312        | 315        |
| Förvaltningsresultat, mkr                              | 231        | 229        | 271        | 229        | 229        | 231        | 252        | 257        |
| Periodens resultat, mkr                                | 522        | 438        | 229        | 57         | 189        | 258        | 299        | 263        |
| Överskottsgrad, %                                      | 61         | 63         | 72         | 69         | 62         | 64         | 68         | 69         |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                            | 90         | 90         | 90         | 84         | 91         | 90         | 90         | 90         |
| Avkastning på eget kapital, %                          | 5,5        | 4,8        | 2,6        | 0,7        | 2,2        | 3,1        | 3,6        | 3,3        |
| Soliditet, %                                           | 37,4       | 36,8       | 36,0       | 35,5       | 36,5       | 36,6       | 36,4       | 35,8       |
| Belåningsgrad fastigheter, %                           | 53,7       | 54,3       | 55,2       | 54,9       | 54,8       | 54,0       | 53,6       | 54,5       |
| Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup> | 1,1        | 1,2        | 1,2        | 1,3        | 1,3        | 1,2        | 1,2        | 1,2        |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                | 6,3        | 6,1        | 6,7        | 5,3        | 6,1        | 6,5        | 6,6        | 7,1        |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr                     | 1,72       | 1,70       | 2,02       | 1,71       | 1,70       | 1,72       | 1,87       | 1,91       |
| Resultat per aktie efter skatt, kr                     | 3,86       | 3,26       | 1,72       | 0,42       | 1,42       | 1,92       | 2,19       | 1,93       |
| Eget kapital per aktie, kr                             | 72,1       | 68,2       | 65,0       | 63,3       | 64,5       | 63,1       | 61,1       | 58,9       |
| Börskurs per aktie, kr                                 | 71,8       | 76,8       | 63,5       | 62,3       | 66,3       | 85,8       | 85,9       | 68,7       |

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

## Mål

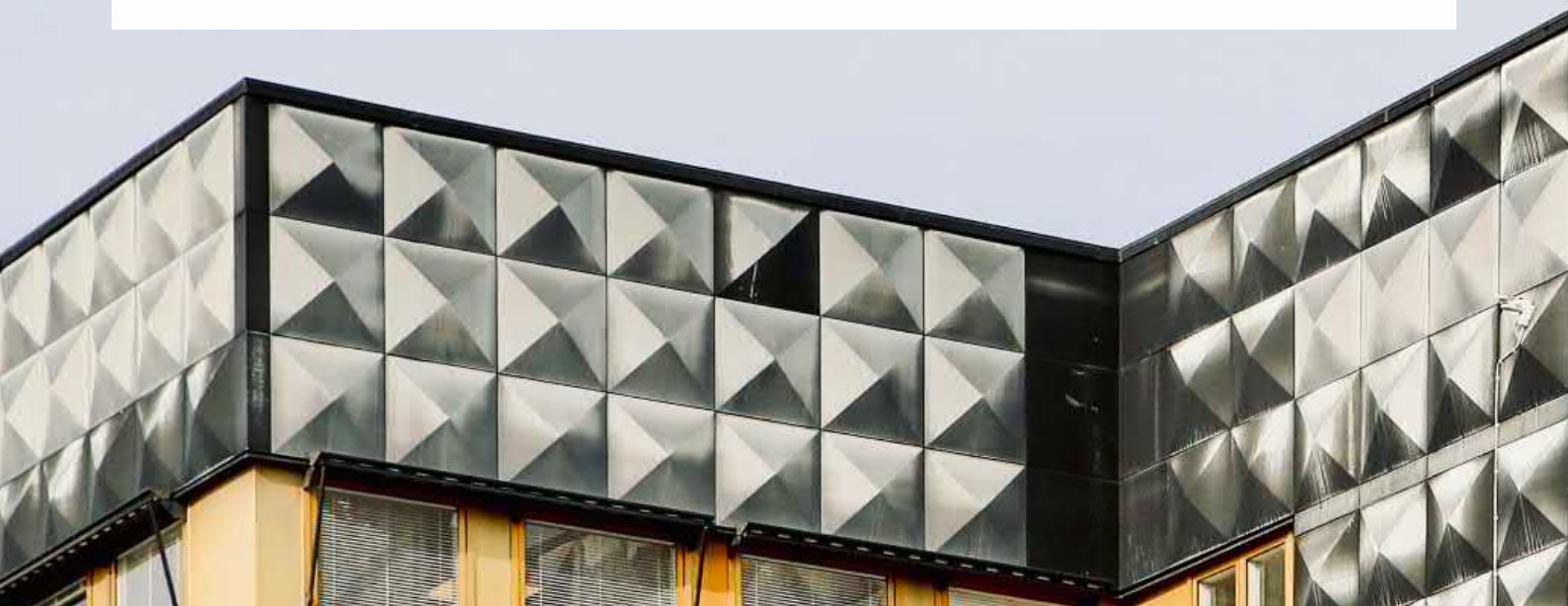
### VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

|                                              | Utfall Q1 2021    | Mål 2021        |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, % | -1 <sup>1</sup>   | 10 <sup>2</sup> |
| Energianvändning, %                          | -6                | -3              |
| Avkastning på eget kapital, årsbasis, %      | 13,9 <sup>1</sup> | >12             |
| Utdelning av årets resultat <sup>3</sup> , % | 50,3              | ~50             |
| Belåningsgrad, %                             | 53,7              | <55             |
| Soliditet, %                                 | 37,4              | >35             |

<sup>1</sup> Rullande 12-månader

<sup>2</sup> Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie ska uppgå till 10 procent i genomsnitt över perioden 2021-2023.

<sup>3</sup> Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.



# Tre skäl till att investera i Diös



## Unik position

Vi är marknadsledande fastighetsägare i våra städer. Vår position ger oss en unik möjlighet att påverka stadens utveckling. Tillsammans med kommunen och andra aktörer driver vi tillväxt som ökar uthyrningsgraden, ger högre hyresintäkter och ökar värdet på våra fastigheter.



## Starka stabila kassaflöden

Vårt väldiversifierade bestånd, med en bra mix av hyresgäster, ger stabila intäktsströmmar. 31 procent av intäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet och 8 procent från bostäder. Det ger trygga och stabila intäkter med en sammanlagd direktavkastning på cirka 6 procent.



## Värdeskapande projektportfölj

Vi utvecklar nya och befintliga lokaler samt bostäder. Därigenom skapar vi högre fastighetsvärden, stigande kassaflöden och ökade flöden av människor i staden. Det skapar attraktiva platser som positivt påverkar kringliggande verksamheter. Vi har 100 000 kvm under produktion och ytterligare 200 000 kvm i tidiga skeden.



# Aktien

## Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 71,8 kr per aktie (66,3) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 658 mkr (8 918) samt en avkastning om -16,3 procent (-13,1) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -14,1 procent (-9,8) för perioden. I grafen på föregående sida illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 23,8 procent (-4,6) och OMX Stockholm Real Estate PI -6,7 procent (3,8).

Per den 31 mars hade Diös 17 597 aktieägare (15 987). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 22,5 procent (24,1) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 134 512 438 (134 512 438). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 53,1 procent (54,4) av innehav och röster.

Årsstämman 2021 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Under mars 2020 återköptes 441 418 aktier till en snittkurs om 64,6 kr.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under perioden. I tabellen till höger framgår de tio enskilt största ägarna i Diös Fastigheter AB.

Diös Fastigheter AB är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, lista Mid Cap. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

## Avkastning och substansvärde

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent. Avkastningen för perioden uppgick till 13,9 procent (12,1). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 9 669 mkr (8 646) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 11 317 mkr (10 065). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 84,4 kr (75,1) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 85 procent (88) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 82,1 kr (73,0) per aktie.

## Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 3,86 kr (1,42) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,66 kr (1,55). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 20,6 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

## Största aktieägare

i Diös Fastigheter AB per den 31 mars 2021

| ÄGARE                                   | Antal aktier       | Innehav och röster, % |
|-----------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| AB Persson Invest                       | 20 699 443         | 15,4                  |
| Backahill Inter AB                      | 14 095 354         | 10,5                  |
| Nordstjärnan AB                         | 13 574 748         | 10,1                  |
| Pensionskassan SHB Försäkringsförening  | 8 096 827          | 6,0                   |
| Avanza Pension                          | 3 129 928          | 2,3                   |
| BlackRock                               | 2 501 105          | 1,9                   |
| Swedbank Robur Fonder                   | 2 422 700          | 1,8                   |
| Karl Hedin                              | 2 358 274          | 1,8                   |
| PriorNilsson Fonder                     | 2 310 795          | 1,7                   |
| Sten Dybeck, inklusive bolag och familj | 2 165 997          | 1,6                   |
| <b>Summa största ägare</b>              | <b>71 355 171</b>  | <b>53,1</b>           |
| Innehav av egna aktier                  | 441 418            | 0,3                   |
| Övriga ägare                            | 62 715 849         | 46,6                  |
| <b>TOTALT</b>                           | <b>134 512 438</b> | <b>100,0</b>          |

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



## Rapportens granskande

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

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

Östersund den 23 april 2021

Bob Persson  
*Ordförande*

Peter Strand  
*Ledamot*

Eva Nygren  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Tobias Lönnevall  
*Ledamot*

Anders Nelson  
*Ledamot*

Tomas Mellberg  
*Ledamot*  
*Personalrepresentant*

Knut Rost  
*Verkställande direktör*

---

## Kalendarium

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Q2, Delårsrapport januari-juni 2021      | 5 juli 2021     |
| Q3, Delårsrapport januari-september 2021 | 22 oktober 2021 |

---

## Händelser efter rapportperioden

Vid årsstämman 2021 den 13 april beslutades om utdelning enligt styrelsens förslag vid följande datum:

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| 1:a utbetalningstillfälle, 20 april 2021 | 1,65 kr per aktie |
| 2:a utbetalningstillfälle, 4 nov 2021    | 1,65 kr per aktie |

---

## För ytterligare information kontakta gärna

Knut Rost, vd, 0770-33 22 00, 070-555 89 33, [knut.rost@dios.se](mailto:knut.rost@dios.se)

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

*Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 april 2021 kl. 07:00 CEST.*

# Definitioner

Definitioner av nyckeltal har ändrats under perioden.

## Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

## Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, på rullande 12-månaders basis, hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

## Beläningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

## Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

## EBITDA

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

## Eget kapital per aktie

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

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

## Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

## EPRA Earnings

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

## EPRA NRV/Net reinstatement value per share

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

## EPRA NTA/Net tangible assets per share

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier.

## EPRA NDV/Net Disposal value per share

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier.

## EPRA Vakansgrad

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

## Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

## Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

## Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

## Hyresvärde

Utgående hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

## Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

## Kassaflöde per aktie

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

## Nettoskuld

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

## Nettouthyrning

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

## Projektfastighet **NY DEFINITION**

Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av initiala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader.

## Nyproduktion

Mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

## Förädlingsfastighet

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

## Hyresgäst Anpassning

Fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

## Resultat per aktie

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Serviceintäkter

Intäkter avseende taxebundna delar och intäkter för fastighetsskötsel.

## Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

## Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

## Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

## Presentation av delårsrapporten

Diös presenterar delårsrapporten för januari–mars för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 23 april 2021 kl. 09.00**

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 : <https://investors.dios.se/Sweden/rapporter-och-presentationer/kalender/eventdetaljer/2021/Delrsrapport-Q1-2021/default.aspx>

Presentationen kan ses i efterhand.