



” Vi har under året visat stabilitet i en orolig tid, inte minst tack vare våra lokala team och vår väldiversifierade portfölj i våra regionstäders bästa lägen.”

David Carlsson, vd

Bokslutskommuniké jan–dec 2025

Kvartalet i korthet

- Intäkterna ökade med 6 procent och uppgick till 669 mkr (632).
- Nettouthyrningen uppgick till -1 mkr (10).
- Driftöverskottet ökade med 6 procent och uppgick till 438 mkr (414).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent och uppgick till 225 mkr (194).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 120 mkr (19) och på derivat till 55 mkr (197).
- Periodens resultat uppgick till 336 mkr (326).
- Resultat per aktie uppgick till 2,37 kr (2,30).

Januari–december i korthet

- Intäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 2 662 mkr (2 527).
- Nettouthyrningen uppgick till 3 mkr (32).
- Driftöverskottet ökade med 6 procent och uppgick till 1 828 mkr (1 728).
- Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent och uppgick till 981 mkr (892).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 11 mkr (59) och på derivat till 67 mkr (68).
- Periodens resultat uppgick till 808 mkr (691).
- Resultat per aktie uppgick till 5,70 kr (4,88).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,40 kronor per aktie (2,20), jämnt fördelat på fyra utbetalningstillfällen.

Viktiga händelser under kvartalet

- Förvärv av centralt belägen kontorsfastighet i Sundsvall med tillträde 1 februari 2026.
- Avyttring av en blandfastighet i utkanten av Luleå med frånträde 1 februari 2026.
- Färdigställande av konvertering från kontor till hotell i fastigheten Kraften 12 i Umeå. Hyresgästen Scandic tillträdde 1 december.

Viktiga händelser efter kvartalet

- Styrelsen har beslutat att nyttja bemyndigandet från årsstämman 2025 att återköpa egna aktier.

RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter	669	632	2 662	2 527
Driftöverskott	438	414	1 828	1 728
Förvaltningsresultat	225	194	981	892
Resultat före skatt	379	385	1 027	893
Periodens resultat	336	326	808	691
Överskottsgrad, %	67	67	70	69
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	91
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			6,8	6,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr			6,9	6,3
Soliditet, %			36,5	36,2
Nettoskuld / EBITDA, ggr			9,8	10,1
Belåningsgrad fastigheter, %			52,5	52,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	2,3	2,2
Eget kapital per aktie, kr			85,9	82,4
EPRA NRV per aktie, kr			104,4	100,6

Vd-ord Fastighetshantverket i praktiken

– stabila kassaflöden och lönsam tillväxt

Året avslutas med ett starkt resultat. Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent under året och lönsamma investeringar drev positiva orealiserade värdeförändringar. Det bekräftar styrkan i våra kassaflöden och vår operativa förmåga att skapa värden även i en utmanande konjunktur.

2025 har varit ett år som tydligt bekräftar värdet av att kunna fastighetsaffären och på riktigt vara nära sin marknad. I en omvärld där osäkerhet kring räntor, kostnader och konjunktur fortsatt påverkat branschen har vi hållit riktningen med att öka intäkterna, minska kostnaderna och göra lönsamma investeringar. Den ekonomiska uthyrningsgraden ligger på 90 procent vilket är i linje med vårt historiska snitt trots försäljningar av fastigheter med högre uthyrningsgrad och lågkonjunktur. Det är starkt.

Positionerade för flight to quality

Det är i dialogen med hyresgästerna, i förhandlingen, i projektgenomförandet och i den dagliga förvaltningen som vi bygger värde och resultat över tid. Med runt 3 000 kommersiella avtal och en hög andel centralt belägna fastigheter står vi stabilt och ser tydligt hur efterfrågan fortsatt koncentreras till moderna lokaler i bra lägen. Vi är väl positionerade för den utvecklingen, med en lokal närvaro och ett bestånd som till 95 procent finns i centrala lägen där betalningsviljan är starkast.

Hög aktivitet på hyresmarknaden

Nettouthyrningen för helåret är positiv. I kvartalet är den marginellt negativ om -1 mkr kopplat till två större väntade uppsägningar; ett kyl- och fryslager och en skola i ytterlägen. Totalt påverkade dessa två avtal nettouthyrningen i kvartalet med -18 mkr så beaktat detta innehåller nettouthyrningen många bra uthyrningar i vårt kärnbestånd. Hyrestillväxten i jämförbart bestånd i kvartalet uppgår till 1,4 procent, en positiv utveckling som visar på betalningsvilja för vårt erbjudande. I januari 2026 fick vi besked om att vi har det mest fördelaktiga anbudet



för en nyproduktion till Domstolsverket i Sundsvall. Under överprövningstiden inkom en invändning från en annan anbudsgivare, vilket ledde till en ny utvärdering. Nu återstår att avvakta besked innan vi eventuellt kan gå vidare och teckna hyresavtal. Det är ett tydligt exempel på hur vi kan skapa värden genom våra byggrätter eller vakanser. Ett annat bra exempel på det är försäljningen av projektet för en kriminalvårdsanstalt i Östersund. 2026 har utöver dessa lönsamma affärer börjat bra med flera nya hyresavtal och många långt gångna dialoger utöver det.

Väl avvägd kapitalallokering är avgörande

Vi har under året sålt fastigheter för 1,6 mdr och köpt för 1,8 mdr, där försäljningarna i Åre och högskolan i Borlänge samt förvärvet i Umeå är tydliga exempel på transaktioner som skapar förutsättningar för lönsam tillväxt. Vi arbetar aktivt med vår portföljstrategi för att skapa en mer motståndskraftig portfölj och förutsättningar för lönsamma investeringar. De starkaste marknaderna vi ser just nu är Umeå, Luleå och Gävle vilket också bekräftas i våra fastighetsvärderingar.

Finansiering – bättre förutsättningar och fokus på balansräkningen
Snitträntan fortsätter nedåt och uppgick vid årets utgång till 3,9 procent, en minskning med 0,4 procentenheter under året. Genom strategiska transaktioner stärker vi balansräkningen samtidigt som kassaflödet växer. Belåningsgraden uppgår till 52,5 procent och nettoskulden genom EBITDA till 9,8 gånger. Det skapar utrymme för nya investeringar.

2026 – utmanande mål, tydlig plan

Året har börjat lika bra som 2025 slutade, med ökat antal lönsamma hyresgäst-anpassningar kopplat till hyresgästernas betalningsvilja för moderna lokaler. Våra nya mål – 10 procent årlig ökning både i förvaltningsresultat per aktie och i substansvärde per aktie – är ambitiösa och speglar de möjligheter vi ser i vår marknad. För att nå dit bygger vi vidare utifrån vår starka marknadsposition. Med hyresgästerna i fokus och hög aktivitet på hyresmarknaden fortsätter vi skapa värde genom högvärdande investeringar, där hyresgäst Anpassningar även framåt är vår bästa affär.

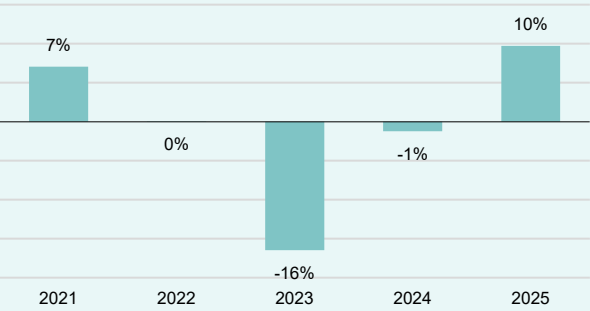
Inför bokslutskommunikén har vi kommunicerat att styrelsen beslutat att utnyttja årsstämman bemyndigande om återköp av egna aktier. Givet rådande aktiekurs samt vår finansiella position och starka kassaflöden bedömer vi att återköp, i kombination med fortsatt värdeskapande investeringar i fastighetsportföljen, är det mest gynnsamma sättet att skapa högsta möjliga totalavkastning för våra aktieägare. I paritet med tillväxten i förvaltningsresultatet, föreslår styrelsen en höjd utdelning till 2,40 kronor per aktie jämfört med 2,20 kr förra året.

Vi har under året visat stabilitet i en orolig tid, inte minst tack vare våra lokala team och vår väldiversifierade portfölj i våra regionstäders bästa lägen. Nu ser vi fram emot att fortsätta leverera enligt plan – göra bra affärer varje dag och skapa långsiktigt värde för både våra hyresgäster och aktieägare.

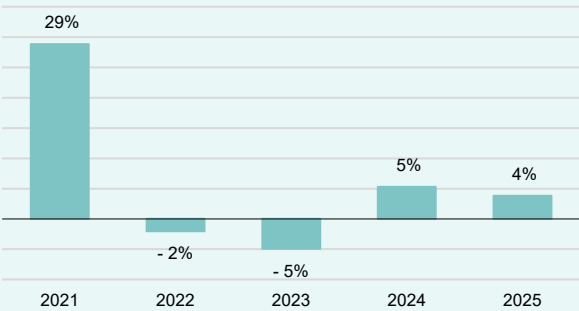


David Carlsson

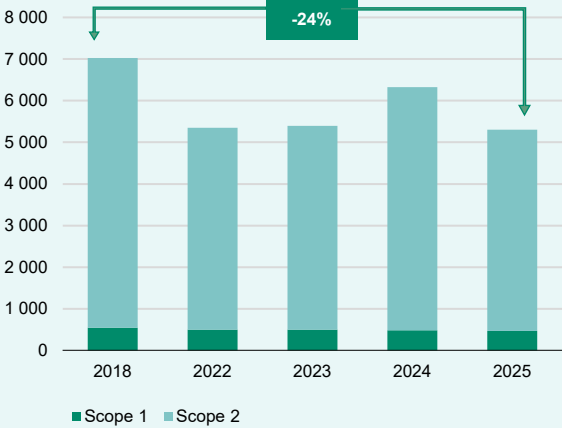
TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, %



TILLVÄXT I EPRA NRV PER AKTIE, %



50% MINSKADE CO2-UTSLÄPP TILL 2030, %



Det här är Diös

Vi är fastighetsbolaget som satsar fullt ut på norra Sverige. Med en unik position i våra nio städer skapar vi hållbar tillväxt genom kommersiell fastighetsutveckling för våra hyresgäster, för våra aktieägare och för oss som bolag. Vårt erbjudande är kommersiella lokaler – i rätt läge för rätt hyresgäst. En tredjedel av våra hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet och drygt hälften av de totala hyresintäkterna kommer från kontor.



315

Antal fastigheter



32,5

Fastighetsvärde, mdr



1 582

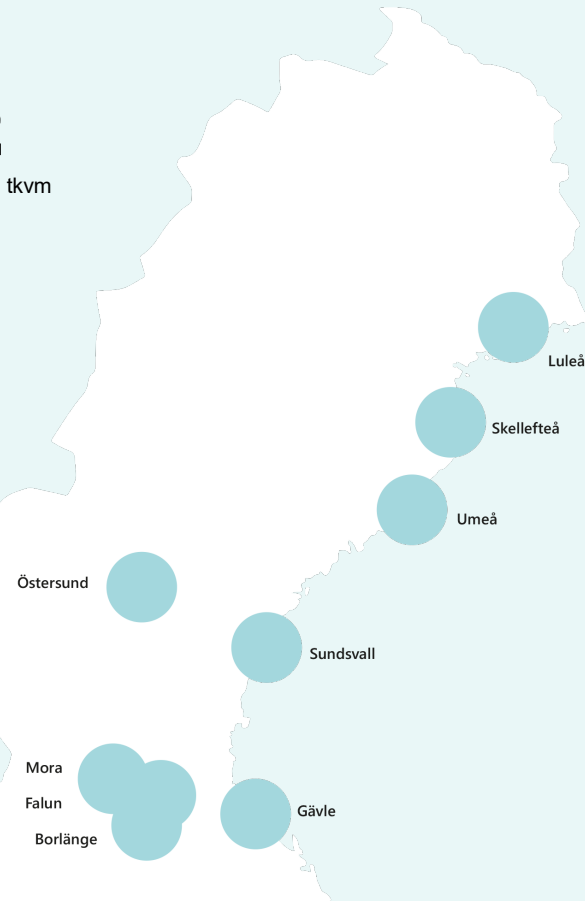
Uthyrningsbar yta, tkvm

Affärsidé

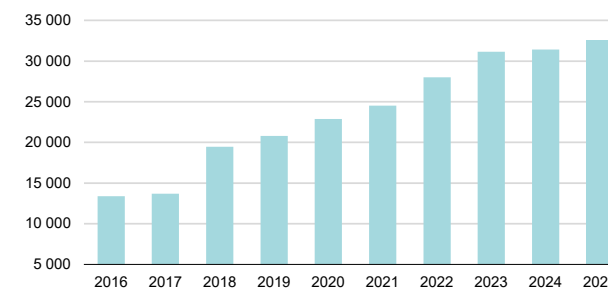
Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i städer med tillväxtpotential i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.

Vision

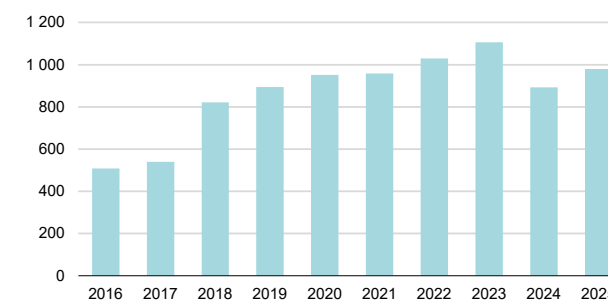
Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.



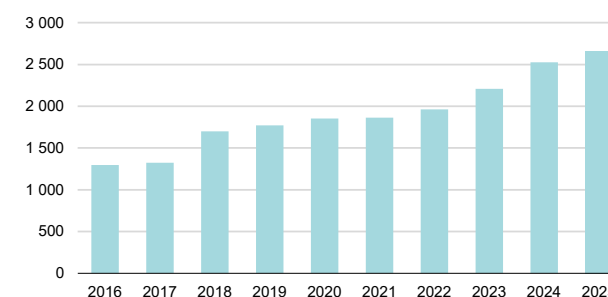
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



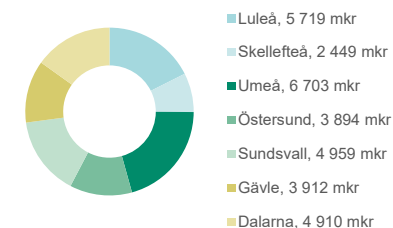
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



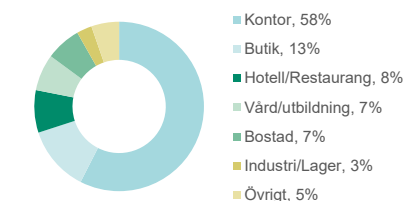
HYRESINTÄKTER, MKR



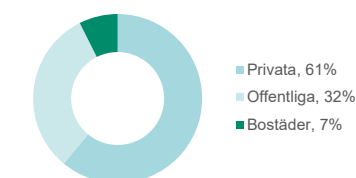
FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSENHET



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



Hållbarhet

Genom tydliga hållbarhetsmål driver vi verksamheten framåt på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga affärer.

Klimatmål
Vårt mål är att minska utsläpp i scope 1 och 2 med minst 50 procent till 2030 jämfört med basåret 2018, för att senast 2045 nå nettonoll. Utsläppen i scope 2 samt energirelaterade utsläpp i kategori 3.3 beror av faktisk energianvändning. Högre miljövärden för fjärrvärme efter flera års sänkningar gör att våra utsläpp påverkas, det leder till att andelen fossilfri energi minskar till 98 procent (99). För året kan vi publicera data för hela scope 3 efter uppdaterad arbetsmetodik.

Energianvändning
Energi- och effektbehov i fastigheter påverkas av yttre faktorer som temperatur, sol och vind, samt av hyresgästernas komfortkrav. Både yttre och inre faktorer ändras ständigt vilket kräver ett aktivt optimeringsarbete för att hålla nere kostnader och utsläpp. Under perioden når vi vårt energisparsmål och minskar energianvändningen i jämförbart bestånd med 5,4 procent. Utöver energioptimeringsarbetet tecknas gröna hyresavtal för att öka hyresgästinvolveringen och skapa incitament för båda parter att bidra till energieffektiva lösningar som tar oss närmare vårt klimatmål.

Energiprestanda och energiklass
Att investera i utvecklingen av fastighetsbeståndets energiprestanda är en nyckel för att framtidsäkra vår portfölj. Majoriteten av vårt bestånd har energiklass C eller bättre.

Gröna fastigheter
Sedan 2024 linjerar energikravnivån för att klassificera våra fastigheter som gröna med EU:s taxonomi. Det innebär att primärenergitalen klarar Fastighetsägarnas gränsvärden för de 15 procent bästa byggnaderna i det nationella beståndet. Våra löpande klimatrisk- och sårbarhetsanalyser, tillsammans med miljöcertifieringsarbetet, möjliggör fler gröna fastigheter i vår portfölj.

Projekt och investeringar
Nyproduktion och renovering medför direkta och indirekta utsläpp samt märkbart resursnyttjande. Livscykelanalyser i tidigt skede ger oss förståelse för åtgärder som behöver göras för att minska vår klimatpåverkan där vi strävar efter jämförbarhet och möjlighet att ställa högre krav på materialval i våra projekt.

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

KLIMAT¹					
	Enhet	jan-dec	2024	2018	Kommentar
Utsläpp i scope 1 och 2	ton CO e	5 307	6 326	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av SBTi.
Utsläpp i scope 3²	ton CO e	12 736	829	844	
ENERGIANVÄNDNING					
		2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	
EI och fjärrvärme, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	103,2	119,9	114,8	Normalårskorrigerad fjärrvärme
Fjärrkyla, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	9,1	12,3	12,7	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing	%	-5,4	-3,2	-2,1	Mål: -3 procent
Faktisk energianvändning	kWh/kvm uthyrnings.yta	122,6	143,3	152,2	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Producerad sole	MWh	1 586	1 715	1 379	
Andel fossilfri energi, helår	%	98	99	98	Emissionsdata från Energiföretagen för 2024
ENERGIKLASSER					
		A-C	D	E-G	
Bestånd per energiklass	% av totalt kvm Atemp	55	34	11	Följer Boverkets regelverk för energiklass. Per periodens utgång.
PROJEKT OCH INVESTERINGAR					
		2025 31 dec	2024	2023	
Gröna fastigheter³	% av MV	41	31	25	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	54	42	33	Till betygsnivå BREEAM In-Use, very good eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter³	% av MV	58	48	52	Taxonomilinjerade PE-tal, Fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatriskanalyserade fastigheter	% av MV	63	60	51	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalyser
Gröna hyresavtal	% av kontraktsvärde	31	29	18	
TAXONOMIRAPPORTERING, indikativ					
		2025 31 dec	2024	2023	
Förenlig omsättning	% / mkr	40 / 971	32 / 729	25 / 558	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	29 / 270	15 / 135	10 / 158	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	31 / 60	25 / 47	19 / 38	

¹ Basår är 2018.
² Innan 2025 ingick endast kategori 3.3 samt 3.6 i scope 3-beräkningarna.
³ Från och med 2024 linjerar energiprestandakraven med det nationella beståndets topp 15 procent i enlighet med EU:s taxonomi. Tidigare kravnivå var ≤85 kWh/kvm Atemp.

Resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	Not	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter	1	669	632	2 662	2 527
Fastighetskostnader	2	-231	-219	-834	-799
Driftöverskott	3	438	414	1 828	1 728
Central administration	4	-28	-26	-90	-85
Finansnetto	5	-185	-193	-757	-752
Förvaltningsresultat	6	225	194	981	892
Värdeförändring fastigheter	7	99	11	-21	-67
Värdeförändring räntederivat	8	55	180	67	68
Resultat före skatt	9	379	385	1 027	893
Aktuell skatt	10	3	8	-76	-75
Uppskjuten skatt	10	-47	-67	-143	-127
Periodens resultat		336	326	808	691
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		336	326	808	691
Resultat per aktie, kr		2,37	2,30	5,70	4,88
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 785 165	141 430 947	141 785 165	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier		141 785 165	141 430 947	141 712 380	141 430 947
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		-	354 218	-	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		-	354 218	72 785	354 218

Koncernen har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför ingen sådan rapport lämnas. Periodens resultat sammanfaller således med periodens totalresultat. Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädningsseffekt. Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Resultatanalys oktober–december

Not 1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 669 mkr (632) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent (91). Den lägre uthyrningsgraden förklaras av transaktioner och något ökade vakanser när hyresgäster flyttar till färdigställd nyproduktion. I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 1,4 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Vidaredebitering, service- samt övriga intäkter uppgick till 53 mkr (51).

Av våra kommersiella hyresavtal har 98 procent indexuppräkning, där 95 procent löper med KPI-justerung och 3 procent med fast uppräkning.

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	Förändring %
UTVECKLING INTÄKTER, MKR			
Jämförbart bestånd	564	556	1,4
Pågående projekt	17	16	
Färdigställda projekt	3	0	
Förvärvade fastigheter	60	16	
Sålda fastigheter	12	32	
Summa	655	621	
Övriga intäkter	14	11	
Hyresintäkter	669	632	

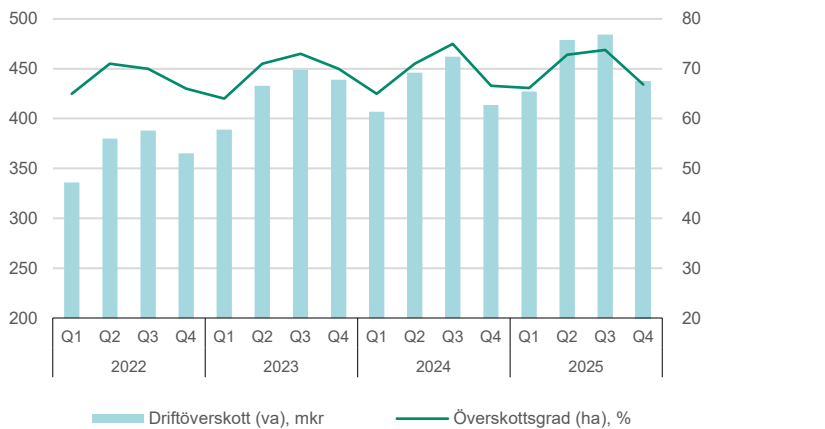
Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 231 mkr (219). Av fastighetskostnaderna utgjorde 8 mkr (9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefaktureras till hyresgäster. Förändringen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd och ökade kostnader för fastighetsskatt jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 438 mkr (414) och överskottsgraden till 67 procent (67). I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 2,1 procent jämfört med fjärde kvartalet föregående år.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 28 mkr (26). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvode, juridisk rådgivning med mera.

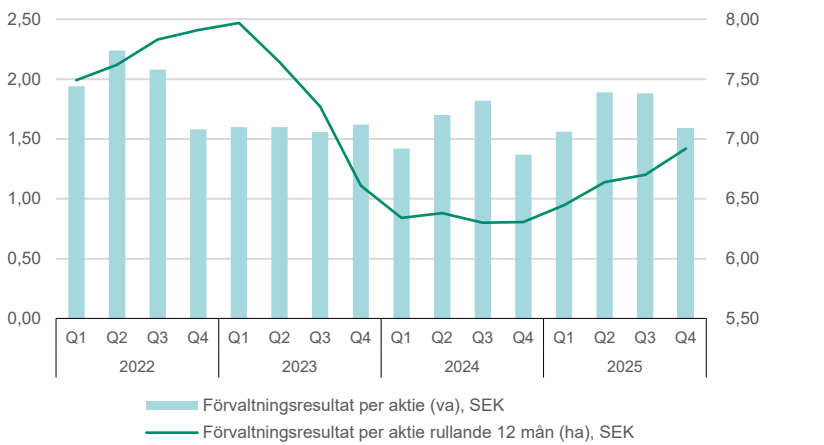
Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -185 mkr (-193). Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,1 procent (4,7). Kostnader för finansiell leasing uppgick till 1 mkr (1) och övriga finansiella kostnader uppgick till 14 mkr (13) under kvartalet.

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 225 mkr (194). Det är en ökning med 16 procent jämfört med fjärde kvartalet föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 5,4 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,10 procent (6,14). Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 120 mkr (19). Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -21 mkr (-8) och är bland annat påverkad av transaktionskostnader och avdrag för latent skatt.

Under kvartalet har 0 fastigheter (7) förvärvats medan 9 fastigheter (5) har avyttrats.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, MKR	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Förvaltningsfastigheter	112	33
Projektfastigheter	8	-10
Byggrätter	-	-4
Orealiserad värdeförändring	120	19

Not 8 Värdeförändringar derivat

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

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar till 55 mkr (197) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (-17), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen förklaras främst av höjda marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 379 mkr (385).

Not 10 Skatt

Skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 0 mkr (18) och det finns obeskattade reserver om 519 mkr (503). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 17 879 mkr (16 294). Uppskjuten skatt har beräknats på 11 828 mkr (11 242). Skillnaden om 6 051 mkr (5 052) är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

	2025 okt-dec	2024 okt-dec
SKATTEBERÄKNING, MKR		
Resultat före skatt	379	385
Nominell skattesats 20,6%	-78	-79
Ej avdragsgill ränta	-12	-13
Avyttring av fastigheter	44	36
Övriga skattemässiga justeringar	3	-3
Redovisad skattekostnad	-43	-59
Varav aktuell skatt	3	8
Varav uppskjuten skatt	-47	-67

Aktuell skatt uppgick till 3 mkr (8) och uppskjuten skatt uppgick till -47 mkr (-67). Förändringen i uppskjuten skatt jämfört med fjärde kvartalet föregående år är hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Perioden januari-december
Driftöverskottet uppgick till 1 828 mkr (1 728) vilket motsvarar en ökning om 6 procent med en överskottsgrad om 70 procent (69). Periodens finansnetto uppgick till -757 mkr (-752), varav -3 mkr (-3) avser finansiell leasing. Periodens förvaltningsresultat uppgick till 981 mkr (892). Resultat före skatt uppgick till 1 027 mkr (893) och det ökade resultatet beror främst på högre driftöverskott och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 67 mkr (68).

Våra hyresgäster

Hyresgäster
Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet kommersiella hyresavtal uppgick till 2 927 (2 996) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 673 (1 720). De tio största hyresgästerna representerade 20 procent (20) av totala kontrakterade hyresintäkter. 32 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region, kommun eller verksamhet som är finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 31 procent av det årliga kontraktsvärdet.

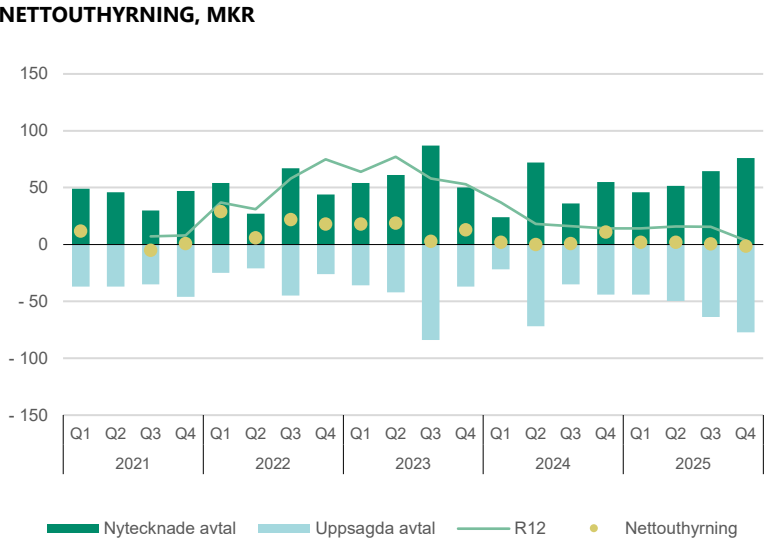
Nettouthyrning
Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till -1 mkr (10). Större uthyrningar under kvartalet var till Swedbank i Braxen 1, Luleå och Evidensia Sverige i Södertull 13:8, Gävle. Större uppsägningar var Dagab i Gaffeln 1, Skellefteå och Internationella Engelska Skolan i Södertull 33:8, Gävle.

Kontraktstid
Genomsnittlig kontraktstid för kommersiella hyresavtal uppgick per den 31 december till 3,4 år (3,8).

Vakanser
Ekonomisk vakansgrad uppgick per 31 december till 10 procent (9).

VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 DECEMBER 2025			
	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde¹, tkr	Genomsnittlig kontraktstid¹, år
Trafikverket²	38	114 219	5,1
Polismyndigheten²	67	67 902	5,6
Försäkringskassan²	16	59 921	3,6
Strawberry	6	59 799	12,3
Arbetsförmedlingen²	27	37 896	2,3
Falu kommun²	13	35 876	4,8
Telia Sverige AB	38	35 221	4,9
Sweco Sverige AB	63	34 932	1,5
Swedbank AB¹	11	31 505	3,4
AFRY AB	14	28 246	2,9
Summa	293	505 517	5,1

¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.
² Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.



HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER			
Kommersiella hyresavtal, förfalloår	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
2026	967	336	13
2027	774	472	19
2028	594	501	20
2029	402	384	15
2030+	190	577	23
Summa	2 927	2 269	90
Bostäder	1 673	170	7
Övriga hyresavtal¹	2 289	62	3
Totalt	6 889	2 501	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Balansräkning och eget kapital

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

		2025	2024
	Not	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	32 545	31 413
Övriga anläggningstillgångar		100	78
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		32 645	31 491
Derivat ¹		3	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		32	48
Summa anläggningstillgångar		32 679	31 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		364	279
Likvida medel	14	321	405
Summa omsättningstillgångar		685	683
Summa tillgångar		33 364	32 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12	12 179	11 659
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		2 511	2 363
Övriga avsättningar		11	10
Skulder till kreditinstitut	13	14 557	13 846
Långfristig skuld leasing		80	65
Derivat ¹		124	220
Övrig långfristig skuld		35	35
Summa långfristiga skulder		17 318	16 539
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	2 840	3 168
Kortfristig del av skuld leasing		11	8
Derivat ¹		65	36
Övriga kortfristiga skulder		951	815
Summa kortfristiga skulder		3 868	4 027
Summa eget kapital och skulder		33 364	32 225

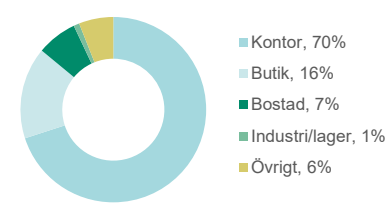
¹ Jämförelseperioden är justerad med anledning av omklassificering av derivat, se redovisningsprinciper under Övrig information.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

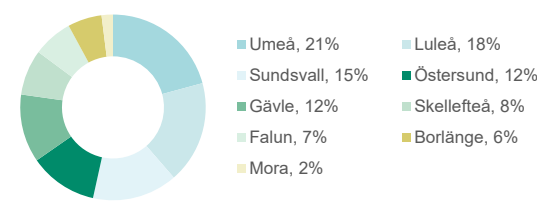
	Eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	10 968
Periodens resultat	691
Utdelning	-
Eget kapital 2024-12-31	11 659
Periodens resultat	808
Avyttring av egna aktier	24
Utdelning	-312
Eget kapital 2025-12-31	12 179

Koncernen har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat. Periodens resultat sammanfaller således med periodens totalresultat.

FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



Kommentarer till balansräkningen

Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i nio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av kontor, butiker, hotell, restauranger och bostäder.

	2025-12-31	2024-12-31
FASTIGHETSBESTÅNDET	Mkr	Mkr
Förvaltningsbestånd	30 770	29 281
Projektfastigheter	1 622	1 967
Byggrätter	152	166
Förvaltningsfastigheter	32 545	31 413

Fastighetsvärde

Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Per den 31 december 2025 externvärderades 92 procent av fastighetsvärdet av CBRE. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bedömning av restvärdet uppgick till 6,10 procent. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har hänsyn tagits till en inflation om 1,5 procent för 2026 och en långsiktig inflation om 2,0 procent, bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. För mer information kring redovisningsprinciper, värderingsmetod och värderingsparametrar hänvisas till not 9 i Diös årsredovisning för 2024.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/kvm BTA för byggrätter som vunnit laga kraft. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är cirka 1 300 kr/kvm BTA (1 300). Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3. Cirka 60 procent av byggrättsvolymen är hänförlig till kommersiella lokaler. Vår ambition är att löpande tillskapa nya byggrätter för antingen egen produktion eller försäljning.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET¹

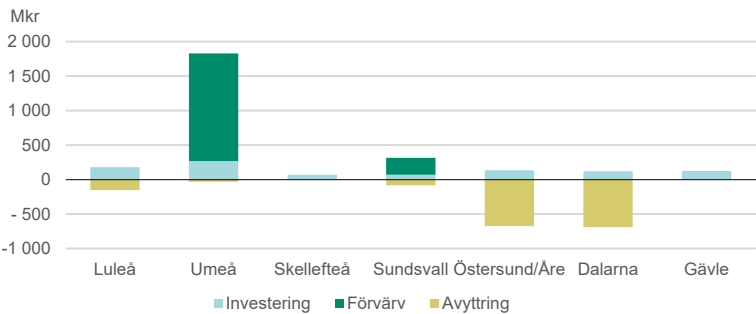
	2025-12-31		2024-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	31 413	323	31 215	359
Förvärv	1 811	7	1 101	9
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	940	-	930	-
Försäljningar	-1 630	-15	-1 892	-45
Orealiserade värdeförändringar	11	-	59	-
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	32 545	315	31 413	323

¹ Fastighetsreglering har påverkat antalet fastigheter.

INVESTERINGAR

MKR	2025-12-31	2024-12-31
Investeringar i förvaltningsbestånd	645	371
Investeringar i projektfastigheter	295	559
Summa	940	930

PERIODENS INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



Projektportfölj

Projektportföljen uppgick till 1 754 mkr, varav 1 087 mkr var upparbetade per 31 december. Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar under perioden, exklusive projektvinster, bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 940 mkr. Avkastningen på avslutade projekt under kvartalet uppgick till 7,7 procent.

VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2025-12-31					2024-12-31				
	Kontor	Butik	Bostad	Industri/lager	Övrigt	Kontor	Butik	Bostad	Industri/lager	Övrigt
Hyresvärde, kr per kvm	1 979	1 820	1 614	803	1 712	1 923	1 861	1 575	678	1 776
Drift & underhåll, kr per kvm	417	478	514	286	445	416	475	490	261	421
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,1	6,3	5,1	7,4	6,1	6,2	6,3	5,1	7,5	5,9
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	8,8	7,5	9,9	8,6	8,6	8,8	7,5	10,0	8,4
Långsiktig vakans, %	6,4	6,1	3,6	11,7	5,9	6,6	6,2	3,8	14,0	5,4

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		Bostad		Industri/lager		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	829 979	-829 979	206 576	-206 576	92 553	-92 553	30 966	-30 966	90 872	-90 872	1 250 945	-1 250 945
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-414 990	414 990	-103 288	103 288	-46 276	46 276	-15 483	15 483	-45 436	45 436	-625 473	625 473
Direktavkastning, +/- 0,25%	-526 335	572 141	-106 254	115 234	-54 851	60 643	-5 099	5 471	-45 914	49 880	-738 454	803 369
Kalkylränta, +/- 0,25%	-423 985	434 195	-92 967	95 283	-34 606	35 441	-4 864	4 976	-38 186	39 115	-594 608	609 010
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-297 098	296 851	-62 710	58 330	-15 415	15 374	-5 239	5 239	-25 097	25 058	-405 558	400 852

FÖRVÄRVADE OCH TILLTRÄDDA				
Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Tillträde	Yta, kvm
Olympen 3	Sundsvall	Kontor	Q2 2025	3 252
Patronen 1	Sundsvall	Kontor	Q2 2025	3 340
Patronen 5	Sundsvall	Bostäder	Q2 2025	1 260
Lantbon 15	Umeå	Kontor	Q2 2025	4 026
Masen 9	Umeå	Kontor	Q2 2025	2 622
Stadsliden 3:10	Umeå	Kontor	Q2 2025	66 314
Summa				80 814

AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA				
Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Fränträde	Yta, kvm
Balder 3	Sundsvall	Bostäder	Q2 2025	4 630
Kärran 9	Umeå	Industri/lager	Q2 2025	955
Mimer 1	Borlänge	Övrigt	Q2 2025	13 332
Vattenormen 8	Luleå	Kontor	Q2 2025	4 753
Granberg 1:59	Vilhelmina	Industri/lager	Q3 2025	9 617
Plasten 1	Vilhelmina	Industri/lager	Q3 2025	12 732
Djuret 3	Luleå	Kontor	Q4 2025	7 447
Portfölj Åre	Åre	Butik & kontor	Q4 2025	31 335
Portfölj Sveg	Härjedalen	Kontor	Q4 2025	3 987
Summa				88 788

Not 12 Eget kapital
Eget kapital uppgick per den 31 december till 12 179 mkr (11 659). Soliditeten uppgick till 36,5 procent (36,2).

Not 13 Räntebärande skulder
Under kvartalet har certifikatmarknaden varit positiv. Vi närmar oss vår långsiktiga ambition om cirka 3 000 mkr i utestående volym.

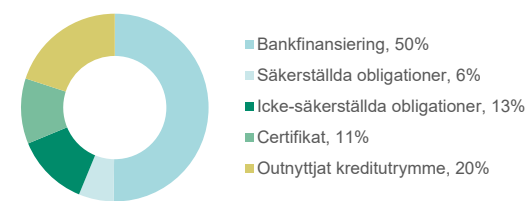
Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 17 417 mkr (17 032). Ökningen beror främst på finansiering av fastighetsförvärv. Av de räntebärande skulderna består 10 930 mkr (11 785) av bankfinansiering och 1 310 mkr (1 156) av säkerställda obligationer, 2 450 mkr (1 419) certifikat samt 2 728 mkr (2 673) av icke säkerställda obligationer.

Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 52,5 procent (52,9) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 36,6 procent (39,9). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument

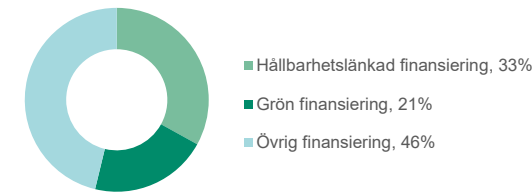
och lånelöften samt exklusive periodiserade låneomkostnader uppgick vid periodens utgång till 3,9 procent (4,3) och räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,2 (2,0).

Ränte- och kapitalbindning
Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,1 år (2,7) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,6 år (2,2). Av koncernens utestående lån löper 4 708 mkr (4 322) med fast ränta varav 2 450 mkr (1 419) avser certifikat.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



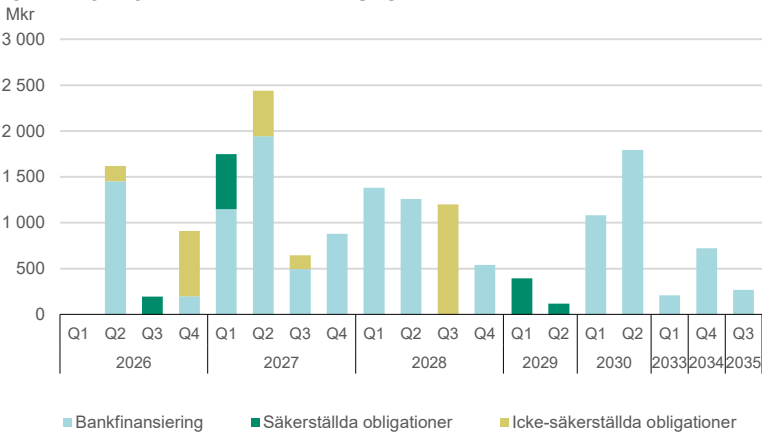
GRÖN FINANSIERING



RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2025				
Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snitt-ränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2026	7 366	3,4	3 324	2 924
2027	5 120	3,8	8 570	5 520
2028	4 148	3,6	5 283	4 383
2029	514	4,0	514	514
2029+	269	3,3	4 076	4 076
Utnyttjat kreditutrymme	17 417	3,5	21 767	17 417
Outnyttjat kreditutrymme ³	4 350	0,1		
Finansiella instrument	9 650	0,3		
Totalt		3,9		

¹ Nominella belopp.
² Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2025-12-31.
³ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,08 procentenheter.

FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



Derivat

Under kvartalet har inga nya derivat tecknats. Av koncernens totala räntebärande skulder har 9 650 mkr (9 250) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december till -187 mkr (-254). 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 19 i Årsredovisning 2024). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

DERIVATAVTAL PER 31 DECEMBER 2025

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	2,5	2,66	-35,4
Ränteswap	1 000	0,2	2,50	-17,6
Ränteswap	400	4,3	2,30	1,9
Ränteswap	1 500	8,9	2,33	-44,3
Ränteswap	250	1,9	1,96	0,8
Ränteswap	500	4,7	2,18	-0,7
Ränteswap	1 000	4,5	2,45	-7,7
Ränteswap	1 000	2,5	2,93	-36,1
Ränteswap	2 000	0,9	2,76	-37,3
Ränteswap	500	0,2	2,32	-10,2
Totalt	9 650	3,2	2,54	-186,5

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2025¹

	Förändring årlig snitt-ränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,6	112	
Derivatportfölj	-0,5	-88	332
Låneportfölj inkl. derivat	0,1	24	332

¹ Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 321 mkr (405) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 700 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 2 921 mkr (1 947).



Inledning

Om bolaget

Hållbarhet

Resultaträkning

Våra hyresgäster

Balansräkning

Kassaflöde

Nyckeltal

Aktien

Övrigt



Stad: Umeå

Fastighet: Älvsbacka 9 och 10

Typ av projekt: Kontor

Uthyrningsbar yta: 5 321 kvm

Färdigställt: Våren 2026

Hyresgäst: Plikt- och provningsverket

Investering
130 mkr



Stad: Luleå

Fastighet: Biet 7, Västra Stranden

Typ av projekt: Kontor

Uthyrningsbar yta: 5 354 kvm

Färdigställt: Q3 2025

Hyresgäst: Flertalet

Investering
200 mkr



Stad: Falun

Fastighet: Holmen 8

Typ av projekt: Utbildning

Uthyrningsbar yta: 5 283 kvm

Färdigställt: Q3 2026

Hyresgäst: AcadeMedia

Investering
117 mkr



Stad: Umeå

Fastighet: Vale 19, Kvarteret Vale

Typ av projekt: Bostadsrätter

Uthyrningsbar yta: 2 800 kvm

Färdigställt: Q1 2026

Investering
132 mkr

PROJEKTFASTIGHETER

PÅGÅENDE PROJEKT	Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöcertifiering
Förädling ¹	Falun	Holmen 8	Utbildning	5 283	100	117	29	13,9	Q3 2026	BREEAM In-Use, pågående
Förädling ¹	Umeå	Älvsbacka 9,10	Kontor	5 321	95	130	90	13,1	Q2 2026	BREEAM-SE, pågående
Nyproduktion	Luleå	Biet 6	Bostäder	5 062	-	197	38	-	Q1 2027	Svanen, pågående
Nyproduktion	Umeå	Vale 19	Bostäder	2 800	-	132	124	-	Q1 2026	Svanen, pågående
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Förädling ¹	Umeå	Vale 19	Kontor	5 030	100	206	198	14,6	Q1 2025	BREEAM In-Use, planerad 2025
Nyproduktion	Luleå	Biet 7	Kontor	5 709	63	200	190	14,3	Q3 2025	BREEAM-SE, pågående
Förädling	Umeå	Kraften 12	Hotell	2 563	100	72	67	8,0	Q3 2025	BREEAM In-Use, pågående
Summa				31 768		1 054	736			

¹ Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region eller kommun.

Diös Fastigheter AB – Bokslutskommuniké 2025

14

Kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2025	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	438	413	1 828	1 728
Central administration	-28	-32	-90	-85
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	1	7	7	7
Erhållen ränta	6	36	10	75
Erlagd ränta	-201	-224	-796	-797
Betald skatt	-1	-45	-86	-128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	216	155	874	800
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	67	106	-18	19
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	35	103	41	-70
Summa förändring av rörelsekapital	102	210	23	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318	365	897	749
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-308	-233	-940	-929
Förvärv av fastigheter	-0	-950	-1 779	-1 097
Avyttring av fastigheter	744	274	1 509	1 761
Förändring av övriga finansiella tillgångar	14	-	16	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	450	-908	-1 194	-266

	2025	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-78	-	-234	-71
Avyttring av egna aktier	-0	-	24	-
Förändring av räntebärande skulder	318	1 176	3 904	3 432
Amortering av räntebärande skulder	-999	-419	-3 480	-3 537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-759	757	214	-176
Periodens kassaflöde	8	214	-84	307
Likvida medel vid periodens början	313	191	405	98
Likvida medel vid periodens slut	321	405	321	405

Rapportering per affärsenhet per den 31 december

Uppgifter i mkr om inget annat anges. Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Indelat per affärsenhet																
Hyresintäkter	475	464	310	269	381	381	398	419	433	357	210	207	453	430	2 662	2 527
Reparation och underhåll	-12	-17	-11	-9	-14	-14	-15	-16	-11	-7	-5	-5	-13	-9	-81	-77
Taxebundna kostnader	-54	-51	-28	-23	-41	-41	-49	-54	-33	-31	-29	-27	-36	-38	-270	-266
Fastighetsskatt	-19	-17	-16	-14	-22	-20	-22	-20	-25	-20	-13	-10	-30	-26	-146	-126
Övriga fastighetskostnader	-40	-40	-29	-28	-38	-38	-48	-48	-41	-37	-17	-20	-40	-41	-252	-252
Fastighetsadministration	-14	-14	-11	-9	-12	-11	-16	-16	-12	-10	-7	-6	-13	-11	-85	-77
Driftöverskott	337	325	215	187	254	259	249	264	312	251	138	138	321	305	1 828	1 728
Uthyrbar yta, kvm	295 260	308 259	206 075	205 914	215 532	212 063	245 366	280 241	254 691	202 142	138 523	137 985	226 803	233 132	1 582 250	1 579 735
Hyresvärde perioden	508	493	348	297	425	418	451	462	459	382	231	228	485	446	2 907	2 726
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	87	89	88	90	87	90	91	92	90	90	92	95	90	91
Överskottsgrad, %	72	71	71	71	68	69	63	64	75	71	66	67	72	72	70	69
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastighetsbeståndet 1 januari	5 501	5 458	3 753	3 175	4 772	4 801	4 483	4 835	4 824	4 785	2 468	3 215	5 611	4 947	31 413	31 215
Förvärv	-	149	1	551	247	-	-	-	1 562	-	-	-	1	401	1 811	1 101
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	121	189	111	55	70	62	133	98	269	177	69	35	167	313	940	929
Försäljningar	-688	-178	-	-47	-82	-101	-677	-444	-32	-217	-	-784	-151	-122	-1 630	-1 892
Orealiserade värdeförändringar	-25	-116	47	18	-49	10	-45	-7	80	79	-89	2	91	73	11	59
Fastighetsbeståndet vid periodens utgång	4 910	5 501	3 912	3 753	4 959	4 772	3 894	4 483	6 703	4 824	2 449	2 468	5 719	5 611	32 545	31 413

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.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2025	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
AKTIEN				
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 785	141 431	141 785	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 785	141 431	141 712	141 431
Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädningseffekt.				
FÖRVALTNINGSRESULTAT				
Resultat före skatt	379	385	1 027	893
Återläggning				
Värdetförändring fastighet	-99	-11	21	67
Värdetförändring derivat	-55	-180	-67	-68
Förvaltningsresultat	225	194	981	892
EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)				
Förvaltningsresultat	225	194	981	892
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	3	8	-76	-75
EPRA Earnings	228	202	905	817
EPRA Earnings per aktie, kr	1,61	1,43	6,38	5,77

I nedanstående tabeller presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definition-erna av dessa mått på sidan 24 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2024. Finansiella mål för 2025 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 4 i denna rapport.

	2025	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
BELÄNINGSGRAD				
Räntebärande skulder			17 397	17 013
Återläggning				
Likvida medel			-321	-405
Utnyttjad checkräkningskredit			-	-
Nettoskuld			17 075	16 609
Förvaltningsfastigheter			32 545	31 413
Belåningsgrad, %			52,5	52,9
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD				
Nettoskuld			17 075	16 609
Ej säkerställd skuld			-5 164	-4 078
Säkerställd skuld			11 911	12 531
Förvaltningsfastigheter			32 545	31 413
Säkerställd belåningsgrad, %			36,6	39,9
RÄNTETÄCKNINGSGRAD				
Förvaltningsresultat	225	194	981	892
Återläggning				
Finansiella kostnader	191	199	768	768
Summa	416	393	1 748	1 660
Finansiella kostnader	191	199	768	768
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	2,3	2,2

forts. Finansiella nyckeltal

	2025	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
NETTOSKULD GENOM EBITDA				
Räntebärande skulder			17 397	17 013
Likvida medel			-321	-405
Checkräkningskredit			-	-
Nettoskuld			17 075	16 609
Driftöverskott, rullande 12 mån			1 828	1 728
Central administration, rullande 12 mån			-90	-85
Återläggning				
Avskrivningar, rullande 12 mån			7	7
EBITDA			1 745	1 650
Nettoskuld genom EBITDA			9,8	10,1
SOLIDITET				
Eget kapital			12 179	11 659
Totala tillgångar			33 364	32 225
Soliditet, %			36,5	36,2
EPRA NRV/NTA				
Eget kapital			12 179	11 659
Återläggning				
Verkligt värde av finansiella instrument			187	254
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 436	2 316
EPRA NRV			14 802	14 229
EPRA NRV per aktie			104,4	100,6
Avdrag				
Verkligt värde av finansiella instrument			-187	-254
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-454	-432
EPRA NTA			14 161	13 544
EPRA NTA per aktie			99,9	95,8

	2025	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
EPRA NDV				
Eget kapital			12 179	11 659
EPRA NDV			12 179	11 659
EPRA NDV per aktie			85,9	82,4
ÖVRIGA NYCKELTAL				
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			6,8	6,1
Eget kapital per aktie, kr			85,9	82,4
Resultat per aktie, kr	2,37	2,30	5,70	4,88
KASSAFLÖDE PER AKTIE				
Resultat före skatt	379	385	1 027	893
Återläggning				
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-120	-19	-11	-59
Derivat, orealiserad värdeförändring	-55	-197	-67	-85
Avskrivningar	2	2	7	7
Aktuell skatt	3	8	-76	-75
Summa	210	179	880	680
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 785	141 431	141 712	141 431
Kassaflöde per aktie, kr	1,48	1,26	6,21	4,81
NETTOUTHYRNING				
Nytecknade kontrakt	76	98	238	232
Uppsagda kontrakt	-77	-88	-235	-200
Nettouthyrning, mkr	-1	10	3	32

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

forts. Finansiella nyckeltal

	2025	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD				
Kontrakterade hyresintäkter	655	621	2 615	2 492
Hyresvärde perioden	729	685	2 907	2 726
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	91
ÖVERSKOTTSGRAD				
Driftöverskott	438	414	1 828	1 728
Kontrakterade hyresintäkter	655	621	2 615	2 492
Överskottsgrad, %	67	67	70	69
SKULDSÄTTNINGSGRAD				
Räntebärande skulder			17 397	17 013
Eget kapital			12 179	11 659
Skuldsättningsgrad, ggr			1,4	1,5
EPRA VAKANSGRAD				
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			285	236
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 813	2 731
EPRA Vakansgrad, %			10,1	8,6
RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹				
Bankfinansiering			9 179	11 779
Säkerställda obligationer			1 310	1 156
Certifikat			2 441	1 411
Icke säkerställda obligationer			2 723	2 667
Checkräkningskredit			-	-
Räntebärande skulder			17 397	17 013

¹ Räntebärande skulder i nyckeltalsberäkningar avser bokförda belopp, ej nominella belopp.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Intäkter, mkr	669	666	666	661	632	622	634	639
Driftöverskott, mkr	438	484	479	427	414	462	446	407
Förvaltningsresultat, mkr	225	267	268	221	194	258	240	200
Periodens resultat, mkr	336	303	8	162	326	-11	118	259
Överskottsgrad, %	67	74	73	66	67	75	71	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	91	91	91	92
Soliditet, %	36,5	35,2	34,3	36,9	36,2	36,4	36,6	35,8
Belåningsgrad fastigheter, %	52,5	53,8	54,0	52,8	52,9	52,6	53,4	53,9
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, %¹	3,9	4,0	4,0	4,2	4,3	4,4	4,4	4,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,4	2,2	2,0	2,4	2,4	2,1
Direktavkastning %	6,10	6,14	6,15	6,13	6,14	6,15	6,16	6,13
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,59	1,88	1,89	1,56	1,37	1,82	1,70	1,42
Resultat per aktie efter skatt, kr	2,37	2,14	0,05	1,14	2,30	-0,08	0,83	1,83
Eget kapital per aktie, kr	85,9	83,5	81,4	83,5	82,4	80,1	80,2	79,4
Aktiekurs, kr	65,7	65,3	69,3	66,6	79,2	87,6	86,6	86,2

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 217 mkr (205) och resultatet efter skatt till 205 mkr (276). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgick till 67 mkr (125) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (-17) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Resultat från andelar i koncernföretag är hänförlig till avyttringen av fastighetsbeståndet i Åre. Skillnaden i resultat från finansiella poster beror främst på lägre marknadsräntor under 2025 jämfört med 2024.

Likvida medel uppgick per den 31 december 2025 till 227 mkr (365) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 5 001 mkr (4 939) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 440 mkr (1 411). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 31 december 2025 uppgick till 3,7 procent (5,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2025	2024
RESULTATRÄKNING	jan-dec	jan-dec
Intäkter	217	205
Bruttoresultat	217	205
Central administration	-259	-243
Rörelseresultat	-42	-37
Resultat från andelar i koncernföretag	158	-
Värdeförändring räntederivat	67	108
Resultat från finansiella poster	-9	187
Resultat efter finansiella poster	174	257
Bokslutsdispositioner	44	41
Resultat efter bokslutsdispositioner	218	298
Aktuell skatt	-1	-
Uppskjuten skatt	-12	-22
Resultat efter skatt	205	276

Moderbolaget har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför ingen sådan rapport lämnas. Periodens resultat sammanfaller således med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2025	2024
TILLGÅNGAR	31 dec	31 dec
Anläggningstillgångar		
Andelar koncernföretag	2 787	2 932
Fordringar koncernföretag	16 275	16 673
Uppskjuten skattefordran	40	52
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	-
Summa anläggningstillgångar	19 103	19 658
Omsättningstillgångar		
Fordringar koncernföretag	3 196	3 191
Övriga tillgångar	65	63
Likvida medel	227	365
Summa omsättningstillgångar	3 488	3 619
Summa tillgångar	22 591	23 277
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 123	3 205
Obeskattade reserver	2	1
Avsättningar	1	-
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder ¹	5 001	4 939
Skulder koncernföretag	6 450	7 514
Summa långfristiga skulder	11 451	12 453
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder ¹	1 159	1 905
Skulder till koncernföretag	6 699	5 631
Övriga skulder	156	82
Summa kortfristiga skulder	8 015	7 618
Summa eget kapital och skulder	22 591	23 277

¹ Jämförelseperioden för räntebärande skulder är justerad med anledning av omklassificering av derivat, se redovisningsprinciper på sidan 22.

Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 65,7 kr per aktie (79,2) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 308 mkr (11 229) samt en avkastning om -17,1 procent (-8,5) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -14,3 procent (-8,0). Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 1,4 procent (3,6) och OMX Stockholm Real Estate PI -10,2 procent (-3,5).

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 16 500 aktieägare (15 809). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 28,4 procent (28,3) av totala antalet aktier, som under året 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 51,9 procent (53,0) av innehav och röster.

Årsstämman 2025 beslutade att bolaget får nyemittera och återköpa 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget.

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

Under fjärde kvartalet 2025 har inga flaggningsmeddelanden delgivits.

Avkastning på eget kapital och substansvärde

Avkastningen på eget kapital för senaste 12 månaderna uppgick till 6,8 procent (6,1). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 12 179 mkr (11 659) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 802 mkr (14 229). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 104,4 kr (100,6) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 63 procent (79) av långsiktigt substansvärde. EPRA NTA uppgick för året till 99,9 kr (95,8) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 5,70 kr (4,88) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 6,38 kr (5,77).

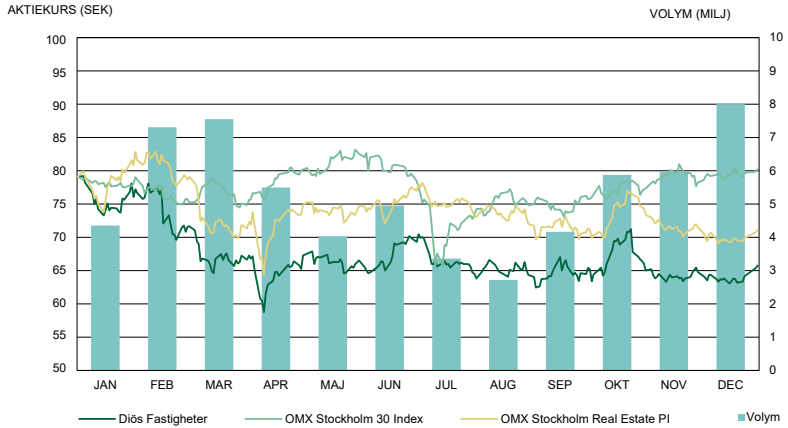
STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 31 december 2025

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Länsförsäkringar Fonder	10 487 410	7,4
Vanguard	4 680 768	3,3
Karl Hedin	4 562 547	3,2
Nordea Fonder	4 083 635	2,9
Avanza Pension	3 622 566	2,6
BlackRock	3 223 755	2,3
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 096 827	2,2
American Century Investment Managment	2 700 823	1,9
Summa största ägare	73 390 271	51,7
Innehav av egna aktier	-	-
Övriga ägare	68 394 894	48,3
TOTALT	141 785 165	100,0

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

AKTIEKURS



Diös som investering



Unik position på en attraktiv marknad

Vi är den marknadsledande fastighetsägaren i en geografi där omfattande investeringar inom grön basnäring skapar mycket goda tillväxtförutsättningar.



Långsiktig affärsmodell

Vår affärsmodell bygger på att löpande framtids-säkra våra fastigheter genom att utveckla attraktiva lokaler som skapar hyresgästvärde.



Starka stabila kassaflöden

Vi äger ett väldiversifierat bestånd, sett till både segment och geografi, med låg hyresgäst-koncentration och med god direktavkastning.

Övrig information

Personal och organisation

Antal anställda uppgick per den 31 december 2025 till 145 personer (150), varav 58 kvinnor (59). Medelantalet anställda för året var 159 (156). Merparten av de anställda, 90 personer (91), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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 långsiktig tillväxt.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	30 104	32 545	34 986
Soliditet, %	31,5	36,5	40,8
Belåningsgrad, %	56,7	52,5	48,8

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 26
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 28
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för låneportfölj inkl. derivat	+/- 1%-enhet	+/- 24

¹ Uppräknat till årstakt.

Tillgång till kapital 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 kassaflöden och nyckeltal.

En hållbar affärsmodell och ett ansvarsfullt agerande är en förutsättning för långsiktig lönsamt tillväxt. 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 2024.

Transaktioner med närstående

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

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

Vi följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. 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.

Fastighetstransaktioner under ett kvartal redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Slutlig köpeskillingsberäkning redovisas i samband med slutreglering under kommande kvartal.

Derivaten redovisades som omsättningstillgångar och kortfristiga skulder under jämförelseåret. Från och med fjärde kvartalet 2025 redovisas de som anläggningstillgång och långfristig skuld i de fall återstående löptid är längre än ett år.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisning för 2024. Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. 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 bokslutskommunikén 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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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

Östersund den 13 februari 2026

David Carlsson
Verkställande direktör

KALENDARIUM

Årsredovisning 2025 publiceras	Vecka 11 2026
Årsstämma 2026	30 mars 2026
Q1 Delårsrapport januari – mars 2026	29 april 2026
Q2 Delårsrapport januari – juni 2026	6 juli 2026
Q3 Delårsrapport januari – september 2026	23 oktober 2026
Q4 Bokslutskommuniké 2026	12 februari 2027

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Styrelsen har beslutat att nyttja bemyndigandet från årsstämman 2025 att återköpa egna aktier.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,40 kr per aktie inför årsstämman 2026 den 30 mars med utbetalning enligt följande:

1: a utbetalningstillfälle, 8 apr 2026	0,60 kr per aktie
2: a utbetalningstillfälle, 13 jul 2026	0,60 kr per aktie
3: e utbetalningstillfälle, 13 okt 2026	0,60 kr per aktie
4: e utbetalningstillfälle, 13 jan 2027	0,60 kr per aktie

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA GÄRNA

David Carlsson, vd

0770-33 22 00, 070-646 31 19, david.carlsson@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 13 feb 2026 kl. 07:00 CET.

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 utgående balans de senaste fyra kvartalen dividerat med fyra.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av de senaste fyra kvartalen dividerat med fyra.

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde 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.

Räntebärande skulder

Bankfinansiering, säkerställda obligationer, certifikat, icke säkerställda obligationer och checkräkningskredit.

Räntetäckningsgrad

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

Serviceintäkter

Intäkter avseende taxebundna delar och intäkter för fastighetsskötsel.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

■ Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

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

EBITDA

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

EPRA Earnings

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

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

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

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter 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, 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 ytans fördelning. Den typ av lokalyta som svarar för den största andelen av fastighetens totala yta avgör hur fastigheten definieras.

Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen, 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 det 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. Förädlingsfastigheter - fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott och standard, 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 yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter

■ Hållbarhetsrelaterade

Grönt hyresavtal

Andel kommersiella hyresavtal med grön bilaga av årliga kontraktsvärdet. Den gröna bilagan är framtagen av Fastighetsägarna, läggs till ordinarie hyresavtalet och sätter ramarna för gemensamma insatser som bidrar till minskad miljöpåverkan och lägre energianvändning.

Koldioxidekvivalenter, CO₂e

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



Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Zätagränd 11, Östersund

Postadress: Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: 0770-33 22 00

Organisationsnummer: 556501–1771

Bolagets säte: Östersund

www.dios.se

Presentation av bokslutskommuniké 2025

Vi presenterar bokslutskommunikén 2025 för investerare, analytiker, media och andra intresserade den 13 feb 2026 kl. 09:30. Vd David Carlsson 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.