

Q3 2023

Diös Fastigheter delårsrapport januari–september 2023

” Vår marknad, norra Sverige, beskrivs som landets ekonomiska motor.

Knut Rost, vd

Diös

Kvartalet i korthet

- Intäkterna ökade med 11 procent och uppgick till 621 mkr (559).
- Nettouthyrningen uppgick till 0 mkr (20).
- Driftöverskottet ökade med 16 procent och uppgick till 449 mkr (388).
- Förvaltningsresultatet¹ minskade med 24 procent och uppgick till 221 mkr (290).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna¹ uppgick till -204 mkr (-439) och på derivaten till 97 mkr (2).
- Resultat efter skatt uppgick till 88 mkr (-120).
- Resultat per aktie uppgick till 0,62 kr (-0,84).

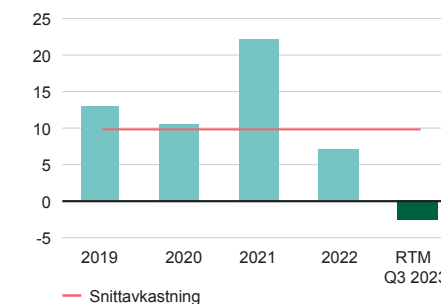
Perioden i korthet

- Intäkterna ökade med 13 procent och uppgick till 1 858 mkr (1 641).
- Nettouthyrningen uppgick till 18 mkr (59).
- Driftöverskottet ökade med 15 procent och uppgick till 1 271 mkr (1 104).
- Förvaltningsresultatet¹ minskade med 24 procent och uppgick till 673 mkr (882).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna¹ uppgick till -897 mkr (192) och på derivaten till 24 mkr (117).
- Resultat efter skatt uppgick till -163 mkr (944).
- Resultat per aktie uppgick till -1,15 kr (6,67).

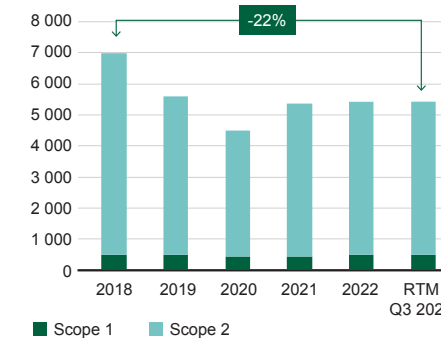
Måluppföljning

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



Viktiga händelser under kvartalet

- Uthyrning om 1 300 kvm till Clas Ohlson som därmed återetablerar sig i centrala Sundsvall.
- Refinansiering av obligationslån om 475 mkr och av banklån om 1 700 mkr.

Resultatsammanställning, mkr

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	621	559	1 858	1 641	2 209
Driftöverskott	449	388	1 271	1 104	1 469
Förvaltningsresultat ¹	221	290	673	882	1 106
Resultat före skatt	114	-146	-193	1 192	1 045
Resultat efter skatt	88	-120	-163	944	830

Överskottsgrad, %	73	70	69	69	68
Uthyrningsgrad, %	92	91	92	91	91
Avkastning på eget kapital, % ²			-2,3	17,1	7,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr ²			6,3	8,0	7,6
Soliditet, %			36,6	38,1	38,1
Belåningsgrad fastigheter, %			54,2	51,8	51,9
Räntetäckningsgrad, ggr ¹			2,2	6,1	5,0
Eget kapital per aktie, kr			82,4	86,3	85,6
EPRA NRV per aktie, kr			96,7	101,1	100,5

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

¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.

² Rullande 12 månaders basis.

VD-ord

Ett historiskt starkt operativt resultat i en stökig omvärld

Under tredje kvartalet levererar vi ett starkt operativt resultat där överskottsgraden uppgår till 73 procent och uthyrningsgraden ligger på 92 procent. Driftöverskottet ökar med 16 procent och intäkterna ökar med 11 procent jämfört med samma kvartal 2022. Vårt förvaltningsresultat uppgår till 221 mkr vilket är en minskning med 24 procent jämfört med samma kvartal 2022. Vi navigerar och agerar aktivt i en omvärld i förändring.

Vi märker ett fortsatt stort intresse för etableringar i våra städer från såväl befintliga som nya hyresgäster och vi tar tillvara den kraften och det momentum som råder i den marknad som den gröna omställningen skapar. För perioden januari-september levererar vi ett ökat driftöverskott motsvarande 15 procent och ökade intäkter motsvarande 13 procent jämfört med samma period 2022. Summerat för perioden januari-september 2023 ligger uthyrningsgraden på 92 procent, jämfört med 91 procent för samma period året innan, och förvaltningsresultatet uppgår till 673 mkr vilket är en minskning med 24 procent jämfört med samma period året innan.

Både korta och långa marknadsröntor har fortsatt att stiga vilket påverkar våra räntekostnader samtidigt som vi upplever en generellt mer avvaktande bank och kapitalmarknad. Vi har trots detta refinansierat både obligationer om 475 mkr och banklån om 1700 mkr, vilket visar på ett starkt förtroende för Diös. Avseende våra lånefall under första kvartalet 2024 har vi muntliga överenskommelser med våra banker kring refinansiering av hela volymen. Marknadsröntorna har även påverkat fastighetsyielderna uppåt vilket resulterat i negativa justeringar av våra fastighetsvärden. Vi justerar yelden i snitt med 10 bps mellan andra och tredje kvartalet vilket resulterat i en nedskrivning om 0,6 procent, motsvarande 204 mkr. Störst justering sker inom bostadssegmentet.

Största fokus kortsiktigt är att säkerställa våra finansiella nyckeltal varför vi prioriterar och anpassar våra investeringar och kostnader utifrån rådande förutsättningar. Att bibehålla en stark balansräkning och ett starkt kassaflöde är viktigt i turbulenta tider. Gällande räntetäckningsgraden vidtar vi åtgärder för att hålla den över 2 gånger.

Norra Sverige uppmärksammas av både media, politiker och näringslivet. En spretig konjunkturbild i Sveriges olika landsändar beskrivs i branschtidning i samma andetag som norra Sverige omnämns som landets ekonomiska motor. Allmänt spår man att

sysselsättningen viker nästa år i hela Sverige, förutom i mellersta och norra Norrland. Den nyligen släppta rapporten Young Professional Attraction Index 2023 visar på ett ökat intresse för vår marknad i och med att bolag som LKAB och SSAB för första gången seglar in på listan över de 100 attraktivaste arbetsgivarna för unga i landet. De kommuner vi verkar i har tydliga mål på ökad inflyttning till våra städer, vilka vi uppmuntrar.

Det är inom kontor och hos våra kontorshyresgäster som vi ser den starkaste utvecklingen och den största potentialen i vår affär. Det är också hit vi allokerar mest resurser. I 2023 års kontorsrapport från Fastighetsägarna, där vår marknad specifikt tas upp, beskrivs kontoret som stadens motor och sociala hub, samt att majoriteten väljer att vara på plats på kontoret största delen av sin arbetstid. Rapporten går helt i linje med vår uppfattning om våra hyresgäster och vi ser inga tecken på att vilja minska sina ytor.

”Attraktiva arbetsplatser i våra städer ger ökade flöden av människor.

Snare blir kontoret allt viktigare. Attraktiva arbetsplatser i våra städer ger ökade flöden av människor och ger förutsättningar för fler uthyrningar även inom övriga segment. Spännande exempel på kontorsuthyrningar under kvartalet är Sigma Industry North i Umeå och Åklagarmyndigheten i Luleå. Jag vill också lyfta Clas Ohlsons tillbakaflytt in i Sundsvalls stadskärna som visar på hur stora aktörer ser ett ökat värde i att befinna sig centralt i våra städer. Våra pågående projekt löper på enligt plan och under september beviljades bygglov för etapp tre i vårt projekt Västra Stranden, kvarteret som blir den nya gröna entrén in till Luleå och där Försäkringskassan blir största hyresgäst.

När det gäller nyproduktion av bostäder så nystartas i princip inte något bostadsprojekt i Sverige. Norra Sverige, dvs våra städer och dess omgivande arbetsregion står inför en stor samhällsomvandling med upp till 100 000 fler invånare inom en 10-årsperiod. Detta skapar stora möjligheter för vår affär, där vi ser oss som möjliggörare för bostäder med byggrätter i attraktiva lägen. Som stor aktör är vi självklart med och påverkar politiker för att, genom ändrade regler och satsning på infrastruktur, komma igång med byggande av bostäder. Vi har cirka 100 000 kvm byggrätter, för bland annat bostäder majoriteten med färdiga detaljplaner i nuläget och vi arbetar för att färdigställa ytterligare cirka 30 000 kvm byggrätter per år den närmaste tiden.

Hållbarhet är en viktig och integrerad del av hela Diös affär. Våra klimatmål

innebär att vi ska minska våra koldioxidutsläpp med minst 50 procent till år 2030, för att senast år 2045 nå nettonoll. Ett sätt att ytterligare stärka vår affär långsiktigt, både utifrån ett stärkt erbjudande och en lägre risk, är vårt arbete med att löpande förflytta beståndet på den gröna skalan. Genom att styra och målsätta arbetet med miljöcertifiering i befintligt bestånd, energieffektivisering och klimatrisk har vi fram till och med tredje kvartalet gjort 16 miljöcertifieringar, förbättrat energiprestandan målmedvetet i flertalet fastigheter och genomfört översvämningsanalyser tillsammans med förvaltningen i fyra städer.

Att leva nära våra hyresgäster, särskilt i turbulenta tider, är för oss en bevisad framgångsfaktor. Våra goda relationer med hyresgästerna syns i vår senaste NKI där snittet ligger fortsatt högt på 70. Majoriteten av våra hyresgäster är generellt stabila verksamheter med hög betalningskapacitet. 54 procent av våra hyresintäkter kommer från kontor och 30 procent är statlig verksamhet.

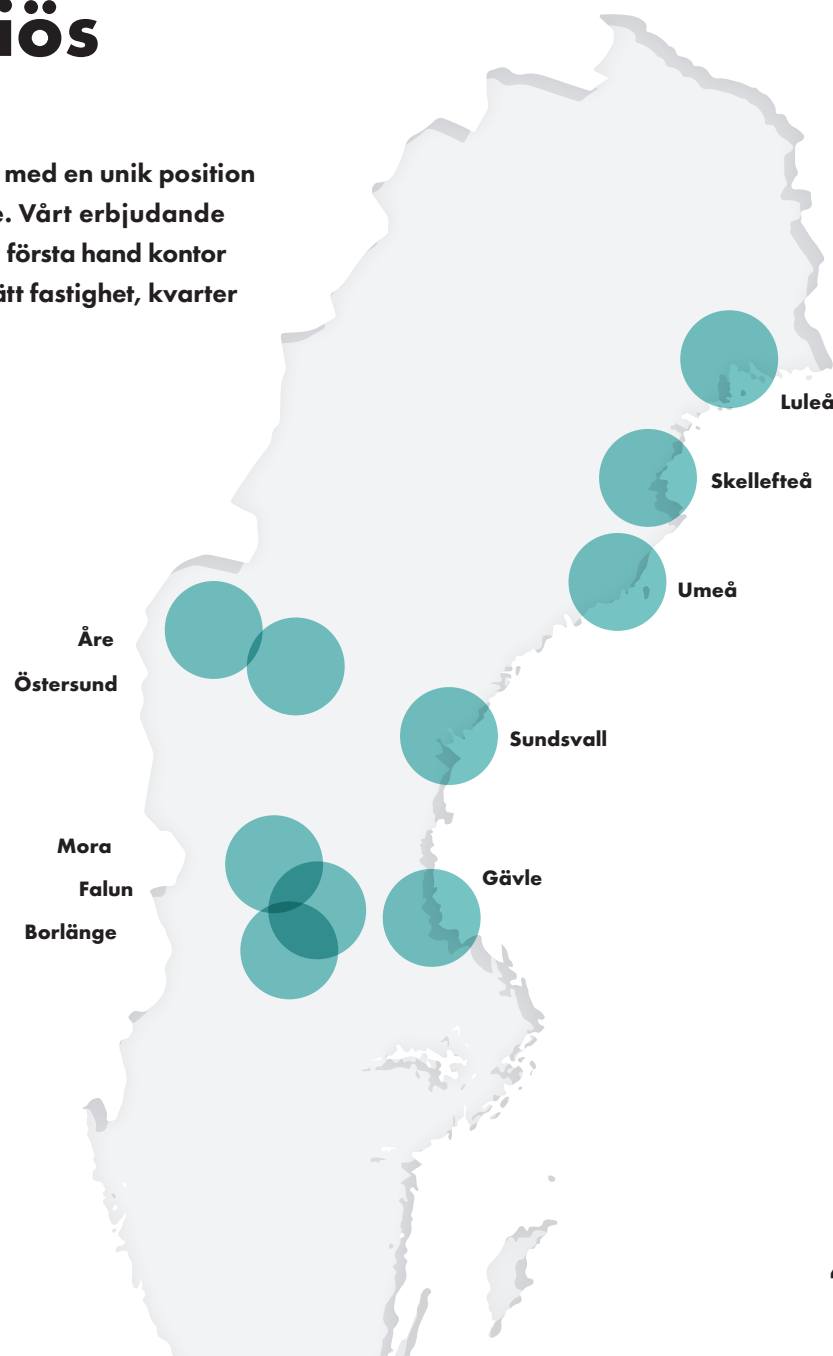
De senaste veckorna har jag haft förmånen att ta del av såväl internationell kunskap som nationella insikter gällande pågående konflikter, dess framtidsutsikter och hur det påverkar oss och alla andra. Helt klart är att det råder en stökig tid. Mitt viktigaste uppdrag just nu som ledare för ett av Sveriges största fastighetsbolag, på en marknad med en exceptionell möjlighet till tillväxt, är att mobilisera mitt team i den dagliga löpande verksamheten och samtidigt genom långsiktigt strategiskt arbete ta höjd för en ljus framtid. Jag är extra stolt över vårt starka operativa resultat med bra affärer och en vilja till att arbeta tvärfunktionellt i hela bolaget. Det gör oss starka även i tuffa tider.



Knut Rost, vd

Det här är Diös

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med en unik position i våra 10 tillväxtstäder i norra Sverige. 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.



Vårt DNA

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

Affärsidé
Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i växande städer i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.



359

Antal fastigheter



31,2

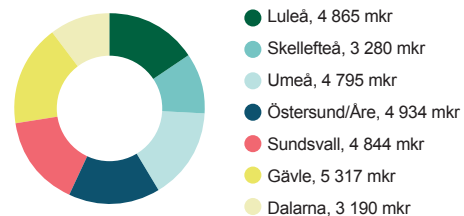
Fastighetsvärde, mdr



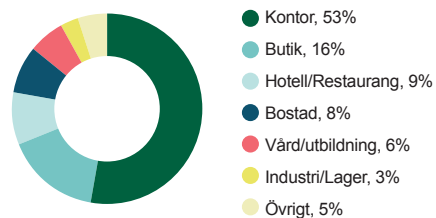
1 621

Uthyrningsbar area, tkvm

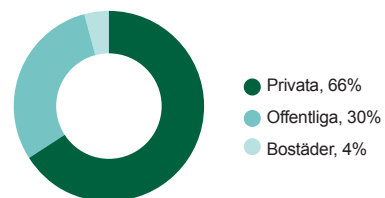
Fastighetsvärde per affärsenhet, mkr



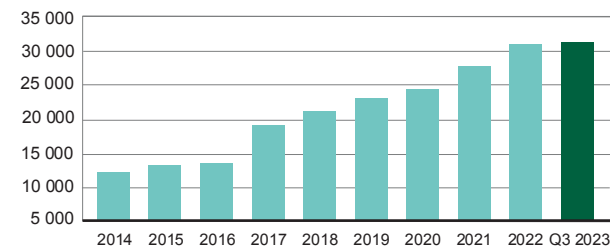
Hyresvärde per lokalslag, %



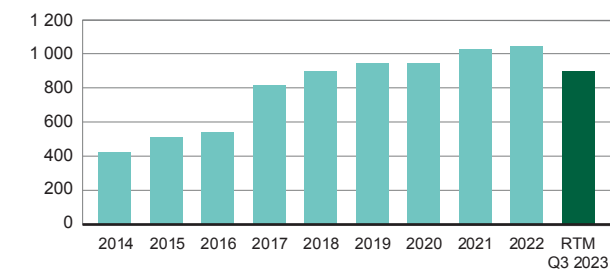
Kontraktvärde per kategori, %



Fastighetsvärde, mkr

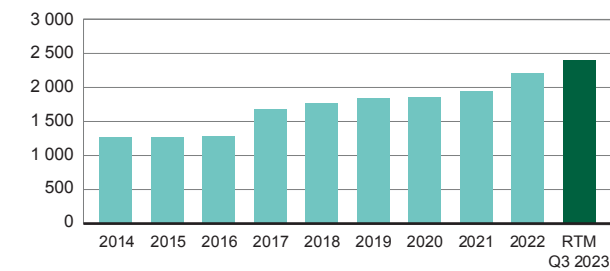


Förvaltningsresultat¹, mkr



¹ Jämförelseperiod 2022 är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.

Hyresintäkter, mkr



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

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**



Stad: Borlänge

Fastighet: Mimer 1

Typ av projekt: Utbildning

Uthyrningsbar area: 13 332 kvm

Färdigställt: Q2 2024

Hyresgäst: Högskolan Dalarna

Investering:

**484
mkr**

” Det moderna kontoret är navet i utvecklingen av en attraktiv stad.



Stad: Umeå

Fastighet: Vale 17, Kvarteret Vale

Typ av projekt: Kontor och lokaler för urban service

Uthyrningsbar area: 5 030 kvm

Färdigställt: Q1 2025

Hyresgäst: Försäkringskassan

Investering:

**206
mkr**



Stad: Umeå

Fastighet: Vale 17, Kvarteret Vale

Typ av projekt: Bostäder

Uthyrningsbar area: 2 800 kvm

Färdigställt: Q1 2026

Investering:

**132
mkr**

Samtliga bilder på aktuella projekt är visionsbilder.

Hållbarhet

Vi är ett fastighetsbolag där hållbarhetsarbetet är en naturlig del av verksamheten. Genom tydliga hållbarhetsmål driver vi verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga affärer.

Miljö & klimat: energi

Vårt 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. Energianvändning samt effektutnyttjande påverkas bland annat av yttre faktorer som temperaturer, nederbörd, vind och sol. Därför arbetar vi löpande med att minska användningen och reducera effektoppar för att hålla nere våra energikostnader och klimatpåverkan. För perioden är den minskade energianvändningen -2,9 procent. Kyla inkluderas inte i energimålet då datakvalitet och -täckning är av lägre kvalitet samtidigt som energislaget har marginell påverkan för utslaget på total energianvändningen. Att teckna gröna hyresavtal tillsammans med våra hyresgäster involverar och skapar incitament för båda parter att nå fram till gemensamma energilösningar.

Miljö & klimat: projekt och investeringar

Nyproduktion och renovering medför direkta och indirekta utsläpp samt resursnyttjanden. Vi arbetar aktivt med livscykelanalyser i tidiga skeden av större projekt för att förstå vilka åtgärder och val vi behöver göra för att minska vår klimatpåverkan från projekten. Under kvartalet har vi skrivit ramavtal för klimatberäkningar vilket skapar jämförbarhet i beräkningarna mellan olika projekt för kunskapsutveckling och erfarenhetsutbyte.

Människor

Vi arbetar aktivt med välbefinnande och kompetensutveckling för våra medarbetare. Genom vårt utbildningsprogram Diös Academy har vi skapat en digital utbildningsplattform och kan därigenom enklare informera och utbilda hela organisationen. Kompetensutveckling är en viktig del för att skapa drivkraft och engagemang hos våra medarbetare. Septembarmätningen visade en rekommendationsvilja enligt eNPS¹ på 48 poäng där våra medarbetare känner stort förtroende för sina chefer och kollegor.

EU:s taxonomi

Vi väljer att frivilligt rapportera i enlighet med EU-taxonomi för ökad transparens och jämförbarhet inom branschen. Kvartalsvis görs en preliminär och förenklad rapportering. Hela vår verksamhet kommer att omfattas av taxonomi då den primärt utgörs av förvärv och ägande av fastigheter, aktivitet 7.7. De ekonomiska verksamheterna är exponerade mot miljömål 1 om att begränsa vår klimatpåverkan.

Klassificeringen av hyresintäkter respektive serviceintäkter i taxonomi linjerar från kvartal tre 2023 med den finansiella rapporteringen. Detta påverkar jämförbarheten mot tidigare perioder. Andelen linjerade fastigheter ökar under perioden när fler fastigheter klimatriskanalyserats.

¹ Employee Net Promoter Score är ett mått på hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller en bekant.

BOLAGSMÅL	Enhet	2023 30 sept	2022	2018 ¹	Kommentar
Utsläpp scope 1 ² och 2, rullande 12 mån	ton CO ₂ e	5 421	5 427	6 972	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av Science Based Target initiative, SBTi
Utsläpp scope 3 ²	ton CO ₂ e	692	692	697	Följs upp på årsbasis. Historisk datatäckning försvårar årsjämförelser över tid
Gröna fastigheter	% av MV	18	16	-	
<i>Miljöcertifierade fastigheter</i>	% av MV	28	22	-	
<i>Energieffektiva fastigheter</i>	% av MV	39	42	-	Fastigheter med högst 85 kWh/kvm Atemp i primärenergital
<i>Klimatriskanalyserade fastigheter</i>	% av MV	46	26	-	Under kvartalet har fastigheter i Dalarna genomgått klimatriskanalys
Medarbetarnas rekommendationsvilja	poäng	48	48	-	Mål : eNPS > 45 poäng. Branschsnittet är 21 poäng
NYCKELTAL FÖR PERIODEN		2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2018 12 mån jan-dec	
Energianvändning i jämförbart bestånd (Lfl)	kWh/Atemp	84,9	87,1	-	EI, klimatkorrigerad fjärrvärme och kyla
Energibesparing	%	-2,9	-3,3	-	Mål: -3 procent. Omfattar ej fjärrkyla
Faktisk energianvändning, rullande 12 mån (Abs)	kWh/uthyrbar area	141,6	144,0	-	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Andel fossilfri energi	%	98	98	98	
Producerad solel	MWh	1 313	1 466	<1	
Grönt hyresavtal	%	17	11	4	Andel kommersiella hyresavtal med grön bilaga av årliga kontraktsvärdet
TAXONOMIRAPPORTERING, indikativ					
Förenlig omsättning	%	16	12	-	
	mkr	284	230	-	
Förenliga kapitalutgifter	%	16	3	-	
	mkr	180	34	-	
Förenliga driftutgifter	%	12	10	-	
	mkr	18	18	-	

¹ Basår. Omräkning för historisk data gjordes under 2022.

² Data redovisas på helår, föregående års underlag används som prognos då datakvalitet och -täckning för kvartalen är lägre.



98%
fossilfri energi

Vi köper ursprungsgaranterad el. Vår energimix beräknas utan klimatkompensation.

Resultaträkning

Koncernens resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

	Not	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING						
Hyresintäkter ¹		573	514	1 714	1 510	2 029
Serviceintäkter ¹		48	45	144	131	179
Totala intäkter	1	621	559	1 858	1 641	2 209
Fastighetskostnader	2	-172	-171	-587	-537	-740
Driftöverskott	3	449	388	1 271	1 104	1 469
Central administration	4	-23	-18	-63	-53	-90
Finansnetto ²	5	-206	-80	-535	-169	-273
Förvaltningsresultat	6	221	290	673	882	1 106
Värdeförändring fastigheter ²	7	-204	-439	-890	193	-165
Värdeförändring räntederivat	8	97	2	24	117	104
Resultat före skatt	9	114	-146	-193	1 192	1 045
Aktuell skatt	10	-9	-20	-28	-66	-16
Uppskjuten skatt	10	-18	46	57	-183	-199
Resultat efter skatt		88	-120	-163	944	830
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		88	-120	-163	944	830
Summa		88	-120	-163	944	830
TOTALRESULTATRÄKNING						
Resultat efter skatt		88	-120	-163	944	830
Periodens totalresultat		88	-120	-163	944	830
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		88	-120	-163	944	830
Summa		88	-120	-163	944	830
Resultat per aktie, kr		0,62	-0,84	-1,15	6,67	5,87
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier		141 430 947	141 430 947	141 430 947	141 426 475	141 427 602
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		354 218	354 218	354 218	354 218	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		354 218	354 218	354 218	358 690	357 563

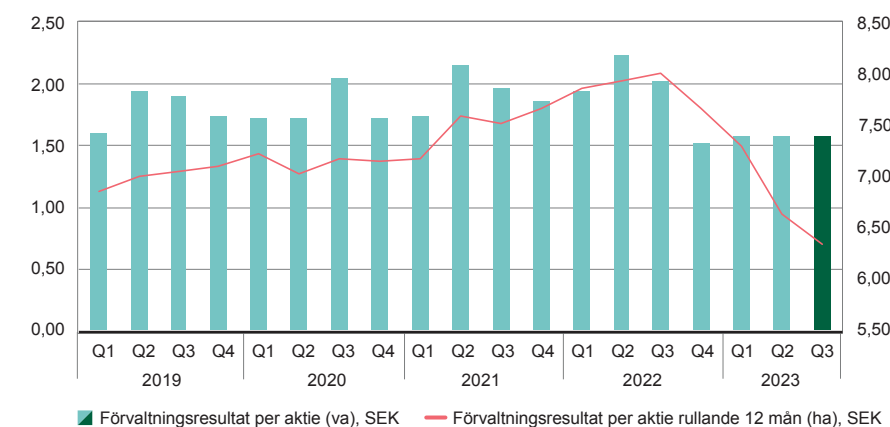
¹ Klassificeringen av hyresintäkter respektive serviceintäkter är förändrad jämfört med föregående år, se sidan 26, redovisningsprinciper.

² Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.

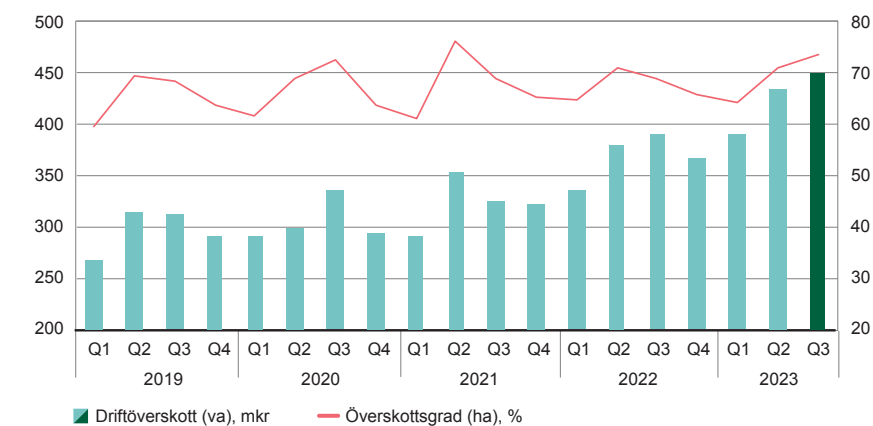
Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Förvaltningsresultat per aktie¹



Driftöverskott och överskottsgrad



Resultatanalys juli-september 2023

Not 1 Intäkter

Intäkterna för kvartalet uppgick till 621 mkr (559) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontraherade hyresintäkter, exklusive projektfastigheter, med 10,0 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 7 mkr (8) och bestod bland annat av vidarefakturerings till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler. Av våra kommersiella hyresavtal har 96 procent indexuppräknings, där 93 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknings.

UTVECKLING INTÄKTER	2023 jul-sep	2022 jul-sep	Förändring %
Jämförbart bestånd	569	520	10,0
Pågående projekt	13	9	
Färdigställda projekt	30	14	
Förvärvade fastigheter	2	-	
Sålda fastigheter	-	3	
Fastighetstaxering 2022	-	5	
Kontraherade hyresintäkter	614	551	
Övriga förvaltningsintäkter	7	8	
Intäkter	621	559	

Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 172 mkr (171). Av fastighetskostnaderna utgjorde 5 mkr (7) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 449 mkr (388) och överskottsgraden till 73 procent (70). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 12,0 procent jämfört med tredje kvartalet föregående år.

Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 23 mkr (18). De högre kostnaderna består främst av ökade leasingkostnader. I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

Not 5 Finansnetto¹

Kvartalets finansnetto uppgick till -206 mkr (-80). 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 4,9 procent (1,9).

Not 6 Förvaltningsresultat¹

Kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 221 mkr (290). Det är en minskning med 24 procent jämfört med föregående år. Förändringen är hänförlig till ökade finansiella kostnader. I jämförbart bestånd minskade förvaltningsresultatet med 19,4 procent jämfört med tredje kvartalet föregående år.

¹ Jämförelseperioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.



Andreas Westman, projektledare, hos hyresgästen Clarion Hotel Umeå.

Området Magasinen, Gävle.



forts. Resultatanalys juli-september 2023

Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,01 procent (5,56), en ökning om 0,10 procent sedan föregående kvartal. Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet¹ uppgick till -204 mkr (-439), den realiserade värdeförändringen uppgick till 0 mkr (0). Den orealiserade värdeförändringen förklaras av ett högre direktavkastningskrav som främst drivs av generellt högre marknadsräntor. För mer information, se not 11. Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 31 223 mkr (31 106).

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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, MKR	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep
Förvaltningsfastigheter	-184	-450
Projektfastigheter	-20	18
Byggrätter	0	-7
Orealiserad värdeförändring	-204	-439

Not 8 Värdeförändringar derivat

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

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 97 mkr (2), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Värdeförändringen är hänförlig till stigande marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 114 mkr (-146). Resultatförändringen förklaras främst av högre driftöverskott samt orealiserade värdeförändringar i fastigheter och derivat jämfört med föregående år.

Not 10 Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 20,6 procent. Det finns inga skattemässiga underskott i koncernen och det finns obeskattade reserver om 492 mkr (469). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 15 772 mkr (16 195). Uppskjuten skatt har beräknats på 10 626 (10 956). Skillnaden är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING, MKR	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep
Resultat före skatt	114	-146
Nominell skattesats 20,6%	-23	30
Övriga skattemässiga justeringar	-3	-4
Redovisad skattekostnad	-26	26
<i>Varav aktuell skatt</i>	-9	-20
<i>Varav uppskjuten skatt</i>	-18	46

Aktuell skatt uppgick till -9 mkr (-20) och uppskjuten skatt uppgick till -18 mkr (46). Förändringen i uppskjuten skatt är hänförlig till de orealiserade värdeförändringarna.

¹ Jämförelseperioden är omräknad med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 149 (3 210) och antalet bostadskontrakt uppgick till 2 277 (2 231). De tio största hyresgästerna representerade 18 procent (18) av totala kontrakterade hyresintäkter. 30 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 september kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller verksamhet som är finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 17 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 0 mkr (21) och summerar till 18 mkr (61) för perioden. Större uthyrningar under kvartalet var till Sigma Industry North i Magne 4, Umeå och Åklagarmyndigheten i Mörten 1, Luleå medan större uppsägningar var från Lernia i Kontoret 2, Skellefteå och Koneo i Norrmalm 1:24, Sundsvall.

Kontraktstid

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

Vakanser

Vakanserna uppgick per 30 september till 7 procent (8) 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 tillträdna ytor.

Våra största hyresgäster per 30 september 2023

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
☉ Trafikverket	22	99 936	6,4
☉ Polismyndigheten	41	63 676	6,3
Nordic Choice Hotels	4	59 057	14,6
☉ Falu kommun	12	35 084	6,7
☉ Östersunds kommun	75	34 561	2,2
☉ Arbetsförmedlingen	24	31 356	2,6
☉ Försäkringskassan	23	29 864	1,9
Swedbank AB	12	25 581	2,4
☉ Migrationsverket	7	24 994	2,4
Telia Sverige AB	31	24 469	6,6
Summa	251	428 579	6,1

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

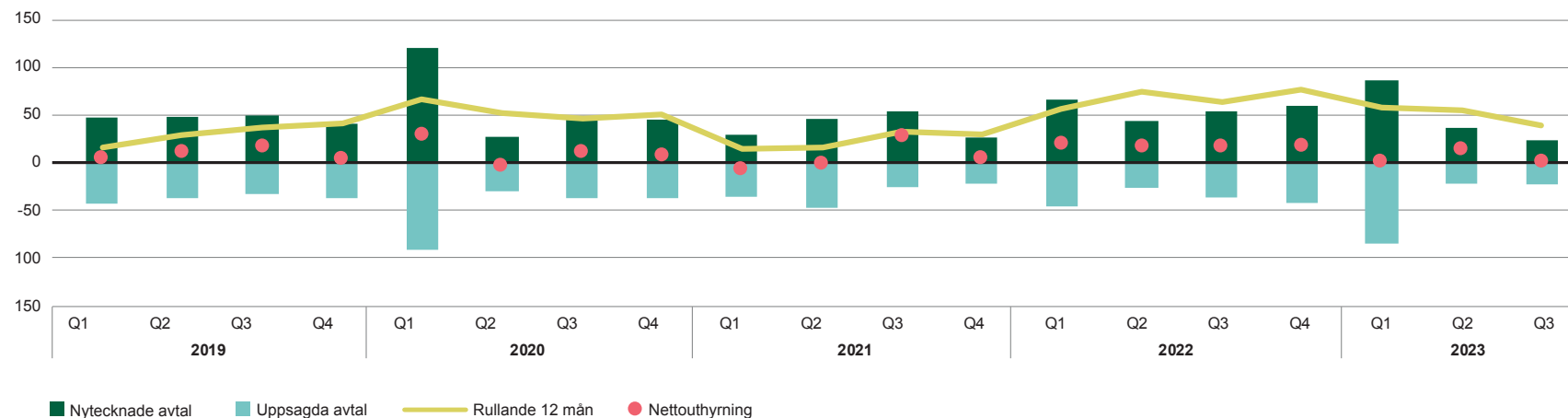
¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

Hyreskontrakt och löptider

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet,%
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2023	257	55	2
2024	982	391	16
2025	733	431	18
2026	638	409	17
2027+	539	893	37
Summa	3 149	2 180	89
Bostäder	2 277	202	8
Övriga hyresavtal ¹	2 079	62	3
Totalt	7 505	2 444	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Nettouthyrning, mkr



Balansräkning och eget kapital

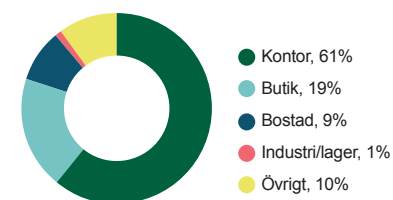
Koncernens balansräkning i sammandrag, mkr

TILLGÅNGAR	Not	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Materiella och immateriella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	31 223	31 106	31 136
Övriga anläggningstillgångar		82	60	65
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		31 305	31 165	31 201
Finansiella anläggningstillgångar		11	12	12
Summa anläggningstillgångar		31 317	31 177	31 213
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		372	342	290
Derivat		167	156	143
Likvida medel	14	-	353	88
Summa omsättningstillgångar		539	851	520
Summa tillgångar		31 856	32 028	31 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	11 655	12 212	12 102
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		2 325	2 367	2 383
Övriga avsättningar		10	10	10
Skulder till kreditinstitut	13	11 210	12 479	10 781
Långfristig skuld leasing		68	53	52
Övrig långfristig skuld		51	17	17
Summa långfristiga skulder		13 664	14 926	13 243
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	5 569	3 982	5 478
Kortfristig del av skuld leasing		9	4	7
Checkräkningskredit	14	158	-	-
Kortfristiga skulder		800	904	903
Summa kortfristiga skulder		6 536	4 890	6 388
Summa eget kapital och skulder		31 856	32 028	31 733

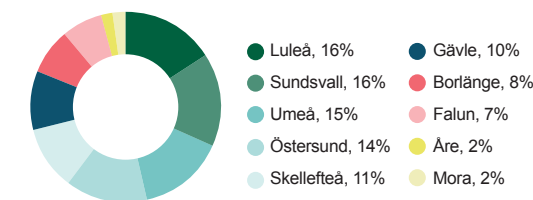
Förändring eget kapital i sammandrag, mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2021-12-31	11 823	11 749	74
Periodens resultat efter skatt	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
Periodens resultat efter skatt	-163	-163	0
Periodens totalresultat	-163	-163	0
Utdelning	-283	-283	-
Eget kapital 2023-09-30	11 655	11 655	0

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per stad



Kommentarer till balansräkningen¹

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.

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
FASTIGHETSBESTÅNDET	Mkr	Mkr	Mkr
Förvaltningsbestånd	28 015	27 757	28 246
Projektfastigheter	3 067	3 201	2 757
Byggrätter	141	148	133
Förvaltningsfastigheter	31 223	31 106	31 136

Fastighetsvärde

Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Per den 30 september externvärderades 85 procent av fastighetsvärdet 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 6 procent för 2023 och 2 procent långsiktigt, hänsyn tagits till bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. Projekt och projektfastigheter har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/kvm BTA för fastställda byggrätter. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är cirka 1 300 kr/kvm BTA. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

¹ Jämförelsetalen i kommentarer till balansräkningen motsvarar föregående års fastställda årsredovisning.

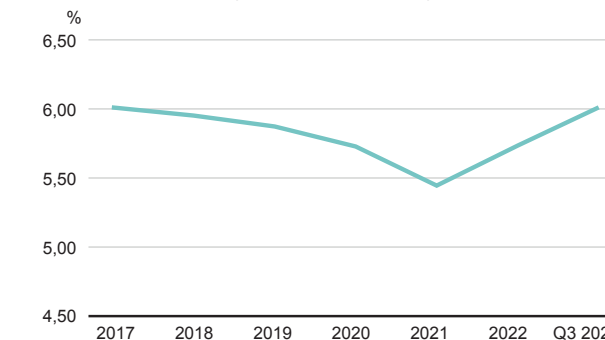
Förändring av fastighetsvärdet

	2023-09-30		2022-09-30		2022-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	31 136	363	27 993	340	27 993	340
Förvärv	-	-	1 984	26	2 004	28
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad ¹	1 145	-	938	-	1 332	-
Försäljningar	-160	-4	-1	-9	-18	-10
Orealiserade värdeförändringar ¹	-897	-	192	-	-175	-
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	31 223	359	31 106	361²	31 136	363²

¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.

² Fastighetsreglering har påverkat antalet fastigheter.

Direktavkastning för bedömning av restvärde



Värderingsantaganden per fastighetskategori

	2023-09-30					2022-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 768	1 863	1 416	798	1 518	1 745	1 868	1 422	789	1 502
Drift & underhåll, kr per kvm	376	491	462	240	345	368	477	459	237	345
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,0	6,4	4,7	6,2	6,0	5,8	6,1	4,4	5,8	5,8
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,5	8,9	7,1	8,6	8,5	8,2	8,6	6,9	8,3	8,2
Långsiktig vakans, %	6,5	6,7	3,2	9,8	5,8	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	701 168	-701 168	309 677	-309 677	144 686	-144 686	61 361	-61 361	153 243	-153 243	1 370 136
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-343 168	343 168	-154 838	154 838	-72 343	72 343	-30 681	30 681	-76 622	76 622	-677 652
Direktavkastning, +/- 0,5%	-777 008	921 117	-300 788	352 077	-159 969	199 868	-31 754	38 349	-136 877	161 968	-1 406 396
Kalkylränta, +/- 0,5%	-586 827	615 237	-244 784	255 893	-90 745	95 096	-29 763	31 461	-126 344	133 378	-1 078 463
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-215 292	215 296	-97 860	97 860	-26 698	26 453	-8 804	8 804	-36 414	33 171	-385 068

forts. Kommentarer till balansräkningen

Investeringar

Under kvartalet har 314 mkr (1 332) investerats varav 0 mkr (1 015) avsåg fastighetsförvärv.

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

INVESTERINGAR	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Investeringar i nyproduktion	136	218	288
Investeringar i förädlingsfastigheter	285	275	351
Investeringar i hyresgäst Anpassningar	724	445	693
Summa	1 145	938	1 332

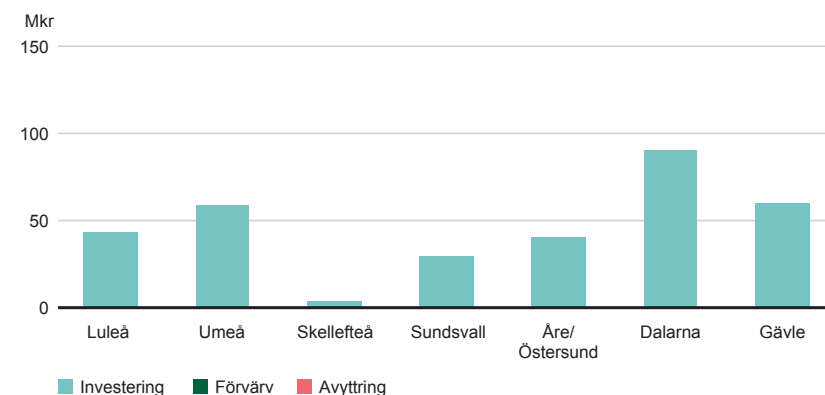
Förvärv

Inga fastighetsförvärv har genomförts under kvartalet.

Avyttringar

Inga avyttringar har genomförts under kvartalet.

Kvartalets investeringar, förvärv och avyttringar per affärsenhet



Projektportfölj

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 4 106 mkr varav 2 847 mkr är upp- arbetat per 30 september. Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar, exklusive projekt- vinster, bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 1 145 mkr för perioden. Investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 7,9 procent på investerat belopp.

Projektfastigheter

Antalet projektfastigheter uppgår till 9 stycken med ett marknadsvärde om 3 067 mkr. Inga nya projektfastigheter har tillskapats under kvartalet. Uthyrningsgraden för projektfastigheterna uppgår per 30 september till 100 procent. Total bedömd investering uppgår till 2 517 mkr där upparbetad investering per 30 september uppgick till 2 029 mkr.

Avslutade större projekt

Inga större projekt har färdigställts under kvartalet.

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 loka- ler. Cirka 50 procent av byggrättsvolymen är hänförlig till kommersiella lokaler. Vår ambition är att löpande tillskapa nya byggrätter för antingen egen produktion eller försäljning.

Fastighetstransaktioner januari-september 2023

AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA

Fastighet	Kvartal	Stad	Yta, kvm	Pris ² , mkr
Tomter Arvesund	1	Åre	-	0,4
Tomt Arvesund	2	Åre	-	0,2
Ingeborg 1	2	Borlänge	14 117	200,0
Summa			14 117	200,6

² Underliggande fastighetsvärde.

” Pågående projekt och investeringar fortgår enligt plan.



Nina Uiho, fastighetstekniker i Östersund, på plats hos hyresgästen Restaurang Basta.

Projektfastigheter

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöcertifiering
PÅGÅENDE PROJEKT										
Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	484	369	27,7	Q2 2024	BREEAM-SE, planerad 2023
Nyproduktion	Luleå	Biet 4	Kontor	4 920	100	206	141	14,1	Q2 2024	BREEAM-SE, planerad 2024
Nyproduktion	Umeå	Vale 17	Bostäder (brf)	2 800	-	132	25	-	Q1 2026	Svanen
Förädling	Umeå	Vale 17	Kontor	5 030	100	206	73	14,6	Q1 2025	BREEAM-SE, very good
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Nyproduktion	Umeå	Magne 5	Hotell	14 500	100	395	385 ¹	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	262	250	19,8	Q4 2022	BREEAM-SE, very good
Förädling	Sundsvall	Aeolus 5	Bostäder	2 597	-	55	53	3,8	Q1 2023	-
Förädling	Sundsvall	Glädjen 4	Kontor	1 870	100	52	48	5,2	Q2 2023	BREEAM In-Use, planerad 2023
Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:446	Kontor	5 452	100	170	138	7,5	Q2 2023	BREEAM-SE, planerad 2023
Summa				91 147		2 517	2 029			

¹ 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 30 september till 11 655 mkr (12 102). Soliditeten uppgick till 36,6 procent (38,1) och översteg därmed målet om minst 35 procent. Av beslutad utdelning om 284 mkr har hälften utbetalats. Resterande del utbetalas under kvartal 4 2023 och kvartal 1 2024.

Not 13 Räntebärande skulder

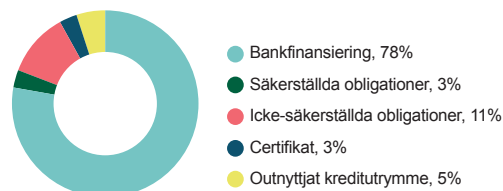
Under kvartalet har vi emitterat nya icke-säkerställda obligationer om 475 mkr. Certifikatmarknaden har varit relativt stabil med bibehållna utestående volymer. Kortfristiga låneförfall består främst av banklån. Vi har pågående dialoger med våra banker och bedömer med stor sannolikhet att låneförfallen kommer refinansiera med samma volymer.

Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 16 806 mkr (15 776). Förändringen beror på ett större fastighetsbestånd till följd av genomförda förvärv och projektinvesteringar. Av de räntebärande skulderna består 13 840 mkr (13 010) av bankfinansiering, 556 mkr (790) av säkerställda obligationer, 535 mkr (570) av certifikat samt 1 875 mkr (1 900) av icke-säkerställda obligationer. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 531 mkr (568). Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfall 3–9 månader före förfalldag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 54,2 procent (51,9) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 46,5 procent (44,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick vid periodens utgång till 4,8 procent (3,2) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,2 (5,0).

Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,6 år (0,8) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,4 år (2,4). Av koncernens utestående lån löper 1 495 mkr (570) med fast ränta varav 535 mkr (570) avser certifikat.

Fördelning av räntebärande finansiering



Ränte- och låneförfallstruktur per 30 september 2023

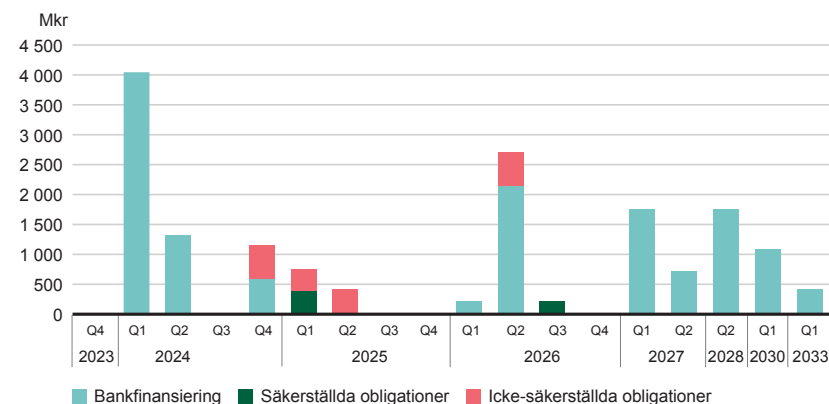
Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snitt-ränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2023	485	4,8	0	0
2024	8 795	5,5	6 738	6 688
2025	1 535	6,2	1 135	1 135
2026	4 911	6,0	4 204	3 363
2027+	1 080	5,3	5 620	5 620
Utnyttjat kreditutrymme	16 806	5,7	17 697	16 806
Outnyttjat kreditutrymme ³	891	0,0		
Finansiella instrument	9 250	-0,8		
Totalt		4,8		

¹ Nominella belopp.

² Årlig snitt-ränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2023-09-30.

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

Förfalloprofil räntebärande skulder



forts. Kommentarer till balansräkningen

Derivat

Under kvartalet har nya derivat omstrukturerats och tecknats. Detta har påverkat att återstående löptid ökat till 4,1 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 9 250 mkr (4 500) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september 2023 till 167 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 0 mkr (88) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 158 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 798 mkr (1 218).

Derivatavtal per 30 september 2023

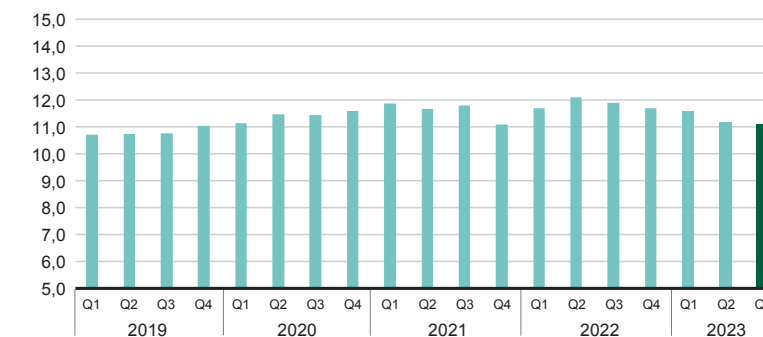
Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	4,4	2,66	32,0
Ränteswap	1 000	2,4	2,77	14,6
Ränteswap	1 000	4,7	1,94	29,3
Ränteswap	1 250	2,8	2,93	-1,2
Ränteswap	500	1,3	0,05	29,8
Ränteswap	500	0,8	0,00	20,5
Ränteswap	500	4,5	2,45	4,9
Ränteswap	1 000	6,7	2,45	7,6
Ränteswap	500	6,8	2,44	5,5
Ränteswap	1 500	4,8	2,76	23,6
TOTALT	9 250	4,1	2,31	166,6

Känslighetsanalys per 30 september 2023¹

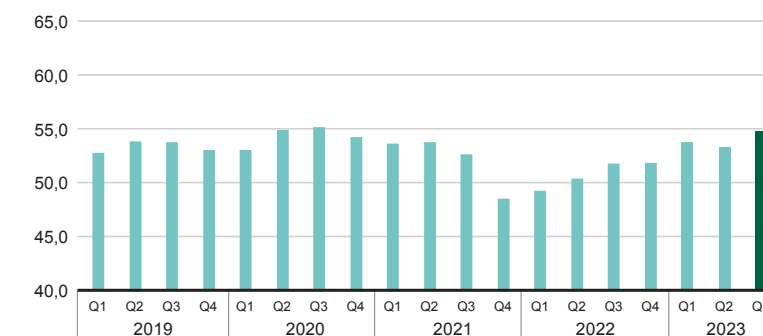
	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,9	+153	
Derivatportfölj	-0,1	-11	+449
Låneportfölj inkl. derivat	0,8	+142	+449

¹Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.

Nettoskuld / EBITDA, mkr



Belåningsgrad, %



Kassaflöde

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, mkr

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftöverskott	449	388	1 271	1 104	1 469
Central administration	-20	-17	-56	-53	-90
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	0	0	0
Erhållen ränta	2	2	5	1	4
Erlagd ränta ¹	-208	-82	-540	-172	-277
Betald skatt	-9	-20	-28	-66	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	214	269	652	814	1 090
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-80	-120	-93	-157	-106
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	-95	33	-86	47	178
Summa förändring av rörelsekapital	-175	-87	-179	-110	72
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39	183	473	704	1 162
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer ¹	-314	-283	-1 145	-938	-1 332
Förvärv av fastigheter	-	-306	0	-1 984	-2 004
Avyttring av fastigheter	-	0	178	1	28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-314	-590	-967	-2 921	-3 308

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-71	-125	-266	-250	-371
Avyttring egna aktier	-	-	-	9	9
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-	-68	-65
Nyupplåning räntebärande skulder	27	744	579	1 795	1 599
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-32	-18	-65	-66	-88
Förändring av checkräkningskredit	158	-	158	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	82	601	406	1 420	1 084
Periodens kassaflöde	-193	194	-88	-797	-1 062
Likvida medel vid periodens början	193	159	88	1 150	1 150
Likvida medel vid periodens slut	0	353	0	353	88

¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.

Rapportering per affärsenhet per den 30 sep

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsenhet	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Hyresintäkter	300	257	172	156	259	229	295	278	249	199	171	147	269	245	1 714	1 510
Serviceintäkter	26	24	16	15	19	19	23	23	19	14	15	13	26	23	144	131
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparation och underhåll	-12	-10	-5	-4	-7	-8	-9	-9	-6	-5	-5	-7	-9	-8	-52	-49
Taxebundna kostnader	-37	-34	-16	-16	-24	-26	-36	-35	-20	-18	-23	-20	-24	-22	-180	-171
Fastighetsskatt	-13	-12	-10	-10	-15	-14	-15	-15	-15	-15	-9	-9	-18	-18	-96	-94
Övriga fastighetskostnader	-30	-24	-19	-17	-28	-24	-40	-37	-31	-22	-18	-14	-29	-25	-194	-164
Fastighetsadministration	-11	-11	-7	-6	-9	-8	-13	-12	-8	-8	-6	-5	-10	-9	-64	-59
Driftöverskott	224	189	131	118	196	168	203	192	186	145	125	105	206	186	1 271	1 104
Central administration/finansnetto ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-598	-222
Förvaltningsresultat¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	673	882
Fastighet, realiserad	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	1
Fastighet, orealiserad	-153	85	-116	80	-173	53	-173	20	-126	-40	-59	37	-131	-43	-897	192
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	117
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-193	1 192
Uthyrbar area, kvm	298 062	318 939	173 773	158 569	217 923	218 127	320 145	315 099	219 054	220 835	181 370	179 033	210 877	211 009	1 621 204	1 621 611
Hyresvärde	348	303	202	183	302	271	348	319	281	231	209	175	303	275	1 992	1 758
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92	92	91	89	90	90	94	91	89	90	96	96	92	91
Överskottsgrad, %	69	68	70	71	72	70	65	67	70	69	68	66	71	70	69	69
	2023 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-dec	2023 jan-sep	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 ¹	313	396	157	102	110	148	132	192	174	139	67	108	192	246	1 144	1 332
Försäljningar	-160	-	-	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-17	-	-	-160	-18
Orealiserade värdeförändringar ¹	-153	75	-116	62	-139	8	-173	-60	-126	-113	-59	-25	-131	-123	-897	-175
Fastighetsbeståndet vid periodens utgång	5 317	5 316	3 190	3 148	4 843	4 873	4 934	4 976	4 795	4 747	3 280	3 271	4 865	4 804	31 224	31 136

¹Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Klassificeringen av hyresintäkter respektive serviceintäkter är förändrad jämfört med föregående år, se sidan 26, 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.

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
AKTIEN					
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 431	141 431	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431	141 426	141 428

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt	114	-146	-193	1 192	1 045
Återläggning					
Värdeförändring fastighet ¹	204	439	890	-193	165
Värdeförändring derivat	-97	-2	-24	-117	-104
Förvaltningsresultat¹	221	290	673	882	1 106

EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)

Förvaltningsresultat ¹	221	290	673	882	1 106
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-9	-20	-28	-66	-16
EPRA Earnings¹	212	270	645	816	1 089
EPRA Earnings per aktie, kr¹	1,50	1,91	4,57	5,77	7,70

¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
BELÄNINGSGRAD					
Räntebärande skulder			16 779	16 460	16 259
Återläggning					
Likvida medel			-	-353	-88
Utnyttjad checkräkningskredit			158	-	-
Nettoskuld			16 937	16 107	16 171
Förvaltningsfastigheter			31 223	31 106	31 136
Belåningsgrad, %			54,2	51,8	51,9

SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD

Nettoskuld			16 937	16 107	16 171
Ej säkerställd skuld			-2 410	-2 745	-2 470
Säkerställd skuld			14 527	13 362	13 701
Förvaltningsfastigheter			31 223	31 106	31 136
Säkerställd belåningsgrad, %			46,5	43,0	44,0

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat ¹	221	290	673	882	1 106
Återläggning					
Finansiella kostnader ¹	208	81	540	172	277
Summa	429	371	1 214	1 054	1 382
Finansiella kostnader ¹	208	81	540	172	277
Räntetäckningsgrad, ggr¹	2,1	4,6	2,2	6,1	5,0

NETTOSKULD GENOM EBITDA

Räntebärande skulder			16 779	16 460	16 259
Likvida medel			-	-353	-88
Checkräkningskredit			158	-	-
Nettoskuld			16 937	16 107	16 171
Driftöverskott, rullande 12 mån			1 637	1 424	1 469
Central administration, rullande 12 mån			-90	-75	-90
Återläggning					
Avskrivningar, rullande 12 mån			8	4	4
EBITDA			1 545	1 357	1 383
Nettoskuld genom EBITDA			11,1	11,9	11,7

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
SOLIDITET					
Eget kapital			11 655	12 212	12 102
Totala tillgångar			31 856	32 028	31 733
Soliditet, %			36,6	38,1	38,1
EPRA NR/NTA					
Eget kapital			11 656	12 212	12 102
Återläggning					
Verkligt värde av finansiella instrument			-167	-156	-143
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 189	2 245	2 257
EPRA NR			13 678	14 301	14 216
EPRA NR per aktie			96,7	101,1	100,5
AVDRAG					
Verkligt värde av finansiella instrument			167	156	143
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-408	-418	-421
EPRA NTA			13 436	14 038	13 938
EPRA NTA per aktie			95,0	99,3	98,6
EPRA NDV					
Eget kapital			11 655	12 212	12 102
EPRA NDV			11 655	12 212	12 102
EPRA NDV per aktie			82,4	86,3	85,6

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			-2,3	17,1	7,0
Eget kapital per aktie, kr			82,4	86,3	85,6
Resultat per aktie, kr	0,62	-0,84	-1,15	6,67	5,87

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
KASSAFLÖDE PER AKTIE					
Resultat före skatt	114	-146	-193	1 192	1 045
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring ²	204	439	897	-192	175
Derivat, orealiserad värdeförändring	-97	-2	-24	-117	-104
Avskrivningar	3	1	7	3	4
Aktuell skatt	-9	-20	-28	-66	-16
Summa²	215	272	660	819	1 103
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431	141 431	141 426	141 428
Kassaflöde per aktie, kr²	1,52	1,92	4,67	5,79	7,80

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
NETTOUTHYRNING					
Nytecknade kontrakt	38	57	161	178	227
Uppsagda kontrakt	-38	-36	-143	-117	-150
Nettouthyrning, mkr	0	21	18	61	77

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
ÖVRIG INFORMATION					
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	614	551	1 835	1 608	2 164
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	92	91	91
Överskottsgrad, %	73	70	69	69	68
Skuldsättningsgrad, ggr			1,4	1,3	1,3

	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
EPRA VAKANSGRAD					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			190	201	204
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 615	2 361	2 391
EPRA Vakansgrad, %			7,3	8,5	8,5

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.

² Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.

forts. Finansiella nyckeltal

Kvartalsresultat i korthet

	2023-09-30	2023-06-30	2023-03-31	2022-12-31	2022-09-30	2022-06-30	2022-03-31	2021-12-31
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Intäkter, mkr	621	620	617	568	559	543	539	500
Driftöverskott, mkr	449	433	389	365	388	380	336	321
Förvaltningsresultat, mkr ¹	221	227	226	224	290	317	274	250
Periodens resultat, mkr	88	83	-333	-113	-120	356	708	965
Överskottsgrad, %	73	71	64	66	70	71	65	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	91	92	91	90	89
Soliditet, %	36,6	36,4	37,4	38,1	38,1	39,1	40,8	40,2
Belåningsgrad fastigheter, %	54,2	53,3	53,7	51,9	51,8	50,4	49,3	48,6
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ²	4,8	4,6	4,1	3,2	2,5	1,8	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	2,1	2,2	2,6	3,1	4,6	7,7	7,3	5,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,56	1,60	1,59	1,58	2,08	2,24	1,94	1,83
Resultat per aktie efter skatt, kr	0,62	0,58	-2,36	-0,80	-0,84	2,52	5,00	7,03
Eget kapital per aktie, kr	82,4	81,8	83,2	85,6	86,3	87,2	88,2	83,6
Börskurs per aktie, kr	62,4	68,9	68,9	75,5	70,5	71,1	102,4	118,8

¹ Jämförelseperioderna är omräknade med anledning av aktiverade ränteutgifter, se redovisningsprinciper på sidan 26.

² Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.



Markus Olsson, projektledare, hos kontorshyresgästen Yrkesakademien i Falun.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 152 mkr (147) och resultatet efter skatt till 174 mkr (198). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultaträkning i sammandrag, mkr

	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Intäkter	152	147	189
Bruttoresultat	152	147	189
Central administration	-185	-164	-232
Rörelseresultat	-33	-17	-43
Resultat från andelar i koncernföretag	100	100	124
Finansiella intäkter	845	429	647
Finansiella kostnader	-738	-314	-501
Resultat efter finansiella poster	174	198	227
Bokslutsdispositioner	-	-	15
Resultat efter bokslutsdispositioner	174	198	242
Aktuell skatt	-	-	0
Resultat efter skatt	174	198	242
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	174	198	242
Årets totalresultat	174	198	242

Likvida medel uppgick per den 30 september 2023 till 0 mkr (36) och utnyttjad checkkredit uppgick till 153 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 5 948 mkr (5 813) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 531 mkr (568). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 30 september 2023 uppgick till 5,8 procent (3,8).

Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag, mkr

	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	2 362	2 332	2 362
Fordringar koncernföretag	16 559	16 536	16 167
Summa anläggningstillgångar	18 921	18 868	18 529
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	2 914	2 793	2 750
Övriga tillgångar	60	14	24
Likvida medel	-	317	36
Summa omsättningstillgångar	2 974	3 124	2 810
Summa tillgångar	21 895	21 992	21 339
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 119	3 185	3 228
Obeskattade reserver	1	16	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 948	5 694	5 813
Skulder koncernföretag	7 336	7 399	7 139
Summa långfristiga skulder	13 284	13 093	12 952
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	153	-	-
Skulder till koncernföretag	5 122	5 422	4 976
Övriga skulder	216	276	182
Summa kortfristiga skulder	5 491	5 698	5 158
Summa eget kapital och skulder	21 895	21 992	21 339

Fyra skäl till att investera i Diös



Unik position på en attraktiv marknad



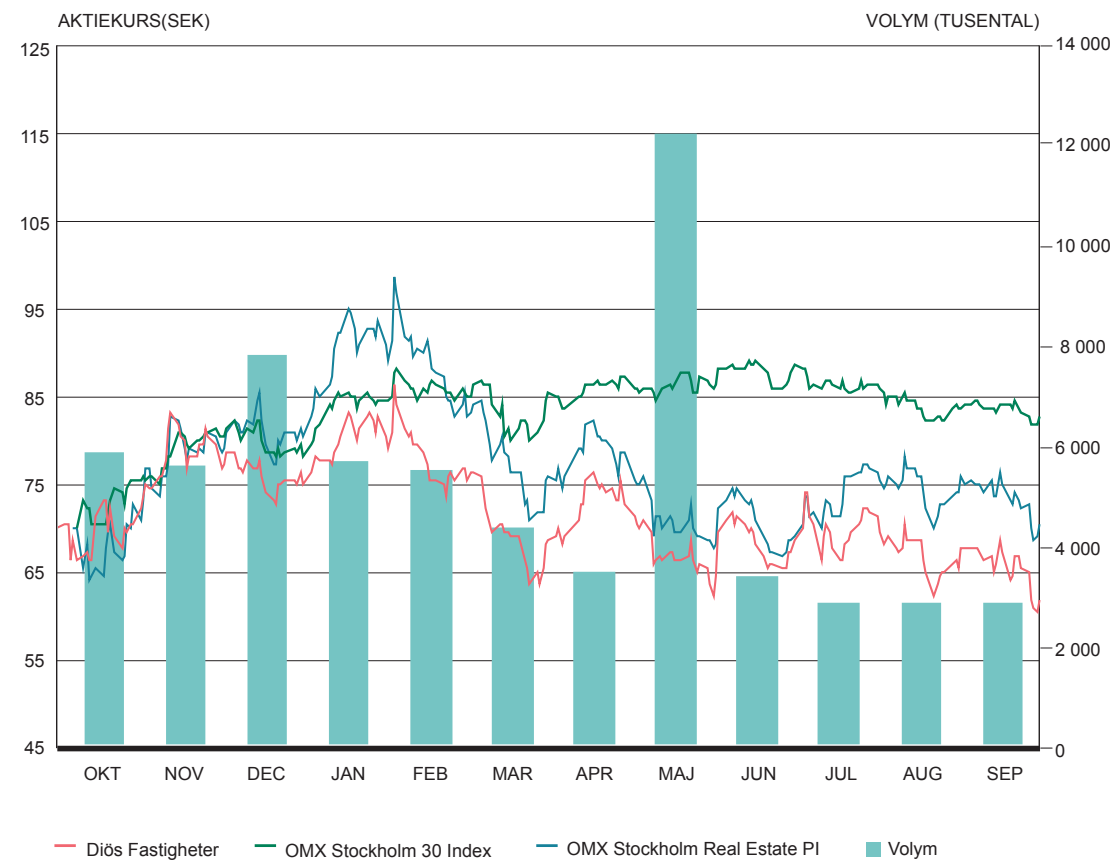
Långsiktigt hållbar affärsmodell



Värdeskapande genom tre intäcksströmmar



Starka stabila kassaflöden



Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 62,4 kr per aktie (70,5) vilket motsvarar ett börsvärde om 8 840 mkr (9 989) samt en avkastning om -11,5 procent (-17,5) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -8,1 procent (-14,4) för perioden. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 12,9 procent (-19,2) och OMX Stockholm Real Estate PI 0,7 procent (-42,1).

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 18 067 aktieägare (19 015). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 25,4 procent (21,9) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 141 785 165 (141 785 165). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 54,5 procent (55,0) av innehav och röster.

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

Under tredje kvartalet 2023 har inga flaggningsmeddelanden delgivits.

Diös Fastigheter AB är noterade 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 -2,3 procent (7,0). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 11 655 mkr (12 102) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 13 678 mkr (14 216). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 96,7 kr (100,5) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 64 procent (75) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 95,0 kr (98,6) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till -1,15 kr (6,67) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 4,57 kr (5,77). 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 30 september 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	10 124 414	7,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7
Nordea Fonder	6 366 693	4,5
Karl Hedin	3 562 547	2,5
Vanguard	3 546 356	2,5
Avanza Pension	3 238 991	2,3
BlackRock	3 168 800	2,2
Tredje AP-fonden	2 273 016	1,6
Summa största ägare	77 309 584	54,5
Innehav av egna aktier	354 218	0,2
Övriga ägare	64 121 363	45,2
Totalt	141 785 165	100,0

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

Övrig information

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2023 till 155 personer (153), varav 63 kvinnor (65). Merparten av de anställda, 101 personer (97), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt koncept Pick-Pack-Post var vi 1 anställd (5), varav 1 kvinna (5). 2023-07-17 överläts Pick-Pack-Post i Sundsvall.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Effekten av militära konflikter

Kriget i Ukraina såväl som konflikten i Gaza och de resulterande humanitära katastroferna är ett stort bakslag för världen. Effekterna av Gaza-konflikten är för tidiga att överblicka medan 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, affärsmodell, fastigheter, kassaflöde, finansiering och hållbarhetsrelaterade risker.

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 fastighetsvärde, %		
KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVRDE	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	28 881	31 223	33 565
Soliditet, %	31,6	36,6	40,9
Belåningsgrad, %	58,6	54,2	50,5

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 24
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 26
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 samt starka finanser och nyckeltal.

En hållbar affärsmodell och ett ansvarsfullt 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 taks-kottning. 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 Årsredovis-

ningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 p.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen.

Ändrade redovisningsprinciper

Vi har under räkenskapsåret 2023, med första rapporteringstillfälle i kvartal tre, aktiverat ränteutgifter enligt IAS 23 på projektfastigheter för att skapa en mer rättvisande bild av total investeringskostnad. Ränteutgifterna har beräknats på upparbetad investering vid kvartalets utgång och den räntesats som använts är koncernens genomsnittliga ränta för kvartalet. Ändringen påverkar endast resultaträkningsposterna finansnetto och värdeförändring fastigheter. Ändringen är inte föranledd av tillämpning av nya IFRS.

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.

Ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper kommer ha effekter på upplysningar och redovisningsprinciper i årsredovisningen för 2023. 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.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer i övrigt med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisningen för 2022, not 1.

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 rapport har granskats av bolagets revisor.

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

Östersund den 27 oktober 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

Revisorns granskningsrapport

Till styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ) org.nr 556501-1771

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i delårsrapport för Diös Fastigheter AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Östersund den 27 oktober 2023

Deloitte AB

Richard Peters, Auktoriserad revisor

Kalendarium

Q4, Bokslutskommuniké 2023	16 februari 2024
Årsredovisning 2023	Vecka 12 2024
Årsstämma 2023	16 april 2024
Q1, Delårsrapport januari-mars 2024	26 april 2024
Q2, Delårsrapport januari-juni 2024	5 juli 2024
Q3, Delårsrapport januari-september 2024	25 oktober 2024
Q4, Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025

Väsentliga händelser efter rapportperioden

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

Utdelning

Vid årsstämman 2023 den 18 april beslutades om utdelning enligt styrelsens 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) samt lag (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 oktober 2023 kl. 07:00 CEST.

Inledning	Om bolaget	Hållbarhet	Resultaträkning	Våra hyresgäster	Balansräkning	Kassaflöde	Nyckeltal	Aktien	Övrigt
-----------	------------	------------	-----------------	------------------	---------------	------------	-----------	--------	--------

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 bokfördavråde 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.

Serivceintäkter

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

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

EPRA Earnings

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

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

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

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

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

EPRA Net Disposal Value (NDV)

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

Genomsnittligt antal utestående aktier

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

Kassaflöde per aktie

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

Nettoskuld genom EBITDA

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

Resultat per aktie

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

Utdelning per aktie

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

■ Fastighetsrelaterade /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, tomträtsavgäld, 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, framtagen 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 intitala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader. En projektfastighet återförs som förvaltningsfastighet tidigast 12 månader efter färdigställande.

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

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

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

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-september 2023 för investerare, analytiker, media och andra intresserade **den 27 okt 2023 kl. 08:30**. 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.