

Q1 2023

Diös Fastigheter delårsrapport januari–mars 2023

” **Kontoret är navet i en stad
och vi satsar fullt ut på moderna,
flexibla kontor i alla våra städer.**

Therese Borssén, affärsutvecklare kontor

Diös



Kvartalet i korthet

- Intäkterna ökade med 14 procent och uppgick till 617 mkr (539).
- Nettouthyrningen uppgick till 3 mkr (22).
- Förvaltningsresultatet minskade med 19 procent och uppgick till 220 mkr (271).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -564 mkr (533) och på derivaten till -79 mkr (88).
- Resultat efter skatt uppgick till -333 mkr (708).
- Resultat per aktie uppgick till -2,36 kr (5,00).

Resultatsammanställning, mkr

	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	617	539	2 209
Driftöverskott	389	336	1 469
Förvaltningsresultat	220	271	1 081
Resultat före skatt	-423	892	1 045
Resultat efter skatt	-333	708	830
Överskottsgrad, %	64	65	68
Uthyrningsgrad, %	92	90	91
Avkastning på eget kapital, %	-1,7	22,6	7,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,3	7,8	7,6
Soliditet, %	37,4	40,8	38,1
Belåningsgrad fastigheter, %	53,7	49,3	51,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	6,8	4,6
Eget kapital per aktie, kr	83,2	88,2	85,6
EPRA NRV per aktie, kr	98,1	103,1	100,5

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

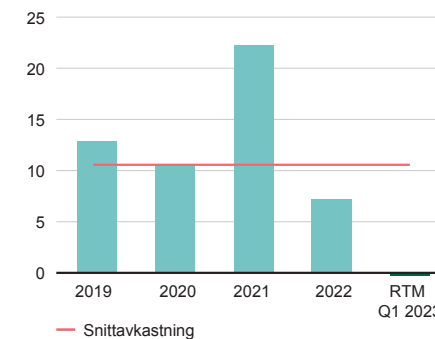
Viktiga händelser under kvartalet

- Diös hållbarhetslänkar sina lån med Handelsbanken, vilket skapar ännu starkare incitament för ett långsiktigt hållbarhetsarbete och stärker möjligheterna för lägre ränta.
- Nyproduktionsprojektet Polishuset i Umeå färdigställs med 15-årigt avtal och cirka 20 mkr i årlig hyresintäkt.
- Fastigheten Magne 5 miljöcertifieras enligt BREEAM-SE, very good.

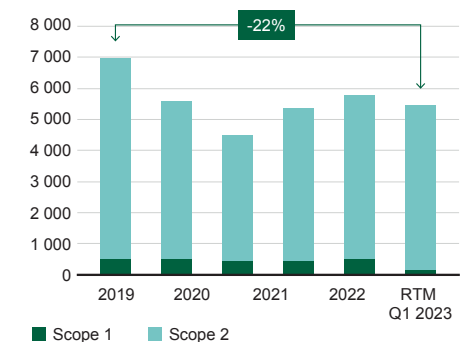
Måluppföljning

Våra två huvudmål är att nå minst 12 procents avkastning på eget kapital i snitt över en femårsperiod, samt att minska våra koldioxidutsläpp med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018.

Avkastning på eget kapital, %



Växthusgasutsläpp, ton CO₂e



VD-ord

Vår starka marknad och höga aktivitet ger framtidstro

Vi sammanfattar första kvartalet med en positiv nettouthyrning och fortsatt starkt intresse för vår marknad. Jag kan konstatera att våra fastigheter ligger i attraktiva lägen i rätt städer för att ta emot nya etableringar och utveckla våra hyresnivåer. Hyresintäkterna har ökat med 17 procent jämfört med samma period föregående år, och trots hög inflation och en mer osäker makroekonomisk utveckling levererar vi ett mycket bra operativt resultat.

Hyresintäkterna ökar med 17 procent jämfört med första kvartalet 2022 drivet av indexuppräkning, omförhandlingar och en ökad uthyrningsgrad. Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent, vilket är den högsta någonsin och ett kvitto på vårt aktiva uthyrningsarbete och en stark marknad. Överskottsgraden uppgick till 64 procent vilket är starkt för ett första kvartal. Jämfört med föregående år har vi högre kostnader för snöröjning till följd av en snörik vinter. Våra räntekostnader ökar på grund av stigande marknadsräntor och en relativt kort räntebindning. Under kvartalet har vi omstrukturerat derivatportföljen och förlängt vår räntebindning för att skapa skydd för ännu högre räntor. Kapitalmarknaden börjar fungera allt bättre och vi har positiva dialoger med våra banker och jag känner mig trygg med inför kommande refinansieringar. Vi har höjt direktavkastningskravet med 0,11 procent till 5,85 procent vilket bidragit till en orealiserade värdeutvecklingen på våra fastigheter om -564 mkr.

Inflationstakten har varit stigande under 2022 men nu är min bedömning att inflationstoppen är bakom oss. Vi har fått högre prisnivåer i samhället, men även högre hyresnivåer till följd av indexjusteringen vi har i våra hyresavtal. När inflations-takten faller tillbaka tror jag att osäkerheten hos hyresgäster och investerare minskar och vi kommer få se en högre aktivitet på transaktionsmarknaden och att nyuthyrningarna ökar.

Vi ser ljus på det stora intresset för vår marknad. Våra fastigheter ligger i rätt städer och spännande är att vi nu offererar hyror för nyproduktion inom kontorssegmentet på närmare 3 000 kr/kvm. Nyproduktion flyttar topphyresnivåer och ger oss ökade möjligheter att omförhandla befintliga hyreskontrakt på högre nivåer än tidigare.

Nettouthyrningen är fortsatt positiv och uppgår till 3 mkr under kvartalet. Exempel på större uthyrningar och omförhandlingar som gjorts under kvartalet är Statens Servicecenter i Luleå och i Sundsvall samt Sweco i Luleå. I dagsläget har vi offererat cirka 30 000 kvm till presumtiva hyresgäster, vilket ytterligare de facto stärker det intresse vi erfar för vår marknad.

” Våra fastigheter ligger på rätt plats i rätt städer.

De hyresgästpassningar som färdigställts under kvartalet levererar enligt beslut med en direktavkastning om cirka 8 procent. De större projekten levererar också enligt beslut och plan vilket bidrar till ökade hyresintäkter, ökade hyresnivåer och ökat kassaflöde. Det senaste nyproduktionsprojektet – Polishuset i Umeå – överlämnades under kvartalet till hyresgästen och bidrar med cirka 20 mkr i årlig hyresintäkt. I början av året satte vi spaden i jorden för projektet Kvarteret Vale i centrala Umeå som innefattar ett kontor till Försäkringskassan samt bostäder. Bostäderna, som upplåtes som bostadsrätter, har ett mycket attraktivt läge och redan nu är intresset för lägenheterna stort.

Medialt nämns vår marknad – norra Sverige – ofta kring de enorma industriinvesteringar som görs kopplat till den gröna omställningen avseende bland annat fossilfritt stål och batteri-produktion. Vår affär kopplat till dessa investeringar blir att förse alla intressenter omkring industrin, med ändamålsenliga lokaler.

Vidare ser vi att kommunledningar, politiker och tjänstemän jobbar alltmer tillsammans, med en gemensam drivkraft för utvecklingen. Vi ser en förståelse för att det krävs samarbete med såväl näringslivet, kommuner som den akademiska världen för att nå framgång, dock finns det mycket att göra med bland annat tillståndsprocesser för att öka takten ytterligare.

Varje dag på jobbet möts jag av mina fantastiska medarbetare som ger energi och som bidrar till en positiv affärskultur i bolaget. Vår gemensamma drivkraft handlar om hög aktivitet och att vi mäter resultat utifrån handlingsplaner som är direkt kopplade till vårt starka operativa resultat. Jag är övertygad om att vi bara har sett början på det som speglar en intressant marknad i vår geografi och jag ser fram emot en intensiv och spännande resa framåt. Tillsammans med andra aktörer i norra Sverige skapar vi nya affärer i vår tids största gröna tillväxtrevolution. Med mina medarbetare, våra trygga och stabila ägare samt en mycket intressant investerarmarknad kommer vi att leverera fortsatt aktieägarvärde.



Knut Rost, vd

Det här är Diös

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med en unik position i våra 10 tillväxtstäder i norra Sverige. Grunden i vår affär är uthyrning & förvaltning, projekt & affärsutveckling och transaktioner.

Vårt erbjudande handlar om kommersiella lokaler – i första hand kontor – i rätt läge, för rätt hyresgäst samt i rätt fastighet, kvarter och stadsdel.



Vision

Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.



Mission

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



Värdegrund

Enkla. Vi är tydliga, öppna och ärliga.

Nära. Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga.

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



Hyresgästlöfte

Allt är möjligt!

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



Affärsidé

Genom att bygga goda relationer, ta tillvara kunskap och ta ansvar utvecklar vi fastigheter i utvalda tillväxtstäder och skapar långsiktiga, hållbara värden för våra hyresgäster och våra ägare.



Vårt DNA

Vi har genomförande-förmåga, stark lokal förankring och sätter samarbete i fokus. Vi agerar på trender och påverkansfaktorer där vi fångar upp möjligheter och förändrade behov. Idéer ligger till grund för vår utveckling.



361

Antal fastigheter



30,9

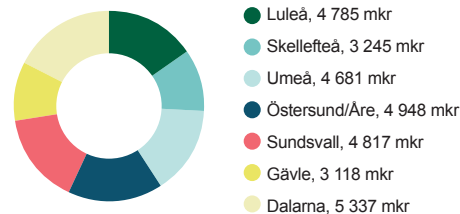
Fastighetsvärde, mdr



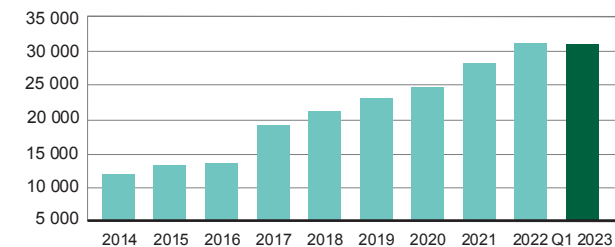
1 628

Uthyrningsbar area, tkvm

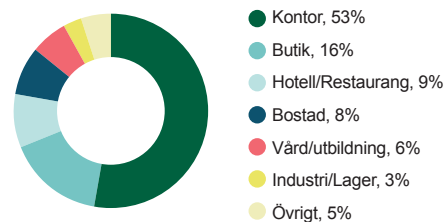
Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



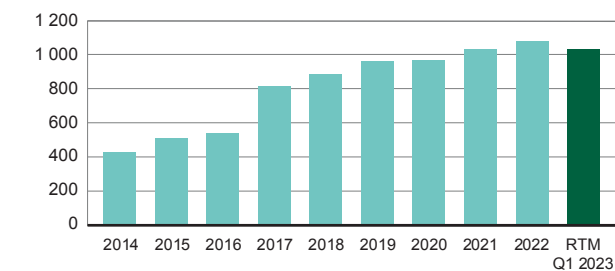
Fastighetsvärde, mkr



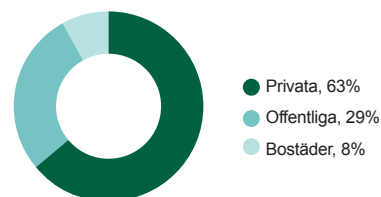
Hyresvärde per lokalslag, %



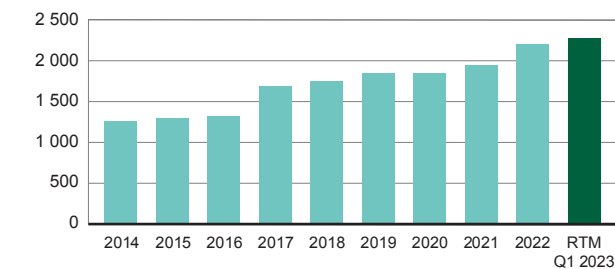
Förvaltningsresultat, mkr



Kontraktvärde per kategori, %



Hyresintäkter, mkr



Aktuella projekt



Stad: Luleå

Fastighet: Biet 4, Västra Stranden

Typ av projekt: Kontor

Uthyrningsbar area: 4 920 kvm

Färdigställt: Q2 2024

Hyresgäst: Försäkringskassan

Investering:

**206
mkr**

” Enorma investeringar görs i norra Sverige, där våra projektinvesteringar bidrar till städernas attraktivitet.



Stad: Luleå

Fastighet: Porsön 1:446

Typ av projekt: Kontor

Uthyrningsbar area: 5 452 kvm

Färdigställt: Q2 2023

Hyresgäst: Pensionsmyndigheten m.fl.

Investering:

**182
mkr**



Stad: Borlänge

Fastighet: Mimer 1

Typ av projekt: Utbildning

Uthyrningsbar area: 13 332 kvm

Färdigställt: Q2 2024

Hyresgäst: Högskolan Dalarna

Investering:

**484
mkr**



Stad: Umeå

Fastighet: Vale 17, Kvarteret Vale

Typ av projekt: Kontor, bostäder och lokaler för urban service

Uthyrningsbar area: 7 830 kvm

Färdigställt: Q1 2025

Investering:

**338
mkr**

Hållbarhet

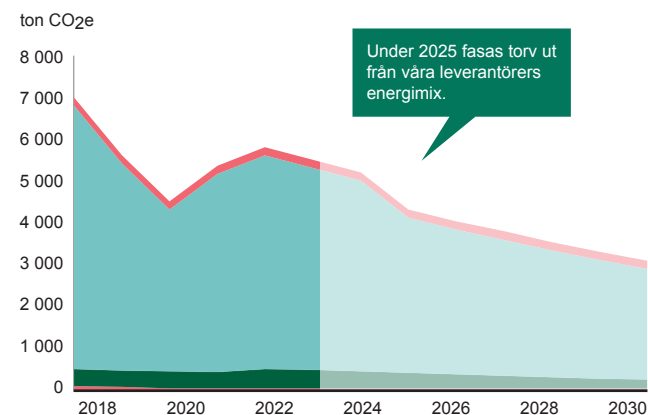
Vi investerar i vår fastighetsportfölj för att göra den attraktivare, resurseffektivare och mer klimat-anpassad. Vi vill ta ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar genom hela affärsmodellen för att matcha efterfrågan från våra hyresgäster, medarbetare och aktieägare.

Klimatmål

Diös klimatmål innebär att vi ska minska våra direkta koldioxidutsläpp samt utsläpp från inköpt energi med minst 50 procent till år 2030 jämfört med 2018, för att senast år 2045 nå nettonoll, samt ta ansvar för bolagets påverkan i värdekedjan. Våra utsläpp från inköpt energi presenteras enligt GHG-protokollets marknadsmetod (market based method). Målet är granskat och godkänt av Science Based Target initiative, SBTi.

En fullständig utsläppsredovisning presenterades i årsredovisningen för 2022.

Klimatmålsuppföljning, SBTi



55% gröna fastigheter till 2026 är ett av Diös bolagsmål. Målet syftar till att driva utvecklingen av vårt fastighetsbestånd och mäts i procent av totalt marknadsvärde. Idag uppfyller 12 procent av beståndet våra kriterier gällande miljöcertifiering, klimatriskanalys samt primärenergital för att klassas som en gröna fastighet.

27% av fastighetsvärdet är certifierat till lägst betyg "very good" (BREEAM) eller motsvarande.

28% av fastighetsvärdet har genomgått en klimatriskanalys.

45% av fastighetsvärdet har ett primärenergital under 85 kWh/kvm, Atemp.

Direkta utsläpp och utsläpp från inköpt energi, scope 1 och 2

Våra utsläpp i denna kategori består till största del av utsläpp från fjärrvärme, utsläpp som är starkt kopplade till utomhustemperatur. Vårt energiarbete syftar till att skapa en god inomhusmiljö för våra hyresgäster med så effektiv energianvändning som möjligt. Att fokusera på energi- och effektoptimering bidrar både till låga energikostnader för driften och till låg klimatpåverkan.

Indirekta utsläpp, scope 3

Vår klimatkartläggning visar att byggproduktion är den största utsläppspost som vi har rådighet över. Vi arbetar för att utveckla, säkerställa och samla in statistik från dessa utsläpp. Utsläpp från tjänsteresor och privata bilar är en liten del av våra utsläpp och följs därför bara upp på årsbasis.

Nedan presenteras åtgärder vi planerat under året för att minska våra utsläpp från byggproduktion.

Växthusgaser, ton CO₂e

	2023 jan-mar	2022	2018 ¹
Scope 1			
Drivmedel	13	51	92
Köldmedier ²	113	450	450
Summa scope 1	125	501	542
Scope 2			
El	0,06	0,26	0,26
Fjärrvärme och fjärrkyla	2 075	5 298	6 480
Summa scope 2	2 075	5 298	6 480

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

¹ Referensår.

² Utsläpp från kylmedieläckaget justerades under 2022 och utgår nu ifrån historisk data från våra kylanläggningar och ersätter den tidigare uppskattade siffran.

Planerade aktiviteter 2023

Ateranvändning av stommen i projektet Nya Campus Borlänge

Utbilda byggtreprenörer för att höja kompetensen i våra projekt

Genomföra återbruksinventeringar i samtliga renoveringsprojekt

Sänka utsläppsintensiteten i nyproduktion genom att utföra tidiga klimatberäkningar

Ställa om våra krav till taxonomilinjerade miljöcertifieringar

Energi

Energi är en viktig fråga för vår affär, vårt erbjudande och vårt klimatarbete. Vi köper ursprungsmärkt el från förnyelsebara energikällor för hela vårt bestånd. Diös energispärmål om -3 procent per år skapar förutsättningar för oss att nå bolagsmålet att halvera utsläppen till 2030.

Energianvändning i jämförbart bestånd

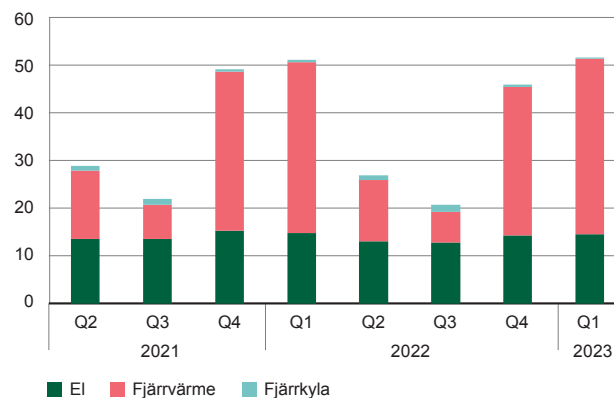
		2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
El	kWh/kvm Atemp	12,1	12,3	42,8
Fjärrvärme	kWh/kvm Atemp	33,4	33,9	70,8
Fjärrkyla	kWh/kvm Atemp	1,6	2,2	14,3

Kommentar och analys

För första kvartalet 2023 når vi en energieffektivisering om -1,4 procent för el och fjärrvärme i jämförbart bestånd. På flera av våra affärsenheter ser vi utfallet från ett systematiskt energieffektiviserings- och optimeringsarbete. I Umeå och Östersund/Åre har vi effektiviserat 6 procent respektive 4 procent. På två affärsenheter har vi uthyrningar där vi flyttat in nya hyresgäster i större lokaler som tidigare varit tomma vilket ställer krav på oss att öka fokuset på energifrågan för att nå det årliga målet på -3 procent.

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

Faktisk energianvändning per kvartal, kWh/kvm uthyrningsbar yta



Kommentar och analys

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

Genom att teckna gröna hyresavtal involverar vi hyresgästerna för att hitta gemensamma lösningar samt skapa engagemang för energieffektivisering som gynnar båda parter.



Återbruk i nyproduktion

Kvarteret Vale, Umeå

I centrala Umeå projekteras det för flexibla kontorslösningar, lokaler för urban service och välplanerade bostäder med utsikt mot Vasaplan i fastigheten Vale 17.

Byggnaden projekteras med hög miljöprofil och hållbarhetsprestanda. Kontorsdelen kommer certifieras enligt certifieringssystemet BREEAM In-Use med ambition att nå betyget *very good* och bostadsdelen certifieras utifrån den nordiska märkningen Svanen.

I tidigt skede genomfördes en återbruksinventering där vi i projektet hittills har återbrukat dörrstängare, belysning, beslag, sanitära artiklar, köksinredning, ventilationsbafflar och rullarkiv.

I projektet återanvänds befintlig källarplatta, källarväggar samt skyddsrum på mark som sedan tidigare är tagen i anspråk.

EU-taxonomins krav för nyproducerade byggnader ska i möjligaste mån efterföljas. En tidig klimatberäkning är genomförd som kommer uppdateras enligt lagen om klimatdeklarationer och minst 50 procent av byggvarornas klimatpåverkan baseras på produktspecifika miljövarudeklarationer, EPD.

Därutöver kommer snålspolande vattenarmatur installeras och en digital loggbok finns upprättad för projektet. En klimatriskinventering genomförs för att upptäcka eventuella klimatrisker kring fastigheten och hur de i bästa mån kan åtgärdas.

Kvarteret beräknas stå färdigt under år 2026.

Resultaträkning

Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

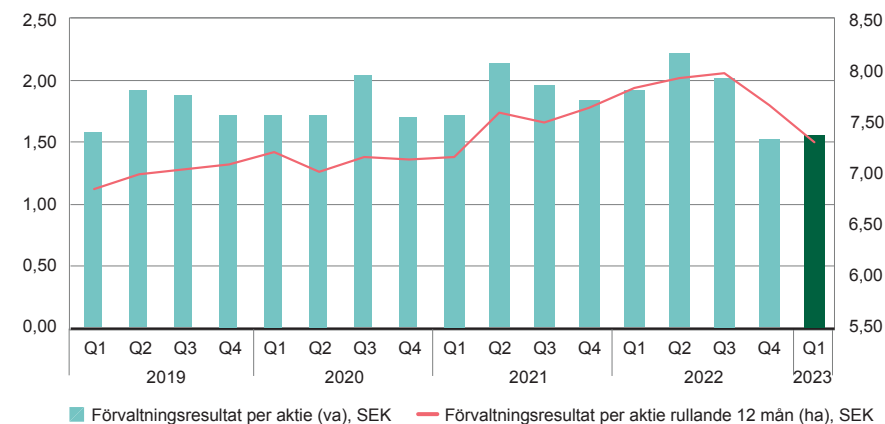
RESULTATRÄKNING	Not	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Hyresintäkter		568	484	1 789
Serviceintäkter		49	55	420
Övriga intäkter		-	-	-
Totala intäkter	1	617	539	2 209
Fastighetskostnader	2	-228	-203	-740
Driftöverskott	3	389	336	1 469
Central administration	4	-20	-18	-90
Finansnetto	5	-149	-47	-298
Förvaltningsresultat	6	220	271	1 081
Värdeförändring fastigheter	7	-564	533	-140
Värdeförändring räntederivat	8	-79	88	104
Resultat före skatt	9	-423	892	1 045
Aktuell skatt	10	-8	-20	-16
Uppskjuten skatt	10	98	-164	-199
Resultat efter skatt		-333	708	830
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-333	708	830
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmandeinflytande		-	-	-
Summa		-333	708	830
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt		-333	708	830
Periodens totalresultat		-333	708	830
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-333	708	830
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmandeinflytande		-	-	-
Summa		-333	708	830
Resultat per aktie, kr		-2,36	5,00	5,87
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 430 947	141 430 947	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier		141 430 947	141 417 383	141 427 602
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		354 218	354 218	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		354 218	367 782	357 563

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

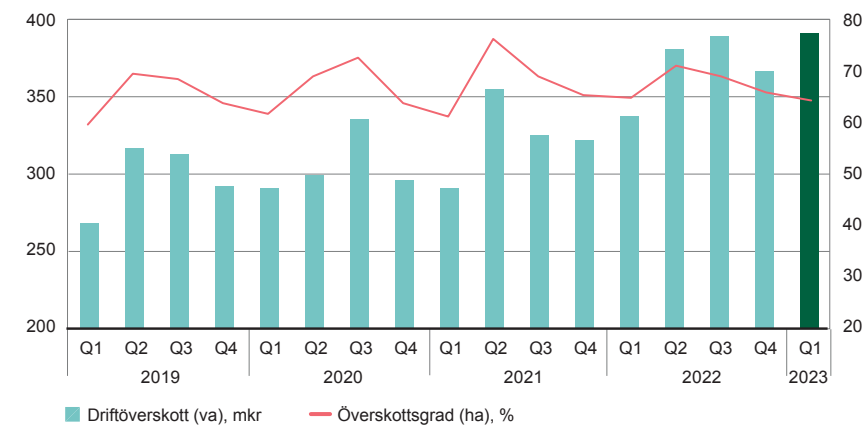
Redovisningsprinciper återfinns på sid 28.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Förvaltningsresultat per aktie



Driftöverskott och överskottsgrad



Resultatanalys januari-mars 2023

Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 617 mkr (539) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (90). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 10,6 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 10 mkr (19) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler. Av våra kommersiella hyresavtal har 96 procent indexuppräknning, där 93 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknning.

UTVECKLING INTÄKTER	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Förändring %
Jämförbart bestånd	553	500	10,6
Pågående projekt	9	9	
Färdigställda projekt	28	11	
Förvärvade fastigheter	18	0	
Sålda fastigheter	0	0	
Kontrakterade hyresintäkter	607	520	
Övriga förvaltningsintäkter	10	19	
Intäkter	617	539	

Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 228 mkr (203). Kostnadsökningen är relaterad till ett större fastighetsbestånd och högre vinterrelaterade kostnader till följd av en mer snörik vinter än föregående år. Av fastighetskostnaderna utgjorde 8 mkr (7) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 389 mkr (336) och överskottsgraden till 64 procent (65). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 8,7 procent jämfört med första kvartalet föregående år.

Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 20 mkr (18). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -149 mkr (-47). Den högre kostnaden är främst relaterad till högre marknadsräntor och större nettoskuld. Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,7 procent (1,1).

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 220 mkr (271). Det är en minskning med 19 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd minskade förvaltningsresultatet med 24,1 procent jämfört med första kvartalet föregående år.



Jörgen Johansson, kommersiell förvaltare, Julia Flink, hållbarhetspecialist, och Göran Fonzén, affärschef, hos hyresgästen Trafikverket i Umeå.



Henrik Sjöstrand, transaktionsansvarig.

forts. Resultatanalys januari-mars 2023

Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 5,85 procent (5,47), en ökning om 0,11 procent sedan årsskiftet. Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -564 mkr (533), den realiserade värdeförändringen uppgår till 0 mkr (1). Den orealiserade värdeförändringen förklaras av ett högre direktavkastningskrav som drivs främst av generellt högre marknadsräntor. För mer information, se not 11. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 30 931 mkr (29 847).

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

OREALISERADE VÄRDE- FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, MKR	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar
Förvaltningsfastigheter	-504	570
Projektfastigheter	-54	-40
Byggrätter	-6	3
Orealiserad värdeförändring	-564	533

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 räntederivatet. Värdeförändringen är orealiserad och påverkar inte kassaflödet.

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till -79 mkr (88), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till omstrukturering i derivatportföljen, fallande marknadsräntor och kortare tid till förfall.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -423 mkr (892). Resultatförändringen förklaras främst av negativa orealiserade värdeförändringar i fastigheter och derivatinstrument samt högre räntekostnader jämfört med föregående år.

Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 procent. Det finns inga skattemässiga underskott i koncernen. Det finns obeskattnade reserver om 480 mkr (467). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 15 788 mkr (16 195). Uppskjuten skatt har beräknats på 10 549 (10 956). Skillnaden är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING, MKR	2023 3 mån jan-mar
Resultat före skatt	-423
Nominell skattesats 20,6%	87
Övriga skattemässiga justeringar	2
Redovisad skattekostnad	89
<i>Varav aktuell skatt</i>	-8
<i>Varav uppskjuten skatt</i>	98

Aktuell skatt uppgick till -8 mkr (-20) och uppskjuten skatt uppgick till 98 mkr (-164). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till de orealiserade värdeförändringarna.

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 204 (3 098) och antalet bostadskontrakt uppgick till 2 267 (2 008). De tio största hyresgästerna representerade 18 procent (16) av totala kontrakterade hyresintäkter. 29 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 mars kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 14 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 3 mkr (22). Större uthyrningar under kvartalet var till Coop i Idun 10, Skellefteå och Statens Servicecenter i Badhuset 1, Sundsvall.

Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 mars till 4,2 år (4,3).

Vakanser

Vakanserna uppgick per 31 mars till 8 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 12 procent (13) för vakant area. Justerat för projekt och ej uthyrbara vakanser¹ uppgick vakansgraden till 11 procent för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri.

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

Våra största hyresgäster per 31 mars 2023

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
☉ Trafikverket	21	99 930	6,9
☉ Polismyndigheten	41	62 635	6,7
Nordic Choice Hotels	5	59 576	15,1
☉ Arbetsförmedlingen	24	39 182	2,0
☉ Falu kommun	12	35 084	7,1
☉ Östersunds kommun	74	33 517	1,9
☉ Försäkringskassan	23	29 895	2,2
Swedbank AB	13	25 584	2,5
Scandic Hotels AB	3	25 383	11,1
Telia Sverige AB	31	24 469	7,0
Summa	247	435 255	6,9

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

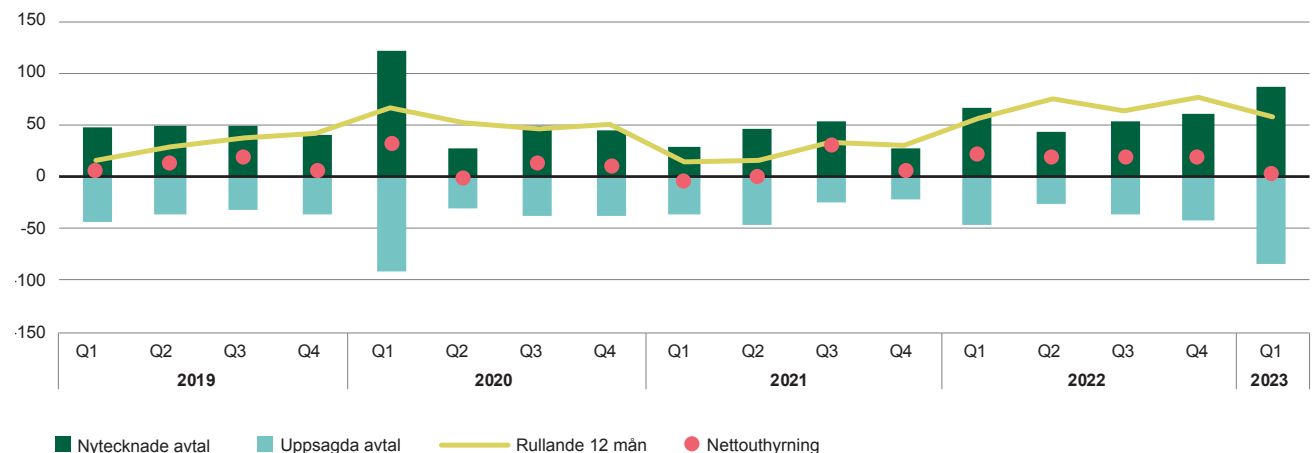
¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet,%
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2023	685	134	6
2024	992	538	22
2025	651	411	17
2026	591	390	16
2027+	285	682	28
Summa	3 204	2 153	89
Bostäder	2 267	192	8
Övriga hyresavtal ¹	2 097	62	3
Totalt	7 568	2 406	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Nettouthyrning, mkr



Balansräkning och eget kapital

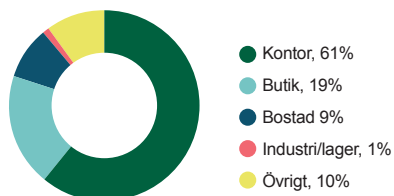
Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

TILLGÅNGAR	Not	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11	30 931	29 847	31 136
Övriga anläggningstillgångar		95	71	77
Derivatinstrument		64	126	143
Kortfristiga fordringar		340	265	289
Likvida medel	14	58	247	88
Summa tillgångar		31 488	30 555	31 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	11 768	12 471	12 102
Uppskjuten skatteskuld		2 285	2 345	2 383
Skulder till kreditinstitut	13	9 864	12 144	10 781
Långfristig skuld leasing		68	54	52
Övrig långfristig skuld		17	-	17
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	6 804	2 829	5 478
Checkräkningskredit	14	-	-	-
Kortfristiga skulder		682	712	920
Summa eget kapital och skulder		31 488	30 555	31 733

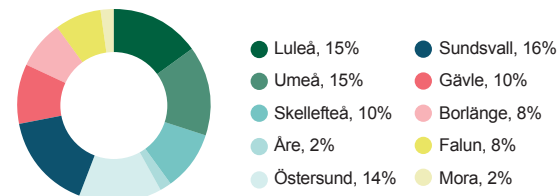
Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2021-12-31	11 823	11 749	74
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	830	830	0
Periodens totalresultat	830	830	0
Avyttring egna aktier	9	9	-
Förvärv av minoritetsandel	-65	8	-74
Utdelning	-496	-496	-
Eget kapital 2022-12-31	12 102	12 102	0
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	-333	-333	0
Periodens totalresultat	-333	-333	0
Eget kapital 2023-03-31	11 768	11 768	0

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per stad



Kommentarer till balansräkningen

Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av kontorsfastigheter, lokaler för urban service och bostäder.

	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
FASTIGHETSBESTÅNDET	Mkr	Mkr	Mkr
Förvaltningsbestånd	27 929	26 977	28 246
Projektfastigheter	2 859	2 761	2 757
Byggrätter	143	109	133
Summa Förvaltningsfastigheter	30 931	29 847	31 136

Fastighetsvärde

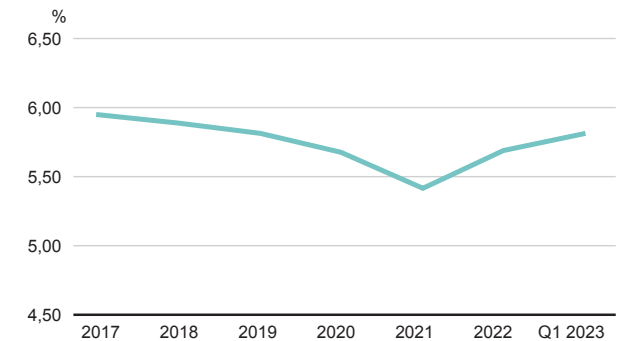
Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Vid värderingstillfället 2023-03-31 har 85 procent av fastighetsvärdet externvärderat av CBRE. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 5 procent för 2023 och 2 procent långsiktigt, hänsyn tagits till bedömda marknadshyror vid kontraktets förfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. Projekt och projektfastigheter har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/kvm BTA för fastställda byggrätter. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är cirka 1 300 kr/kvm BTA. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

Förändring av fastighetsvärdet

	2023-03-31		2022-03-31		2022-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	31 136	363	27 993	340	27 993	340
Förvärv	-	-	1 015	9	2 004	28
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	360	-	307	-	1 307	-
Försäljningar	0	-2	-1	-8	-18	-10
Orealiserade värdeförändringar	-564	-	533	-	-150	-
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	30 931	361	29 847	339¹	31 136	363¹

¹ Fastighetsreglering har påverkat antalet fastigheter.

Direktavkastning för bedömning av restvärde



Värderingsantaganden per fastighetskategori

	2023-03-31					2022-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 749	1 864	1 439	879	1 508	1 745	1 868	1 422	789	1 502
Drift & underhåll, kr per kvm	374	480	462	236	353	368	477	459	237	345
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	5,9	6,2	4,5	5,9	5,9	5,8	6,1	4,4	5,8	5,8
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,3	8,7	6,9	8,4	8,3	8,2	8,6	6,9	8,3	8,2
Långsiktig vakans, %	6,4	6,8	3,3	10,0	5,6	6,3	6,6	3,5	10,1	5,6

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

Känslighetsanalys per fastighetskategori, tkr

	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	677 758	-677 758	312 277	-312 277	146 951	-146 951	60 155	-60 155	159 846	-159 846	1 356 988	-1 356 988
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-338 879	338 879	-152 160	152 160	-73 476	73 476	-30 078	30 078	-79 923	79 923	-674 516	674 516
Direktavkastning, +/- 0.5%	-781 881	931 721	-306 830	360 913	-170 724	215 482	-33 059	40 388	-142 509	169 293	-1 435 004	1 717 796
Kalkylränta, +/- 0.5%	-597 512	626 315	-255 517	268 066	-96 689	101 487	-31 063	32 912	-138 428	146 502	-1 119 208	1 175 283
Långsiktig vakansgrad, +/- 1%	-210 903	210 903	-97 572	97 572	-33 056	33 047	-8 525	8 525	-37 354	33 458	-387 410	383 505

forts. Kommentarer till balansräkningen

Investeringar

Under kvartalet har 360 mkr (1 322¹) investerats varav 0 mkr (1 015) avsåg fastighetsförvärv.

Pågående projekt och investeringar fortgår enligt plan. Efterfrågan på hyresgästanpassningar är fortsatt god medan rådande marknadsförutsättningar har medfört att vi skjuter fram vissa projektstarter, framförallt gällande bostadsproduktion.

¹Jämförelsetalen i kommentarer till balansräkningen motsvarar föregående räkenskapsår.

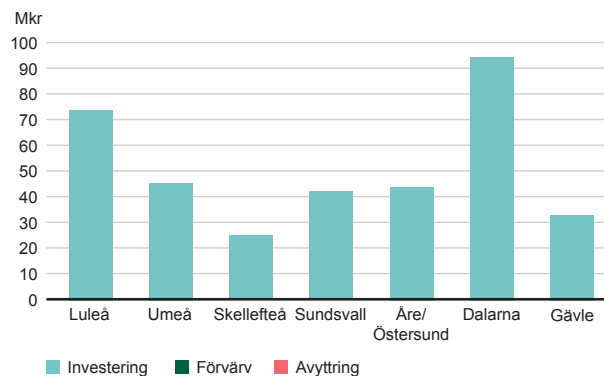
INVESTERINGAR	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Investeringar i nyproduktion	58	93	275
Investeringar i förädlingsfastigheter	121	81	339
Investeringar i hyresgästanpassningar	181	132	693
Summa	360	307	1 307

Förvärv

Inga fastighetsförvärv har genomförts under kvartalet.

Avyttringar

Under kvartalet har 2 stycken tomter avyttrats.



Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 4 121 mkr varav 2 477 mkr är upparbetat per 31 mars. Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar, exklusive projektvinster, bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 360 mkr för perioden. Investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Avkastningen på avslutade investeringar under kvartalet uppgick till 7,7 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 5,4 procent.

Projektfastigheter

Antalet projektfastigheter uppgår till 9 stycken med ett marknadsvärde om 2 859 mkr. Inga nya projektfastigheter har tillskapas under kvartalet. Uthyrningsgraden för projektfastigheterna uppgår per 31 mars till 100 procent. Total bedömd investering uppgår till 2 531 mkr där upparbetad investering per 31 mars uppgick till 1 770 mkr.

Avslutade större projekt

Under kvartalet har förädlingsprojektet i fastigheten Aeolus 5 i Sundsvall avslutats. Projektet avsåg en konvertering av kontorslokaler till moderna bostäder. Investeringen uppgick till 48 mkr och avsåg 2 597 kvm fördelat på 46 lägenheter.

Byggrätter

Vi har en identifierad byggrättsvolym om cirka 200 000 kvm BTA. I volymen ingår både fastställda och potentiella byggrätter för både bostäder och kommersiella lokaler. Cirka 50 procent av byggrättsvolymen är hänförlig till kommersiella lokaler. Vår ambition är att löpande tillskapa nya byggrätter för antingen egen produktion eller försäljning. Under första kvartalet 2023 har fem nya byggrätter tagits upp för värdering.

Fastighetstransaktioner januari-mars 2023

AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA

Fastighet	Kvartal	Stad	Yta, kvm	Pris ² , mkr
Tomter Arvesund	1	Äre	-	0,4
Summa			-	0,4

² Underliggande fastighetsvärde.

” Ett aktivt arbete med att ta fram byggrätter för nya etableringar är en viktig del i att stärka vår affär genom nya affärer.



Michael Nordström, fastighetstekniker, Stefan Jönsson, teknisk förvaltare, och Nina Uibo, fastighetstekniker, Östersund.

Projektfastigheter

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöklass
Pågående projekt										
Förädling	Sundsvall	Glädjen 4,9	Kontor	1 870	100	51	40	5,2	Q2 2023	BREEAM In-Use, planerad 2023
Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:446	Kontor	5 452	100	182	128	11,7	Q2 2023	BREEAM-SE, planerad 2023
Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	484	255	27,7	Q2 2024	BREEAM-SE, planerad 2023
Nyproduktion	Luleå	Biet 4	Kontor	4 920	100	206	102	14,1	Q2 2024	BREEAM-SE, planerad 2024
Förädling	Umeå	Vale 17	Kontor / Bostäder	5 030 / 2 800	1 001	338	14	14,6 ¹	Q1 2025	BREEAM-SE, Svanen ¹
Färdigställda eller delvis inflyttade projekt										
Nyproduktion	Umeå	Magne 5	Hotell	14 500	100	402	390 ²	26,2	Q3 2022	BREEAM-SE, very good
Förädling	Borlänge	Intagan 1	Kontor	31 000	100	555	547	52,9	Q4 2022	BREEAM In-Use very good
Nyproduktion	Umeå	Stigbygeln 2	Kontor	9 646	100	265	246	19,8	Q4 2022	BREEAM-SE, very good
Förädling	Sundsvall	Aeolus 5	Bostäder	2 597	-	48	48	3,8	Q1 2023	-
Summa				91 147		2 531	1 770			

¹ Avser bostadsdelen.

² Lyft av vilande moms vid färdigställande.

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

forts. Kommentarer till balansräkningen

Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 11 768 mkr (12 102). Soliditeten uppgick till 37,4 procent (38,1) och översteg därmed målet om minst 35 procent.

Not 13 Räntebärande skulder

Under kvartalet har vi hållbarhetslänkat majoriteten av utestående banklån hos Handelsbanken. Andelen gröna och hållbarhetslänkad skuld uppgår nu till 53 procent. Vidare har ett förfall av en SFF-obligation om 300 mkr refinansierats i bank. Certifikatmarknaden varit relativt stabil med bibehållna utestående volymer.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 16 668 mkr (16 259). Förändringen beror på ett större fastighetsbestånd till följd av genomförda förvärv och projektinvesteringar. Av de räntebärande skulderna består 13 771 mkr (13 010) av bankfinansiering, 480 mkr (790) av säkerställda obligationer, 527 mkr (570) av certifikat samt 1 900 mkr (1 900) av icke säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 525 mkr (568). Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3-9 månader före förfalldag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,7 procent (51,9) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 45,9 procent (44,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick vid periodens utgång till 4,1 procent (3,2) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,5 (4,6).

Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,5 år (0,8) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,3 år (2,4). Av koncernens utestående lån löper 527 mkr (570) med fast ränta varav 527 mkr (570) avser certifikat.

Ränte- och låneförfallostruktur per 31 mars 2023

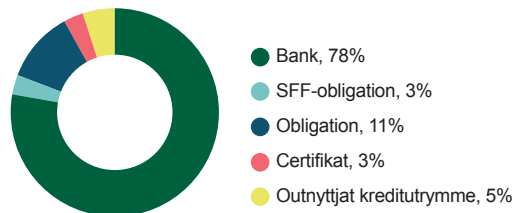
Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snitt-ränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2023	5 021	4,4	3 589	3 589
2024	8 565	4,7	6 484	6 234
2025	343	4,5	-	-
2026	2 749	4,9	3 746	3 004
2027+	-	-	3 851	3 851
Utnyttjat kreditutrymme	16 678	4,6	17 670	16 678
Outnyttjat kreditutrymme ³	991	0,0		
Finansiella instrument	6 250	-0,6		
Totalt		4,1		

¹ Nominella belopp.

² Årlig snitt-ränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2023-03-31.

³ Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitt-räntan med 0,02 procentenheter.

Fördelning av räntebärande finansiering



forts. Kommentarer till balansräkningen

Derivat

Under kvartalet har nya derivat tecknats uppgående till 1 750 mkr. Vidare har ett derivat omstrukturerats och förlängts samt att ett derivat förlängts. Detta har påverkat att återstående löptid ökat till 3,4 år jämfört med 2,4 år vid årsskiftet. Förändringarna har genomförts för att begränsa effekten av ytterligare stigande marknadsräntor.

Av koncernens totala räntebärande skulder har nu 6 250 mkr (4 500) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars 2023 till 64 mkr (143). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13, vilket innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata (se not 23 i Årsredovisning 2022). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

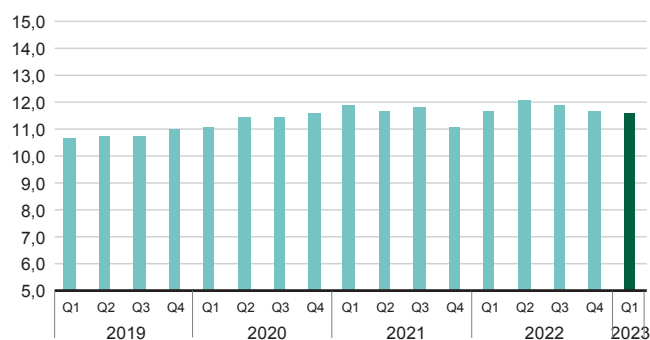
Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 58 mkr (88) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 1 122 (1 218).

Derivatavtal per 31 mars 2023

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	4,9	1,99	10,5
Ränteswap	1 000	2,9	2,77	-9,1
Ränteswap	1 000	0,7	-0,05	27,3
Ränteswap	1 250	4,9	2,65	-19,4
Ränteswap	500	1,8	0,05	32,9
Ränteswap	500	1,3	0,00	25,9
Ränteswap	500	5,0	2,45	-4,3
Totalt	6 250	3,4	1,64	63,7

Nettoskuld, EBITDA, mkr

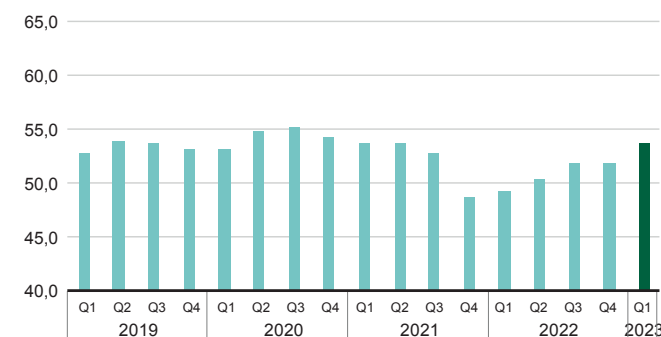


Känslighetsanalys per 31 mars 2023¹

	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	1,0	+162	
Derivatportfölj	-0,1	-20	+328
Låneportfölj inkl. derivat	0,9	+142	+328

¹Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

Belåningsgrad, %



Kassaflöde

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott	389	336	1 469
Central administration	-18	-18	-90
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	1	0
Erhållen ränta	1	0	4
Erlagd ränta	-150	-47	-302
Betald skatt	-8	-20	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	214	252	1 065
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-50	-86	-106
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	-115	81	178
Summa förändring av rörelsekapital	-165	-5	72
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49	247	1 137
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-360	-307	-1 307
Förvärv av fastigheter	-	-1 150	-2 004
Avyttring av fastigheter	0	2	28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-360	-1 320	-3 283

	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-124	-	-371
Avyttring egna aktier	-	9	9
Förvärv av minoritetsandel	-	-68	-65
Nyupplåning räntebärande skulder	433	252	1 599
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-28	-23	-88
Förändring av checkräkningskredit	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	281	170	1 084
Periodens kassaflöde	-30	-903	-1 062
Likvida medel vid periodens början	88	1150	1 150
Likvida medel vid periodens slut	58	247	88

Rapportering per affärsenhet per den 31 mars

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsenhet	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Äre/Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Hyresintäkter	102	78	58	50	84	76	97	98	83	66	56	47	88	80	569	495
Serviceintäkter	9	8	6	5	7	7	9	7	6	5	4	4	8	8	48	43
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparation och underhåll	-4	-3	-2	-1	-2	-2	-3	-3	-2	-2	-2	-2	-3	-2	-18	-16
Taxebundna kostnader	-17	-14	-7	-7	-9	-13	-15	-16	-9	-9	-10	-9	-11	-10	-77	-77
Fastighetskatt	-4	-4	-3	-3	-5	-4	-5	-5	-5	-4	-3	-3	-6	-5	-32	-28
Övriga fastighetskostnader	-13	-8	-7	-6	-10	-10	-16	-15	-14	-9	-7	-4	-12	-10	-79	-62
Fastighetsadministration	-4	-4	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-3	-3	-2	-2	-3	-3	-22	-20
Driftöverskott	69	53	41	36	61	51	62	63	57	44	36	32	62	57	389	336
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-169	-65
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220	271
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	0	-
Fastighet, orealiserad	-74	104	-64	94	-99	31	-71	106	-112	29	-51	96	-93	73	-564	533
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-79	88
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-423	892
Uthyrbar area, kvm	324 540	289 540	161 353	158 569	217 396	212 630	314 929	315 099	220 799	207 306	179 017	169 370	210 453	211 009	1 628 487	1 563 523
Hyresvärde	117	93	67	60	100	89	116	107	94	77	68	57	100	90	663	574
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	89	89	88	89	90	94	91	87	88	96	95	92	90
Överskottsgrad, %	63	64	67	68	69	67	60	66	64	64	60	65	64	67	64	65

	2023 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-dec	2023 jan-mar	2022 jan-dec
Fastighetsbeståndet 1 januari	5 316	4 301	3 148	2 916	4 873	4 545	4 976	4 690	4 747	4 721	3 271	2 256	4 804	4 563	31 136	27 993
Förvärv	-	545	-	68	-	172	-	154	-	-	-	948	-	118	-	2 004
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	95	385	34	102	43	147	43	192	46	128	25	108	74	244	360	1 307
Försäljningar	-	-	-	-	-	-	-	-1	-	-	-	-17	-	-	0	-18
Orealiserade värdeförändringar	-74	86	-64	62	-99	9	-71	-60	-112	-102	-51	-25	-93	-121	-564	-150
Fastighetsbeståndet vid periodens utgång	5 337	5 316	3 118	3 148	4 817	4 873	4 948	4 976	4 681	4 747	3 245	3 271	4 785	4 804	30 931	31 136

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Klassificeringen av hyresintäkter respektive serviceintäkter är förändrad jämfört med föregående år, se sidan 28, redovisningsprinciper.

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 2022. Finansiella mål för 2023 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 2 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

AKTIEN	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 417	141 428

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt	-423	892	1 045
Aterläggning			
Värdeförändring fastighet	564	-533	140
Värdeförändring derivat	79	-88	-104
Förvaltningsresultat	220	271	1 081

EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)

Förvaltningsresultat	220	271	1 081
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-8	-34	-16
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
EPRA Earnings	212	237	1 064
EPRA Earnings per aktie, kr	1,50	1,68	7,52

	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
BELÄNINGSGRAD			
Räntebärande skulder	16 668	14 973	16 259
Aterläggning			
Likvida medel	-58	-247	-88
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-	-
Nettoskuld	16 610	14 727	16 171
Förvaltningsfastigheter	30 931	29 847	31 136
Beläningsgrad, %	53,7	49,3	51,9

SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD

Nettoskuld	16 610	14 727	16 171
Ej säkerställd skuld	-2 427	-4 107	-2 470
Säkerställd skuld	14 183	10 620	13 701
Förvaltningsfastigheter	30 931	29 847	31 136
Säkerställd beläningsgrad, %	45,9	35,6	44,0

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat	220	271	1 081
Aterläggning			
Finansiella kostnader	150	47	302
Summa	370	318	1 382
Finansiella kostnader	150	47	302
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	6,8	4,6

NETTOSKULD GENOM EBITDA

Räntebärande skulder	16 668	14 973	16 259
Likvida medel	-58	-247	-88
Checkräkningskredit	-	-	-
Nettoskuld	16 610	14 727	16 171
Driftöverskott	1 522	1 336	1 469
Central administration	-92	-72	-90
Aterläggning			
Avskrivningar	5	4	4
EBITDA	1 436	1 259	1 383
Nettoskuld genom EBITDA	11,6	11,7	11,7

SOLIDITET	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Eget kapital	11 768	12 471	12 102
Totala tillgångar	31 488	30 555	31 733
Soliditet, %	37,4	40,8	38,1

EPRA NR/NTA

Eget kapital	11 768	12 471	12 102
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Återläggning			
Verkligt värde av finansiella instrument	-64	-126	-143
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 173	2 230	2 257
EPRA NR	13 878	14 575	14 216
EPRA NR per aktie	98,1	103,1	100,5

AVDRAG

Verkligt värde av finansiella instrument	64	126	143
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-405	-424	-421
EPRA NTA	13 536	14 278	13 938
EPRA NTA per aktie	95,7	101,0	98,6

EPRA NDV

Eget kapital	11 768	12 471	12 102
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
EPRA NDV	11 768	12 471	12 102
EPRA NDV per aktie	83,2	88,2	85,6

¹ Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar 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.

ÖVRIGA NYCKELTAL

	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	-1,7	22,6	7,0
Eget kapital per aktie, kr	83,2	88,2	85,6
Resultat per aktie, kr	-2,36	5,00	5,87

KASSAFLÖDE PER AKTIE, KR

Resultat före skatt	-423	892	1 045
Återläggning			
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	564	-533	150
Derivat, orealiserad värdeförändring	79	-88	-104
Avskrivningar	2	1	4
Aktuell skatt	-8	-20	-16
Summa	214	252	1 079
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 470	141 428
Kassaflöde per aktie, kr	1,51	1,78	7,63

NETTOUTHYRNING, MKR

Nytecknade kontrakt	87	66	227
Uppsagda kontrakt	-84	-44	-150
Nettouthyrning	3	22	77

ÖVRIG INFORMATION

Kontrakterade hyresintäkter, mkr	607	520	2 164
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	91
Överskottsgrad, %	64	65	68
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,2	1,3

EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor	198	195	204
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 584	2 227	2 391
EPRA Vakansgrad, %	7,6	8,8	8,5

forts. Finansiella nyckeltal

Kvartalsresultat i korthet

	2023-03-31	2022-12-31	2022-09-30	2022-06-30	2022-03-31	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Intäkter, mkr	617	568	559	543	539	500	480	504
Driftöverskott, mkr	389	365	388	380	336	321	325	353
Förvaltningsresultat, mkr	220	213	283	313	271	250	261	288
Periodens resultat, mkr	-333	-113	-120	356	708	965	402	435
Överskottsgrad, %	64	66	70	71	65	65	68	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	92	91	90	89	89	88
Soliditet, %	37,4	38,1	38,1	39,1	40,8	40,2	36,5	36,0
Belåningsgrad fastigheter, %	53,7	51,9	51,8	50,4	49,3	48,6	52,7	53,8
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	4,1	3,2	2,5	1,8	1,1	1,1	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,8	5,7	7,1	6,8	5,9	6,4	7,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,56	1,51	2,00	2,21	1,92	1,83	1,95	2,15
Resultat per aktie efter skatt, kr	-2,36	-0,80	-0,84	2,52	5,00	7,03	2,98	3,22
Eget kapital per aktie, kr	83,2	85,6	86,3	87,2	88,2	83,6	75,1	72,1
Börskurs per aktie, kr	68,9	75,5	70,5	71,1	102,4	118,8	85,4	88,7

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.



Linnéa Lord, hållbarhetscontroller.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 51 mkr (43) och resultatet efter skatt till 26 mkr (21). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag.

Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2023 till 12 mkr (36) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 5 875 mkr (5 813) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 525 mkr (568). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 31 mars 2023 uppgick till 4,6 procent (3,8).

Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Intäkter	51	43	189
Bruttoresultat	51	43	189
Central administration	-58	-49	-232
Rörelseresultat	-7	-6	-43
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	124
Finansiella intäkter	239	112	647
Finansiella kostnader	-206	-85	-501
Resultat efter finansiella poster	26	21	227
Bokslutsdispositioner	-	-	15
Resultat efter bokslutsdispositioner	26	21	242
Aktuell skatt	-	-	0
Resultat efter skatt	26	21	242
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	26	21	242
Årets totalresultat	26	21	242

Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Andelar koncernföretag	2 362	2 332	2 362
Fordringar koncernföretag	19 058	17 870	18 917
Övriga tillgångar	24	17	24
Likvida medel	12	221	36
Summa tillgångar	21 456	20 440	21 339
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 254	3 506	3 228
Obeskattade reserver	1	16	1
Räntebärande skulder	5 875	5 660	5 813
Skulder koncernföretag	12 283	11 200	12 115
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga skulder	43	58	182
Summa eget kapital och skulder	21 456	20 440	21 339

Taxonomirapportering

EU:s taxonomiförordning syftar till att definiera ekonomiska aktiviteter som är hållbara och lever upp till unionens tillväxtstrategi. Diös träffas ännu inte av rapporteringskraven från EU:s taxonomi men väljer att rapportera för ökad transparens och jämförbarhet inom branschen.

Hela Diös verksamhet bedöms omfattas av EU:s taxonomi genom vår primära ekonomiska verksamhet som utgör förvärv och ägande av fastigheter, aktivitet 7.7. Förvaltningen inbegriper aktiviteter som kan klassas in under aktivitet 7.2–7.6. Om dessa inte genomförs separat redovisas de under aktivitet 7.7.

De ekonomiska verksamheterna är exponerade mot miljömål 1 om att begränsa vår klimatpåverkan. Som fastighetsägare kan vi bidra till klimatomställningen i samhället genom att energieffektivisera våra fastigheter, ställa krav mot våra leverantörer om förnybar energi samt verka för ett lågt klimatavtryck i samband med nyproduktion samt om- och tillbyggnation.

Fastigheter som uppfyller kriterierna för att väsentligt bidra till mål 1 är förenliga med taxonomins tekniska granskningskriterier. Fastigheterna klassas därefter utifrån hur de möter upp mot kriterier avseende att inte orsaka skada mot övriga fem miljö- och klimatmål. Fastigheter med en klassificerad låg eller medelhög risk, alternativt att klimatrisker som sådan bedöms som låg vid lokal kartering, bedöms vara förenlig med taxonomins mål 2 och orsakar ingen skada för övriga miljö- och klimatmål.

I Diös årsredovisning för 2022 finns ytterligare information om bolagets taxonomirapportering.

Minimiskyddsåtgärder

Fastighetsbranschen påverkar inte enbart miljö och klimat, taxonomin betonar även sociala frågor genom krav på sociala minimiskyddsåtgärder. Inga anmärkningar, rapporter eller anmälningar om överträdelse har inkommit under kvartalet. Diös bedöms således uppfylla EU-taxono-

mins krav på minimiskyddsåtgärder i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Tolkning av nyckeltal

Intäkter: Hyresintäkter exklusive vidaredebiterad fastighetsskatt samt serviceintäkter som avser fastighetsskötsel.

Kapitalutgifter: Avser aktiverade utgifter som höjer värdet på fastigheten inklusive ombyggnation, nybyggnation och förvärv samt tillkommande nyttjanderätter under 2023.

Driftsutgifter: Alla löpande kostnader som rör intern- och extern fastighetsskötsel samt reparation och underhåll i syfte att bibehålla värdet på våra fastigheter.

Rapportering EU-taxonomi

Ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin	Andel av totalen, %	Belopp, tkr	Väsentligt bidragande till mål:	Innebär ingen väsentlig skada (DNSH) på mål:					
				1. Begränsning av klimatförändringar	2. Anpassning till klimatförändringar	3. Vatten och marina resurser	4. Cirkulär ekonomi	5. Föroreningar	6. Biologisk mångfald och ekosystem
AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN									
7.7 Förvärv och ägande av fastigheter									
Intäkter	100	495 860		-	-	-	-	-	
Kapitalutgifter	100	359 700		-	-	-	-	-	
Driftsutgifter	100	61 804		-	-	-	-	-	
MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA AKTIVITETER FÖRENLIGA MED TAXONOMIN (TAXONOMY ALIGNED)									
7.7 Förvärv och ägande av fastigheter									
Intäkter	9,2	45 386		J	J	J	J	J	
Kapitalutgifter	1,8	6 476		J	J	J	J	J	
Driftsutgifter	7,8	4 804		J	J	J	J	J	
AKTIVITETER SOM OMFATTAS MEN EJ ÄR TAXONOMIFÖRENLIGA									
7.7 Förvärv och ägande av fastigheter									
Intäkter	90,8	450 474		-	-	-	-	-	
Kapitalutgifter	98,2	353 224		-	-	-	-	-	
Driftsutgifter	92,2	57 000		-	-	-	-	-	

Nyckeltal finns på sidan 21.

Fyra skäl till att investera i Diös



Unik position på en attraktiv marknad



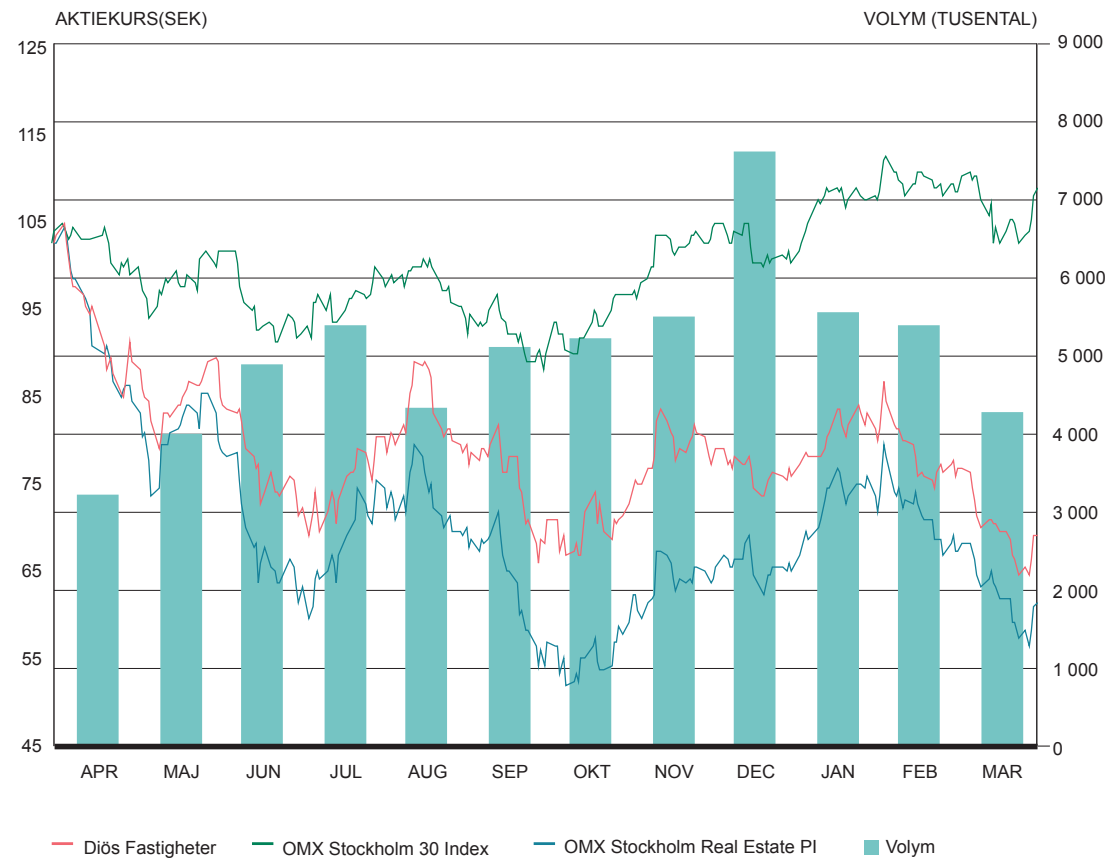
Långsiktigt hållbar affärsmodell



Värdeskapande genom tre intäcksströmmar



Starka stabila kassaflöden



Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 68,9 kr per aktie (75,5) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 762 mkr (10 698) samt en avkastning om -32,8 procent (-36,5) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -29,7 procent (-34,3) för perioden. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 6,1 procent (-15,6) och OMX Stockholm Real Estate PI -40,3 procent (-44,7).

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 18 711 aktieägare (19 057). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 22,4 procent (21,1) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 141 785 165 (141 785 165). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av aktierna. De tio största ägarna stod för 54,6 procent (56,1) av innehav och röster.

Årsstämman 2023 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under perioden.

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

Avkastning och substansvärde

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent. Avkastningen för perioden uppgick till -1,7 procent (7,0). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 11 768 mkr (12 102) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 13 878 mkr (14 216). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 98,1 kr (100,5) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 70 procent (75) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 95,7 kr (98,6) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till -2,36 kr (5,00) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,50 kr (1,78). 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 2023

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Länsförsäkringar Fonder	8 846 038	6,2
Nordstjärnan AB	8 237 931	5,8
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7
Karl Hedin	3 562 547	2,5
Vanguard	3 400 598	2,4
Avanza Pension	3 169 575	2,2
BlackRock	3 065 987	2,2
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 175 183	1,5
Summa största ägare	77 486 626	54,6
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	63 944 321	45,1
Totalt	141 785 165	100,0

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

Övrig information

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2023 till 160 personer (147), varav 65 kvinnor (61). Merparten av de anställda, 105 personer (95), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt koncept Pick-Pack-Post är vi idag 5 anställda (4), varav 5 kvinnor (4).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter av den militära konflikten i Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina i mitten av februari 2022 och den resulterande humanitära katastrofen är ett stort bakslag för världen. Sanktioner mot Ryssland och en förändrad världshandel påverkar globala flöden av varor och kapital samt energipriser. Den mest uppenbara effekten är stigande inflation, högre räntor och ökade riskpremier på kapitalmarknaden, vilket ger högre finansieringskostnader.

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

Generella risker

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

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

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

	Förändring fastighetvärde, %		
KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetvärde, mkr	28 611	30 931	33 251
Soliditet, %	32,4	37,4	41,7
Belåningsgrad, %	58,1	53,7	50,0

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 6
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 7
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 142

¹ Uppräknat till årstakt.

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

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

För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2022, sidorna 62-64, 78, 82 och 126-127.

Transaktioner med närstående

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

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

Vi följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Samtliga fastighetstransaktioner under kvartal ett redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Den slutliga köpeskillingsberäkningen kommer erhållas under andra kvartalet 2023. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisningen för 2022, not 1.

För räkenskapsåret 2023 är klassificeringen av hyresintäkter respektive serviceintäkter förändrad jämfört med föregående år. Ändringen innebär att en högre andel av företagets totala intäkter bedöms utgöra hyresintäkter. Jämförelseåret i rapporten är omräknat enligt den nya klassificeringen.

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.

Rapportens undertecknande

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

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

Östersund den 28 april 2023

Bob Persson
Ordförande

Peter Strand
Ledamot

Erika Olsén
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Tobias Lönnevall
Ledamot

P-G Persson
Ledamot

Mathias Tallbom
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

Kalendarium

Q2, Delårsrapport januari-juni 2023 7 juli 2023

Q3, Delårsrapport januari-september 2023 27 oktober 2023

Väsentliga händelser efter rapportperioden

Inga väsentliga händelser att rapportera efter rapportperiodens utgång.

Utdelning

Vid årsstämman 2023 den 18 april beslutades om utdelning enligt styrens förslag vid följande datum:

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

För ytterligare information, kontakta gärna

Knut Rost, vd

0770-33 22 00, 070-555 89 33, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO

0770-33 22 00, 070-666 14 83, rolf.larsson@dios.se

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU nr 596/2014). Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 april kl. 07:00 CET.

Definitioner

■ Finansiella

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokfördavarde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad

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

Nettoskuld

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

Räntetäckningsgrad

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

Servicentäkter

Intäkter avseende taxebunda delar och intäkter för fastighetskötsel.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

■ Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

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

EBITDA

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

EPRA Earnings

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

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

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

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

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

EPRA Net Disposal Value (NDV)

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

Genomsnittligt antal utestående aktier

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

Kassaflöde per aktie

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

Nettoskuld genom EBITDA

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

Resultat per aktie

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

Utdelning per aktie

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

■ Fastighetsrelaterade / övriga

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftkostnader

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

Driftöverskott

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA vakansgrad

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

Fastighetskategori

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

Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

Grönt hyresavtal

En grön bilaga, framtagna av Fastighetsägarna, som läggs till det ordinarie hyresavtalet och som sätter ramarna för gemensamma insatser som bidrar till minskad miljöpåverkan och energianvändning.

Koldioxidekvivalenter, CO₂e

Anger hur stor växthuseffekt ett utsläpp av en gas har i jämförelse med utsläpp av motsvarande mängd koldioxid (CO₂).

Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Nettouthyrning

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

Projektfastighet

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

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

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

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

Yield-on-Cost (YoC)

Driftöverskott i förhållande till investering

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till total uthyrningsbar area.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund
Postadress: Box 188, 831 22 Östersund
Telefon: 0770-33 22 00
Organisationsnummer: 556501-1771
Bolagets säte: Östersund

www.dios.se

Presentation av delårsrapporten

Vi presenterar delårsrapporten januari-mars 2023 för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 28 april 2023 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 vår webbsida](#).

Presentationen kan ses i efterhand.