

Diös

Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2018



PERIODEN I KORTHET

JANUARI-JUNI 2018

- **HYRESINTÄKTERNA** ÖKADE MED 7 PROCENT OCH UPPGICK TILL 887 MKR (832)
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET** ÖKADE MED 4,5 PROCENT OCH UPPGICK TILL 421 MKR (403)
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** PÅ FASTIGHETER UPPGICK TILL 227 MKR (302) OCH PÅ DERIVAT TILL 12 MKR (14)
- **RESULTAT EFTER SKATT** UPPGICK TILL 587 MKR (581)
- **RESULTAT PER AKTIE** UPPGICK TILL 4,34 KR (4,46)*



3,5%

HYRESTILLVÄXT,
JÄMFÖRBART BESTÅND



5,6

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



55,8%

BELÅNINGSGRAD

	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
PERIODENS RESULTAT, mkr			
Hysesintäkter	887	832	1 700
Driftöverskott	545	527	1 080
Förvaltningsresultat	421	403	822
Resultat före skatt	657	721	1 261
Resultat efter skatt	587	581	1 029
Överskottsgrad, %	62	63	64
Uthyrningsgrad, %	91	90	91
Soliditet, %	34,9	33,3	34,9
Belåningsgrad fastigheter, %	55,8	58,3	57,1
Eget kapital per aktie, kr	52,7	47,9	51,2
EPRA NAV per aktie, kr	61,1	56,1	59,7

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

* Aktierelaterade nyckeltal för 2017 påverkas av genomförd företrädesemission.

➤ VIKTIGA HÄNDELSER Q2

- En avsiktsförklaring har tecknats med Nordic Choice Hotels om att bygga ett hotell i kvarteret Magne i centrala Umeå. Hotellet blir ett fullskaligt Clarion-hotell innehållande cirka 280 rum med bland annat konferensfaciliteter och skybar.
- Den 28 juni förvärvades och tillträdades fastigheten Vale 18 i centrala Umeå.
- Vi hyr ut 4 500 kvadratmeter till Internationella Engelska Skolan i Luleå.

KNUT ROST, VD

PLATSEN ÄR NYCKELN

Förvaltningsresultatet fortsätter att stärkas genom ökade hyresintäkter och effektiv förvaltning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 91 procent för perioden och belåningsgraden förbättras till 55,8 procent.

Resultatutvecklingen är fortsatt stark. Förvaltningsresultatet ökar med 4,5 procent jämfört med föregående år och överskottsgraden når 62 procent för perioden. Uthyrningstakten är bra och den vakanta arean har minskat med 5 procentenheter på bara tre år. Vi fortsätter att koncentrera vårt bestånd till centrala fastigheter i våra städer och har i och med det skapat goda förutsättningar för en mer optimerad drift, och framförallt för ett oslagbart hyresgästerbjudande.

Vår senaste uthyrning till Internationella Engelska Skolan i Luleå i slutet av kvartalet är väldigt betydelsefull. Etableringen kommer att öka stadens attraktivitet, bidra till fler arbetstillfällen och skapa en mer levande stadskärna.

Vi fortsätter att utveckla våra byggrätter och det är extra roligt att vi under kvartalet har tecknat ett intentionsavtal med Nordic Choice Hotels om att bygga ytterligare ett nytt hotell, denna gång i centrala Umeå. Umeå är vår största och snabbast växande stad och behovet av en ny central mötesplats är stort. Hotellet kommer bli ett lyft för staden och skapa fler besök och nya flöden.

Förvärvet av fastigheten Vale 18 i centrala Umeå i slutet av andra kvartalet är strategiskt i den meningen att vi nu äger nästan hela kvarteret. Vi har för avsikt att fortsätta utveckla kvarteret med ytterligare lokaler och bostäder. Vi driver för närvarande ett detaljplanearbete och beräknar komma igång med ett projekt under första halvåret 2019.



Investeringstakten avseende våra hyresgästanpassningar är hög, cirka 300 mkr för perioden, vilket vittnar om en god efterfrågan. Betalningsviljan för rätt lägen, hög kvalitet och effektivare lokaler är fortsatt god. Avkastningen för våra hyresgästanpassningar under perioden uppgår till 10,3 procent för de avslutade projekten. Under kvartalet har vi invigt vår första solcellsanläggning i Sundsvall som omfattar 1 000 kvm. Vi har även beställt 19 nya elbilar med leverans under hösten. Vi uppgraderar våra servicebilar till ett mer miljövänligt alternativ som kommer att vara positivt för både stadsmiljö och förare.

Vi är helt övertygade om att platsen är nyckeln. Dynamiska och attraktiva miljöer i centrum kommer att vara en framgångsfaktor. Det finns många utmaningar inom handeln idag, men framförallt mängder av möjligheter. Svensk detaljhandel växer och omsätter nästan 800 miljarder kronor. Utvecklingen av nya affärsmodeller och koncept går snabbare än någonsin. För oss som fastighetsägare med stark närvaro i stadskärnan handlar det om att skapa nya miljöer för konsumtion som i en allt högre frekvens kan förändras. Därför kompletterar vi detaljhandel med e-handelskoncept, pop-up stores, kontor, co-working, bostäder, caféer, restauranger, kultur och service. Vårt starka kassaflöde tillsammans med vår unika position, genom våra centrala fastigheter, ger oss de bästa förutsättningarna för att skapa attraktiva platser för fortsatt tillväxt.

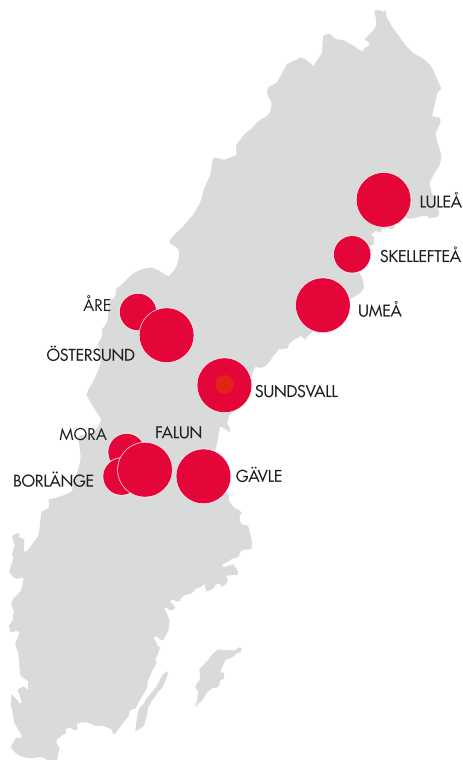


Knut Rost, VD

VÄLKOMMEN TILL DIÖS

Diös ska vara norra Sveriges marknadsledande fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna fastigheter i tio tillväxtorter.

VÅR STRATEGI ÄR STADSUTVECKLING. Genom att utveckla våra fastigheter med attraktiva mötesplatser, butiker, kontor och bostäder möjliggör vi tillväxt för våra hyresgäster, för våra orter och för oss själva. Affärer och relationer är nyckeln för fortsatt framgång. Vi möter hyresgästens behov genom lokal närvaro, hög kompetens och långsiktigt hållbar utveckling.



338

ANTAL
FASTIGHETER



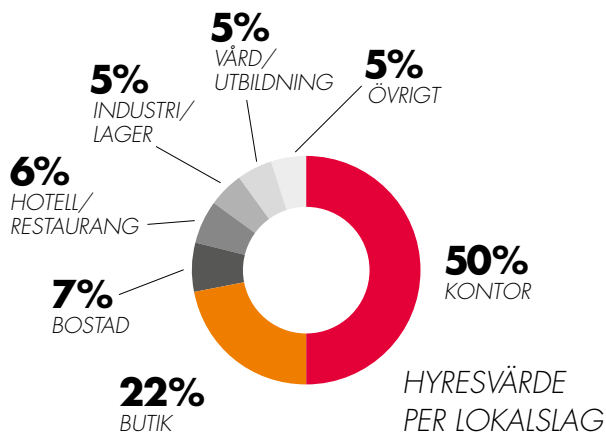
20,1

FASTIGHETS-
VÄRDE, MDR



1 537

UTHYRNINGSBAR
AREA, TKVM



> Hyresgästen restaurang Helt Enkelt, Mora. Jimmy Sys, ägare, och Mikael Hedh, affärschef Diös Dalarna.

RELATIONER OCH AFFÄRER

Utan goda relationer gör man inga långsiktigt lönsamma affärer.

Våra medarbetare vet att en långsiktig affär handlar om okomplicerade möten, tillgänglighet och handlingskraft. Genom genuin lokal kunskap och affärsmod gör vi skillnad. Med affärschefen i spetsen jobbar de lokala teamen med målet att skapa hållbar stadsutveckling.

Svenskarna har förändrat sitt beteende när det gäller hur man shoppar, upplever, jobbar och umgås. Utvecklingen av e-handel, nya möjligheter för logistik, nya typer av kontorsmiljöer och behovet av attraktiva mötesplatser i centrum skapar nya förutsättningar och ger oss nya möjligheter att utveckla våra städer. Vårt starka kassaflöde skapar möjligheter att kunna investera i och utveckla attraktiva platser i centrum där fler personer vill röra sig. Vi är övertygade om att utmaningen ligger i att skapa attraktionskraft genom förändrat utbud och kanske framförallt inspirerande miljöer.

Långsiktiga relationer bygger på tillförlitlighet. Vi strävar efter att uppfattas som enkla där ärlighet, kompetens och ett professionellt förhållningsätt genomsyrar allt vi gör. Vår affär bedrivs med hög affärsetik och med nolltolerans mot korruption. Vår uppförandekod är baserad på FN Global Compacts tio principer.

VÄLKOMMEN TILL VÅRA STÄDER!



➤ VISION

Vi är den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.

➤ AFFÄRSIDÉ

Diös Fastigheter ska med lokal närvaro äga och utveckla både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter på prioriterade tillväxtorter. Vi ska skapa långsiktiga värden med hyresgästen i centrum genom att agera ansvarsfullt och hållbart.

➤ LÖFTE OCH VÄRDEGRUND

Vårt löfte är att allt är möjligt. Vi strävar efter att uppfattas som enkla, nära och aktiva. Enkla genom att vara öppna och ärliga. Nära genom lokal närvaro, tillgänglighet och visat intresse. Aktiva genom att utveckla, utvecklas och agera på möjligheter.

RESULTATRÄKNING

»»» KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2018 3 mån april-juni	2017 3 mån april-juni	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	442	432	887	832	1 700
Övriga förvaltningsintäkter	4	3	9	8	19
Fastighetskostnader	-151	-149	-351	-313	-639
Driftöverskott	295	286	545	527	1 080
Central administration	-18	-15	-35	-36	-73
Finansnetto	-43	-47	-89	-88	-185
Förvaltningsresultat	234	224	421	403	822
Värdeförändring fastigheter	118	94	224	304	412
Värdeförändring räntederivat	6	5	12	14	27
Resultat före skatt	358	323	657	721	1 261
Aktuell skatt	-22	-9	-39	-17	-43
Uppskjuten skatt	22	-59	-31	-123	-189
Resultat efter skatt	358	255	587	581	1 029
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	355	253	584	578	1 027
Resultat hänförligt till minoriteten	3	2	3	3	2
Summa	358	255	587	581	1 029
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt	358	255	587	581	1 029
Periodens totalresultat	358	255	587	581	1 029
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	355	253	584	578	1 027
Totalresultat hänförligt till minoriteten	3	2	3	3	2
Summa	358	255	587	581	1 029
Resultat per aktie, kr	2,64	1,88	4,34	4,46	7,78
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	129 528	132 041
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0	0	0

Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d.v.s. teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,28. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Redovisningsprinciper återfinns på sid 21.



RESULTAT

JANUARI-JUNI 2018

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 421 mkr (403). I jämförbart bestånd bestod medförde en ökning av vinterrelaterade kostnader att förvaltningsresultatet var 1,5 procent lägre än föregående år.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 887 mkr (832) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (90). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,5 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 9 mkr (8) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2018 jan-juni	2017 jan-juni	Förändring %
Jämförbart bestånd	840	812	3,5
Förvärvade fastigheter	44	0	
Sålda fastigheter	3	20	
Hyresintäkter	887	832	

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 351 mkr (313). Vinterrelaterade kostnader ökade med 25 mkr jämfört med samma period förra året och förklaras av den kalla och snörika vintern. Av fastighetskostnaderna utgjorde 6 mkr (4) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 545 mkr (527) vilket motsvarar en överskottsgrad om 62 procent (63). Den försämrade överskottsgraden förklaras främst av ökade vinterrelaterade kostnader. I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 1,1 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 35 mkr (36). För 2017 ingår en engångspost om 4 mkr som avser omstruktureringskostnader i samband med genomförda förvärv. I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

FINANSNETTO

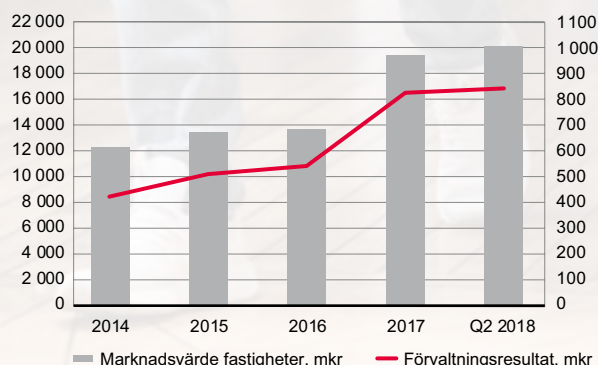
Periodens finansnetto uppgick till -89 mkr (-88). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,5 procent (1,8).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

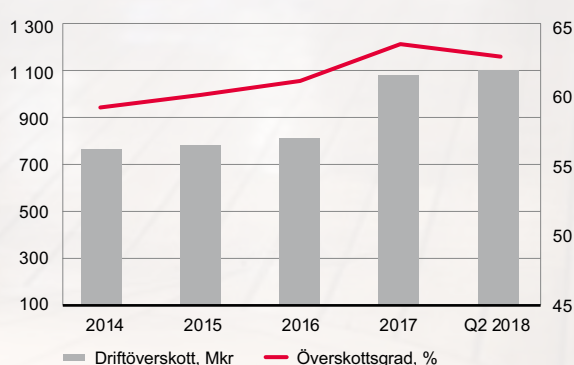
Den genomsnittliga värderingsvinsten uppgick vid utgången av perioden till 6,03 procent (6,11). På portföljnivå motsvarar det en minskning med 0,05 procentenheter sedan årsskiftet. Den positiva värdeförändringen om 227 mkr (302) förklaras framförallt av förbättrade driftnetton. Värdeförändringen motsvarade 1,1 procent (1,6) av marknadsvärdet. Föregående års realiserade värdeförändringar påverkades positivt av en engångseffekt av rabatt på uppskjuten skatt vid genomförda fastighetstransaktioner. Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 20 060 mkr (19 027).

Under perioden har 4 fastigheter (1) avyttrats med en realiserad värdeförändring om -3 mkr (2). Under perioden har 3 fastigheter (33) förvärvats.

MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT¹



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD¹



¹Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q2 2018 är på rullande 12-månadersbasis.

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 av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för derivat-instrumenten till 12 mkr (14), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framförallt hänförliga till tidseffekten.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 657 mkr (721). Resultatförändringen har sin främsta förklaring i lägre orealiserade värdeförändringar för fastigheter samt ökade vinterrelaterade kostnader.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 587 mkr (581). Aktuell skatt uppgick till -39 mkr (-17), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag. Uppskjuten skatt uppgick till -31 mkr (-123) efter en positiv effekt av omräkning av uppskjuten skatt med 75 mkr.

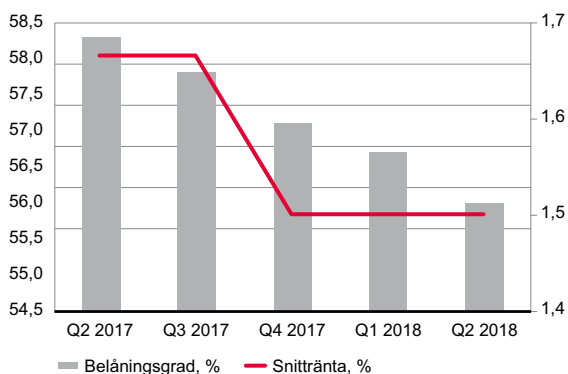
ANDRA KVARTALET 2018

Andra kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 234 mkr (224). Driftöverskottet uppgick till 295 mkr (286) vilket motsvarar en överskottsgrad om 67 procent (66).

- Hyresintäkterna för andra kvartalet uppgick till 442 mkr (432) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (91).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 151 mkr (149).

Andra kvartalets finansnetto uppgick till -43 mkr (-47). Resultat före skatt uppgick till 358 mkr (323) och påverkades positivt med 118 mkr (94) avseende värdeförändring på fastigheter och med 6 mkr (5) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 358 mkr (255) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet positivt med 22 mkr (-59) till följd av omräkning av uppskjuten skatt med 75 mkr. Aktuell skatt uppgick till -22 mkr (-9).

SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22 procent. Tack vare möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer då en del dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 10 mkr (78). I övrigt finns obeskattade reserver om 181 mkr (118). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 5 704 mkr (5 108). Skatteskulden har beräknats med den skattesats som gäller då beskattningseksekvensen bedöms uppstå. Som uppskjuten skatteskuld redovisas nettot av dessa poster med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden. Diös har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING FÖR PERIODEN

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	421	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-113	113
ombyggnationer	-44	44
Övriga skattemässiga justeringar	-77	109
Skattepliktigt förvaltningsresultat	187	266
Aktuell inkomstskatt 22 % om underskottsavdrag ej nyttjas	41	
Försäljning fastigheter	2	-21
Värdeförändring fastigheter	0	226
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	189	471
Underskottsavdrag, ingående balans	-21	21
Underskottsavdrag, utgående balans	10	-10
Skattepliktigt resultat	178	482
Periodens skatt	39	106
Omräkning av uppskjuten skatt ¹	-	-75
Periodens skatt enligt resultaträkningen	39	31

¹ Den uppskjutna skatteskulden har omräknats enligt följande: Uppskjuten skatteskuld på skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga värde och verkliga värde har beräknats med den skatt som gäller vid tidpunkten den uppskjutna skatteskulden bedöms bli reglerad. Någon omräkning av övriga poster har inte gjorts.

NYA SKATTEREGLER

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som träder i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär dels att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar, dels kommer inkomstskatten stegvis att sänkas från dagens 22 procent till 20,6 procent. Diös har per den 30 juni 2018 omvärderat den uppskjutna skatteskulden enligt de nya skattesatserna vilket ger en positiv engångseffekt i perioden om 75 mkr. Med Diös starka kassaflöde i kombination med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt, men vid stigande räntor kommer det få negativa effekter (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

VÅRA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER

Vår hyresgästsbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 052 (3 045). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 632 (1 896). De tio största hyresgästerna representerar 15,6 (15,7) procent av totala hyresintäkter.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till -2 mkr (32). Minskningen under perioden är till följd av ett fåtal större uppsägningar. Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Internationella Engelska Skolan i Stören 17, Luleå, och ÅF AB i Norr 31:9, Gävle.

KONTRAKTSTID

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 juni till 3,5 år (3,6).

VAKANSER

Vakanserna under kvartalet uppgick per den 30 juni till 8 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 13 procent (14) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 8 procent (9).

VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

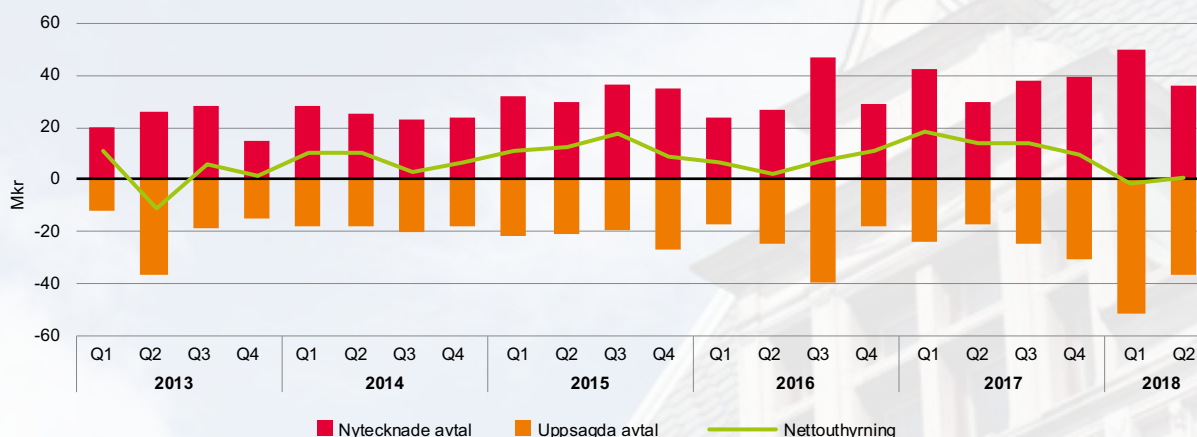
HYRESGÄSTER PER DEN 30 JUNI 2018	Antal kontrakt	Årligt kontrakts- värde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	30	63 533	2,1
Östersunds kommun	110	37 589	2,5
Arbetsförmedlingen	38	32 155	2,6
Swedbank AB	11	23 038	4,7
Åhléns AB	5	22 799	5,1
Telia Sverige AB	26	20 643	10,2
Folksam ömsesidig sakf.	44	20 443	5,3
Polismyndigheten	34	20 014	3,2
Försäkringskassan	21	18 437	3,1
Falu Kommun	6	17 920	2,0
Totalt största hyresgäster	325	276 571	3,6

VÅR HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2018	459	104	6
2019	893	311	17
2020	725	340	19
2021	616	353	20
2022+	359	482	27
Summa	3 052	1 590	89
Bostäder	1 632	125	7
Övriga hyresavtal ¹	4 133	63	4
TOTALT	8 817	1 778	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

NETTOUTHYRNING





BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

»»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 dec
Förvaltningsfastigheter	20 060	19 027	19 457
Övriga anläggningstillgångar	53	46	46
Kortfristiga fordringar	212	244	173
Likvida medel	-	-	32
SUMMA TILLGÅNGAR	20 325	19 317	19 708
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 084	6 438	6 887
Uppskjuten skatteskuld	1 217	1 133	1 197
Avsättningar	9	9	9
Räntebärande skulder	11 190	11 095	11 104
Checkräkningskredit	46	48	-
Kortfristiga skulder	779	594	511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 325	19 317	19 708

»»» FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2016-12-31	4 313	4 270	43
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	581	578	3
Periodens totalresultat	581	578	3
<i>Nyemission</i>	1 853	1 853	-
<i>Emissionskostnader</i>	-51	-51	-
<i>Skatteeffekt emissionskostnader</i>	11	11	-
<i>Utdelning</i>	-269	-269	-
Eget kapital 2017-06-30	6 438	6 392	46
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	448	449	-1
Periodens totalresultat	448	449	-1
Eget kapital 2017-12-31	6 887	6 841	46
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	587	584	3
Periodens totalresultat	587	584	3
<i>Utdelning</i>	-390	-390	-
Eget kapital 2018-06-30	7 084	7 035	49



> Bostadshyresgästen Eva Bergström, fastigheten Hälsan 6, Sundsvall, och Catrin Engberg, bostadsuthyrare.

VÅRA FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅNDET

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

FASTIGHETSVÄRDERING

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en strukturerad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 75 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 15 085 mkr och 120 fastigheter. Värderingsmetoden innefattar att en extern värdering av hela huvudportföljen ska genomföras varje år. Den externa värderingen görs av värderingskonsulten Savills där 25 procent av huvudportföljen omfattas varje kvartal. Alla fastigheterna i huvudportföljen genomgår inom en treårsperiod även en fysisk besiktning av Savills. Utöver den löpande besiktningen så sker även fysiska besök vid större förändringar. Fastigheterna i sidoportföljen värderas med bistånd av Savills. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent. För Diös innebär det ett värdeintervall på 18 555-21 565 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2018		2017	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndet värde 1 januari	19 457	339	13 683	315
Förvärv	138	3	4 753	33
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	298		290	
Försäljningar	-69	-4	-2	-1
Orealiserade värdeförändringar	227		302	
Omklassificeringar	10		-	
Fastighetsbeståndets värde 30 juni	20 060	338	19 027	347

»» VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2018-06-30					2017-06-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	7,0-5,6	6,8-5,9	5,3-4,7	8,0-7,0	7,0-6,0	7,0-5,7	6,9-6,0	5,5-4,7	8,0-7,3	7,0-6,2
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,1	8,2	7,3	9,8	8,7	8,1	8,2	7,4	9,8	8,8
Långsiktig vakans, %	5,0	3,7	1,8	12,0	5,9	5,0	3,5	1,7	11,5	6,0

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

² Värderingsmodellen utgår från en 5-årig kalkylperiod och en långsiktig inflation om 2 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De realiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 227 mkr (302) och förklaras av förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2018-06-30	
	Mkr	%
Förändrade driftnetton	149	66
Förändrade avkastningskrav	59	26
Capex	19	8
Summa	227	100

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till centrala lägen i våra prioriterade orter. Under det andra kvartalet tillträdde fastigheten Vale 18 i Umeå.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-JUN 2018

Förvärvade

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris, mkr
Polaris 39	1	Skellefteå	3 209	
Idun 10	1	Skellefteå	2 157	
Vale 18	2	Umeå	3 272	
Summa			8 638	138

Avytttrade

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris, mkr
Norrkämsta 16:3	1	Ljusdal	15 997	
Norrkämsta 17:2	1	Ljusdal	2 300	
Östernäs 14:4	1	Ljusdal	1 695	
Tälle 23:8	1	Ljusdal	4 015	
Summa			24 007	67



»»» INVESTERINGAR

Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 298 mkr (290) för perioden.

FASTIGHETSUTVECKLING

Våra investeringar i befintligt bestånd genomförs i om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 298 mkr (290) investerats i sammanlagt 564 projekt (522). Vid periodens slut pågick 17 större¹ utvecklingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 222 mkr och en total investeringsvolym på 888 mkr. Under kvartalet togs beslut om 82 nya projektinvesteringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 10,3 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 6,0 procent.

¹ Initial investeringsvolym > 4 mkr.

PROJEKT

Våra befintliga och möjliga byggrätter uppgår till drygt 150 000 kvm BTA där cirka 50 procent är bostadsbyggrätter och cirka 50 procent kommersiella byggrätter. Bland dessa har olika typer av projekt identifierats till en total potentiell framtida investeringsvolym om cirka 4 000 mkr.

Projektstart för egna byggrätter har under perioden koncentrerats till BRF-projektet Falan 20 i Falun. Hotellprojekten Riverside i Sundsvall väntas påbörjas under andra halvåret av 2018 och Thule i Umeå väntas påbörjas under första halvåret 2019.

»»» ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni
Värme ¹	kWh/kvm	50,2	50,4
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	7,5	7,2
El ³	kWh/kvm	30,0	30,0
Koldioxid, totalt ⁴	g CO ₂ /kWh	26,3	26,1
Vatten	m ³ /kvm	0,2	0,2

¹ Värme är normalårskorrigerad.

² Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

³ El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

⁴ Koldioxid från el och värme.

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

Den totala energianvändningen minskade med 0,2 procent jämfört med samma period föregående år. För helåret 2018 är ambitionen att energianvändningen ska minska med 3 procent vilket ska uppnås genom ökat fokus på energioptimeringsarbete samt vidareutveckling av våra teknikstrategier. Förbrukningen av fjärrkyla ökar på grund av att vi ersätter kylmaskinslösningar med fjärrkyla och på så sätt minskar vi elanvändning och användning av köldmedia samt att fler fastigheter installerat fjärrkyla. För att minska miljöbelastningen köper vi enbart ursprungsmärkt el och vi kan idag se att 98 procent av vår energi-användning kommer från förnyelsebara källor.

CERTIFIERINGAR

Under kvartalet har två fastigheter certifierats enligt BREEAM In-Use, Hunden 15 i Luleå och Hugin 4 i Umeå. Totalt har vi nu 16 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, BREEAM In-Use och Greenbuilding.



» Visualisering av Riverside, Sundsvall.

FINANSIERING

KAPITALSTRUKTUR

Per den 30 juni 2018 finansierades 35 procent (33) av den totala balansomslutningen på 20 325 mkr via eget kapital, 55 procent (57) genom räntebärande skulder och 10 procent (10) av övrigt kapital. Räntebärande skulder består av bankfinansiering, säkerställda obligationer och certifikat.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per 30 juni 2018 till 7 084 mkr (6 438). Soliditeten uppgick till 34,9 procent (33,3) och översteg därmed målet om 30 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 190 mkr (11 095). Av de räntebärande skulderna består 9 150 mkr (10 080) av bankfinansiering och 1 240 mkr (1 015) av säkerställda obligationer samt 800 mkr av certifikat (0). Obligationerna emitteras genom det samägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB:s säkerställda MTN-program. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 55,8 procent (58,3) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick per den 30 juni till 1,5 procent (1,6) och räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 5,6 ggr (5,5).

DERIVAT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 600 mkr (3 600) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen exklusive räntetak uppgick per den 30 juni 2018 till -4 mkr (-29) och

marknadsvärdet för räntetak uppgick till 1 mkr (4). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Värdet av derivaten är alltid noll vid förfallotidpunkten. Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13, vilket innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata (se not 21 i Årsredovisning 2017). Värdet förändringar redovisas över resultaträkningen.

KÄNSLIGHETSANALYS

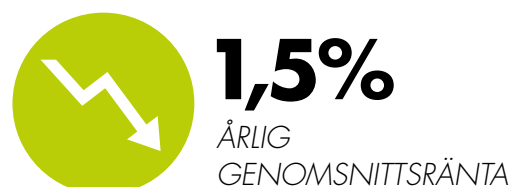
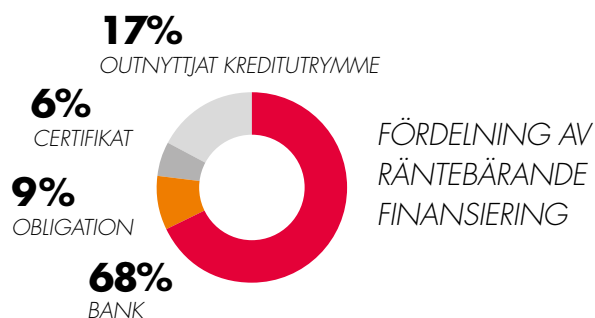
PER DEN 30 JUNI 2018	Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet		
	Förändring årlig snittrränta, %	Förändring årlig snittrräntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,3	+28	-
Derivatportfölj	-1,0	-6	+2
Låneportfölj inkl. derivat	0,2	+22	+2

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat respektive kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (1,7) respektive till 2,0 år (2,5). Av koncernens utestående lån så löper 8 410 mkr (7 197) med fast ränta.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 46 mkr (48). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2018

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittrränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2018	2 849	0,9	1 352	1 352
2019	2 603	1,2	2 431	2 431
2020	5 518	1,4	6 243	5 743
2021	220	0,4	722	220
2022	-	-	1 725	746
2027	-	-	1 000	697
Utnyttjat kreditutrymme	11 190	1,2	13 473	11 190
Utnyttjat kreditutrymme ²	2 291	0,1		
Finansiella instrument	4 600	0,2		
TOTALT		1,5		

¹ Årlig snittrränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2018-06-30.

² Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snittrräntan med 0,07 procentenheter.



KASSAFLÖDE

»»» KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2018 3 mån april-juni	2017 3 mån april-juni	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftöverskott	295	286	545	527	1 080
Central administration	-18	-15	-35	-36	-73
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	1	0	1	0	2
Erhållen ränta	1	0	2	1	4
Erlagd ränta	-51	-55	-80	-122	-219
Betald skatt	-22	-9	-39	-17	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	206	207	394	353	751
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	54	-6	-47	-12	82
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-35	-30	24	-98	-142
Summa förändring av rörelsekapital	19	-36	-23	-110	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225	171	371	243	691
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-139	-94	-264	-244	-502
Förvärv av fastigheter	-69	-	-111	-2 316	-2 581
Avyttring av fastigheter	-	3	55	3	240
Övriga finansiella anläggningstillgångar	5	-	5	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203	-91	-315	-2 557	-2 843
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-195	-269	-195	-269	-269
Nyemission	-	-	-	1 802	1 802
Nyupplåning räntebärande skulder	37	-	212	3 124	3 168
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-33	-23	-151	-2 376	-2 502
Förändring av checkräkningskredit	46	48	46	33	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145	-244	-88	2 314	2 184
Periodens kassaflöde	-123	-164	-32	0	32
Likvida medel vid periodens början	123	164	32	0	0
Likvida medel vid periodens slut	0	0	0	0	32



»» SEGMENTSRAPPORTERING PER DEN 30 JUNI Uppgifter i mkr om inget annat anges. Mer information finns på www.dios.se.

2018

Indelat per segment	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Skellefteå/Umeå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	140	98	142	162	191	155	887
Övriga intäkter	2	0	1	2	2	2	9
Reparation och underhåll	-6	-3	-4	-5	-8	-4	-30
Taxebundna kostnader	-21	-12	-19	-26	-23	-15	-116
Fastighetsskatt	-6	-5	-7	-7	-10	-9	-44
Övriga fastighetskostnader	-16	-14	-23	-23	-20	-24	-120
Fastighetsadministration	-7	-5	-7	-8	-8	-6	-40
Driftöverskott	87	60	82	94	124	99	545
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-124
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	421
Fastighet, realiserad	-	-3	-	-	-	-	-3
Fastighet, orealiserad	5	5	30	40	111	36	227
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	12
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	657
Uthyrbare area, kvm	266 682	216 692	233 490	304 511	310 340	205 440	1 537 155
Hyresvärde	153	109	161	177	205	164	969
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	88	91	93	95	91
Överskottsgrad, %	62	61	58	58	65	64	62

2017

Indelat per segment	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Skellefteå/Umeå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	133	101	131	156	167	145	832
Övriga intäkter	3	1	1	1	1	2	8
Reparation och underhåll	-5	-4	-5	-6	-8	-5	-33
Taxebundna kostnader	-19	-13	-18	-25	-21	-13	-109
Fastighetsskatt	-6	-5	-7	-8	-9	-9	-44
Övriga fastighetskostnader	-14	-11	-15	-16	-16	-16	-87
Fastighetsadministration	-7	-5	-8	-8	-6	-6	-40
Driftöverskott	86	63	79	95	107	98	527
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-124
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	403
Fastighet, realiserad	-	2	-	-	-	-	2
Fastighet, orealiserad	-13	49	62	78	92	34	302
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	14
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	721
Uthyrbare area, kvm	266 682	250 733	238 402	304 511	313 798	205 440	1 579 567
Hyresvärde	150	114	151	171	183	152	920
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	87	91	92	95	90
Överskottsgrad, %	64	63	60	61	64	67	63

»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Åre/Östersund		Skellefteå/Umeå		Luleå		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 649	2 576	2 045	1 978	3 234	2 033	3 257	3 025	4 494	2 219	3 778	1 852	19 457	13 683
Förvärv	-	-	-	-	-	1 044	-	-	138	1 943	-	1 806	138	4 753
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	60	58	26	18	41	69	59	53	45	56	67	36	298	290
Försäljningar	-	-	-69	-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-69	-2
Omklassificering	2	-	0	-	3	-	1	-	2	-	1	-	10	-
Orealiserade värdeförändringar	5	-13	5	49	30	62	40	78	111	92	36	34	227	302
Fastighetsbeståndet 30 juni	2 715	2 621	2 007	2 043	3 309	3 168	3 356	3 156	4 791	4 311	3 882	3 728	20 060	19 027

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



> Erik Wallström, förvaltare Diös, på hyresgästen NCCs kontor i Humlan 6, Luleå.

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 27.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2018 3 mån april-juni	2017 3 mån april-juni	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) ¹	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) ¹	134 512	134 512	134 512	129 528	132 041

¹ Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,28.

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

VERKSAMHETENS RESULTAT

Verksamheten styrs bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, dvs ökat förvaltningsresultat. Årets mål är att överskottsgraden ska överstiga 64 procent. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen delas ut till aktieägarna - ca 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Vi redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat, EPRA Earnings och överskottsgrad då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av resultatet från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför vår kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

	2018 3 mån april-juni	2017 3 mån april-juni	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat					
Resultat före skatt	358	323	657	721	1 261
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	-118	-94	-224	-304	-412
Värdeförändring derivat	-6	-5	-12	-14	-27
Förvaltningsresultat	234	224	421	403	822
EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)					
Förvaltningsresultat	234	224	421	403	822
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-24	-30	-41	-50	-88
Minoritetens andel av resultatet	-3	-2	-3	-3	-2
EPRA Earnings / EPRA EPS	207	192	377	350	732
EPRA Earnings / EPRA EPS per aktie, kr	1,54	1,43	2,80	2,70	5,54
Överskottsgrad					
Driftöverskott enligt resultaträkningen	295	286	545	527	1 080
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	442	432	887	832	1 700
Överskottsgrad, %	67	66	62	63	64

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom verkligt värde av finansiella instrument (derivat) och uppskjuten skatt på temporära skillnader. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde. EPRA NAV och EPRA NNAV ska visa på hur mycket eget kapital som finns vid en likvidation på kort och lång sikt. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuellt aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
Substansvärde			
Eget kapital enligt balansräkning	7 084	6 438	6 887
Eget kapital tillhörande minoriteten	-48	-46	-45
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	4	29	16
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 179	1 124	1 175
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	8 219	7 545	8 033
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	61,1	56,1	59,7
Avdrag			
Verkligt värde av finansiella instrument	-4	-29	-16
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-219	-199	-209
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)	7 997	7 317	7 808
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr	59,5	54,4	58,0

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. Underskottsavdragen beräknas kunna utnyttjas under året.



FINANSIELL RISK

Vår strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter på ett värdeskapande, hållbart och utvecklande sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 60 procent och soliditeten ska överstiga 30 procent. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar på finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar förmågan att betala räntekostnader. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. De är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

	2018 3 mån april-juni	2017 3 mån april-juni	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder			11 190	11 095	11 104
Förvaltningsfastigheter			20 060	19 027	19 457
Belåningsgrad, %			55,8	58,3	57,1
Soliditet					
Eget kapital			7 084	6 438	6 887
Totala tillgångar			20 325	19 317	19 708
Soliditet, %			34,9	33,3	34,9
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat	234	224	421	403	822
Återläggning					
Finansiella kostnader	44	47	92	90	191
Summa	278	271	513	493	1 013
Finansiella kostnader	44	47	92	90	191
Räntetäckningsgrad, ggr	6,3	5,8	5,6	5,5	5,3

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som används för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Vi redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal visar på bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar bilden av den finansiella utvecklingen och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat. Direktavkastning visar på fastigheternas resultat i förhållande till dess marknadsvärde och ger en bild av fastigheternas lönsamhet och bedöms ge kompletterande information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av den finansiella situationen och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma vår finansiella stabilitet.

	2018 3 mån april-juni	2017 3 mån april-juni	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	5,0	3,9	8,4	10,8	18,3
Eget kapital per aktie, kr	52,7	47,9	52,7	47,9	51,2
Hysesintäkter, mkr	442	432	887	832	1 700
Kassaflöde per aktie, kr					
Resultat före skatt	358	323	657	721	1 261
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-118	-93	-227	-302	-402
Derivat, orealiserad värdeförändring	-6	-5	-12	-14	-27
Avskrivningar	0	1	1	1	2
Aktuell skatt	-22	-9	-39	-17	-43
Summa	212	217	380	389	791
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	129 528	132 041
Kassaflöde per aktie, kr	1,58	1,61	2,83	3,00	6,00
Resultat per aktie, kr	2,64	1,88	4,34	4,46	7,78
Skuldsättningsgrad, ggr			1,6	1,7	1,6

ÖVRIG INFORMATION

Vi redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad och vakansgrad för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbestånden och därmed även i bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

	2018 3 mån april-juni	2017 3 mån april-juni	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	90	91

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror			153	162	153
Hysesvärde, årsbasis, hela portföljen			1 921	1 885	1 875
EPRA Vakansgrad, %			8,0	8,6	8,2

MODER- BOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 88 mkr (91) och resultatet efter skatt till 604 mkr (318).

I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 600 mkr (300). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den

30 juni 2018 till 0 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 49 mkr (51). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 306 mkr (3 530) och utgivna företagscertifikat uppgick till 800 mkr (0). Den genomsnittliga årsräntan baserad per den 30 juni 2018 uppgick till 1,0 procent (1,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

»»» MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 6 mån jan-juni	2017 6 mån jan-juni	2017 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Nettoomsättning	88	91	170
Bruttoresultat	88	91	170
Central administration	-104	-112	-214
Rörelseresultat	-16	-21	-44
Resultat från andelar i koncernföretag	599	300	454
Finansiella intäkter	115	143	218
Finansiella kostnader	-93	-104	-192
Resultat efter finansiella poster	605	318	436
Aktuell skatt	-1	-	-
Resultat efter skatt	604	318	436
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	604	318	436
Årets totalresultat	604	318	436

»»» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Andelar koncernföretag	2 124	2 124	2 124
Fordringar koncernföretag	10 809	11 016	11 439
Övriga tillgångar	25	25	26
Likvida medel	-	-	29
SUMMA TILLGÅNGAR	12 958	13 165	13 618
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 309	2 978	3 095
Räntebärande skulder	3 306	3 530	3 208
Skulder koncernföretag	6 071	6 576	7 277
Checkräkningskredit	49	51	-
Övriga skulder	223	30	38
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 958	13 165	13 618

ÖVRIG INFORMATION

»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2018 till 155 (156) varav 61 kvinnor (64). Merparten av våra anställda, 100 personer (107), arbetar inom våra lokala affärsenheter.

»» RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Global och svensk konjunktur 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 på orter med tillväxt.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	18 555	20 060	21 565
Soliditet, %	29,6	34,9	39,3
Beläningsgrad, %	60,3	55,8	51,9

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/-17
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-19
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-6
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-22

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

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

Inga väsentliga förändringar i bedömningen av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2017. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2017, sid 59-62.

»» TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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

»» REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 lämnas på annan plats i delårsrapporten än i not. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer, förutom namnändringen av segmenten, med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2017¹, not 1.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar som ej ännu trätt i kraft:

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 januari 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med en uppdelning av intäkter på hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt) och serviceintäkter såsom vidaredebitering av värme, el m.m. Intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och bedömningen har gjorts att den service som tillhandahålls är underordnad hyreskontraktet och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på vår finansiella rapportering och inga jämförelsetal kommer att räknas om.

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 ersätter IAS 39 den 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små har inte övergången fått någon väsentlig påverkan på vår finansiella rapportering och inga jämförelsetal kommer att räknas om.

IFRS 16 LEASES

IFRS 16 tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. För leasetagare kommer standarden innebära att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För vår del kommer det främst att påverka redovisningen av tomträttsavtal och leasingkontrakt av bilar som ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Leasingkostnaden kommer att redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i driftöverskottet. Då antal kontrakt är begränsade bedöms påverkan på de finansiella rapporterna ej bli väsentlig.

¹ Årsredovisning 2017 finns tillgänglig på www.dios.se.



»» FORTS. REDOVISNINGSPRINCIPER

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

»» SÄSONGSVARIATIONER

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

»» KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2018-06-30	2018-03-31	2017-12-31	2017-09-30	2017-06-30	2017-03-31	2016-12-31	2016-09-30
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Intäkter, mkr	446	450	443	436	435	405	337	335
Driftöverskott, mkr	295	250	266	287	286	241	195	212
Förvaltningsresultat, mkr	234	187	197	222	224	179	132	147
Periodens resultat, mkr	358	229	256	192	255	326	266	229
Överskottsgrad, %	67	56	61	67	66	60	59	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	91	91	91	90	90	90
Avkastning på eget kapital, %	5,0	3,3	3,8	2,9	3,9	6,0	6,4	5,8
Soliditet, %	34,9	35,3	34,9	33,9	33,3	33,5	31,0	29,8
Belåningsgrad fastigheter, %	55,8	56,7	57,1	57,8	58,3	59,1	58,6	59,6
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	2,0	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	6,3	4,9	4,8	5,5	5,8	5,2	3,9	3,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,74	1,38	1,46	1,65	1,67	1,44	1,39	1,54
Resultat per aktie efter skatt, kr	2,64	1,70	1,91	1,43	1,88	2,60	2,79	2,39
Eget kapital per aktie, kr	52,7	52,9	51,2	49,3	47,9	48,0	45,3	42,5
Börskurs per aktie, kr	53,8	56,4	55,8	52,0	46,6	44,0	47,1	50,8

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

»» MÅL

VERKSAMHETSMÅL	Mål 2018	Utfall jan-juni 2018
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91
Överskottsgrad, %	64	62
Energianvändning, %	-3	-0,2
Koldioxidutsläpp, %	-2	1
Nöjd-medarbetar-index	76	-
Nöjd-kund-index	70	-

FINANSIELLA MÅL	Mål 2018	Utfall jan-juni 2018
Avkastning på eget kapital ¹ , %	>12	16,8
Utdelning av årets resultat ² , %	~50	-
Belåningsgrad, %	< 60	55,8
Soliditet, %	> 30	34,9

¹ Avkastningen på eget kapital är uppräknat till årstakt.

² Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.





> David Nygren och Sara Bergh, uthyrare på Diös Umeå.



AKTIEN

AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 53,8 kr per aktie (46,6) vilket motsvarar ett börsvärde om 7 230 mkr (6 268) samt en avkastning om 15,3 procent (-1,0) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 1,45 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till 18,3 procent (3,5) för perioden. I grafen på nästa sida illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -2,7 procent (21,1) och OMX Stockholm Real Estate PI 3,0 procent (13,7).

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 14 478 aktieägare (14 474). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 20,7 procent (20,8) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 134 512 438 (134 512 438). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 57,4 procent (56,2) av innehav och röster.

Årsstämman 2018 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under perioden.

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

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

AVKASTNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent. Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 17 procent (22).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det andra kvartalet till 7 084 mkr (6 438) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 8 220 mkr (7 545). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 61,1 kr (56,1) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde 88 procent (83) av långsiktigt substansvärde. Aktuell substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNAV uppgick för perioden till 59,5 kr (54,4) per aktie.

INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 4,34 kr (4,46) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 2,80 kr (2,70). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 20,6 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

STÖRSTA AKTIEÄGARE

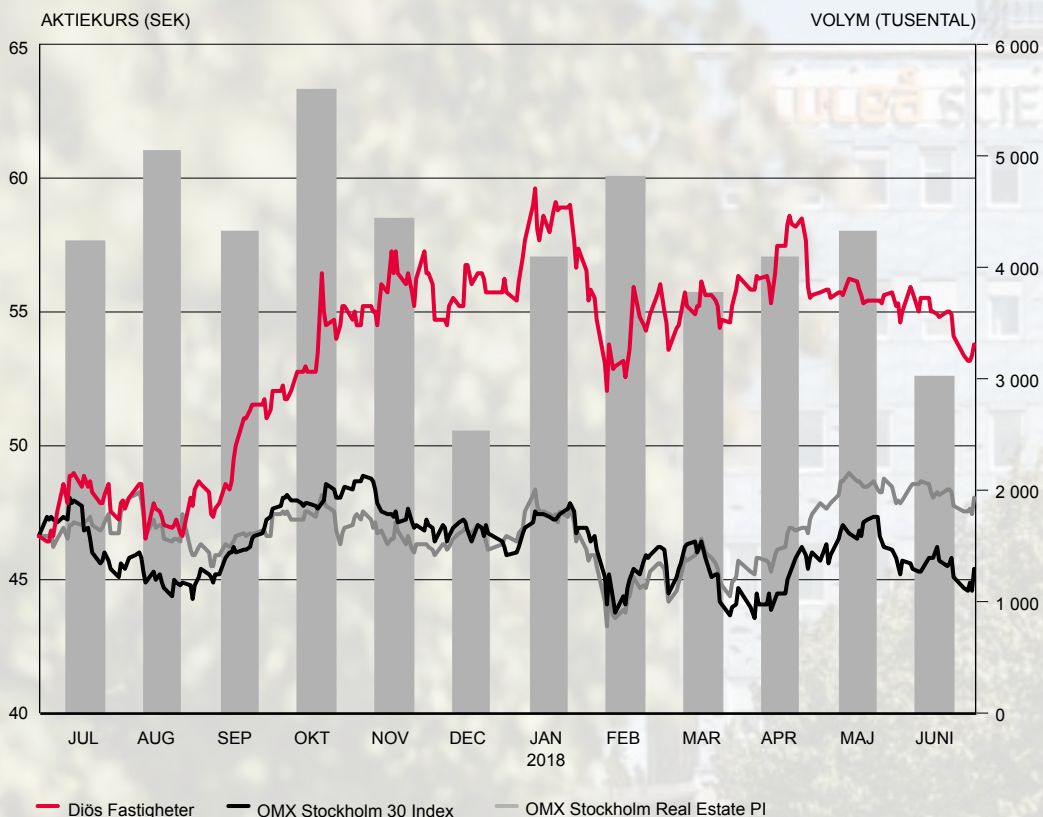
I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 MAJ 2018

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	13 574 748	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Avanza Pension	5 168 326	3,8
Handelsbankens Fonder	4 750 000	3,5
SEB Fonder	4 556 714	3,4
Fjärde AP-fonden	2 329 327	1,7
Staffan Rasjö	2 159 656	1,6
Transamerica Asset Management, Inc	1 933 774	1,4
Summa största ägare	77 364 169	57,4
Övriga ägare	57 148 269	42,6
TOTALT	134 512 438	100,0

AKTIEKAPITALET FÖRÄNDRING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2006-01-02	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	6 570 332	37 353 160	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	22 814	37 364 567	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	45 708 272	60 218 703	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	29 020 862	74 729 134	149 457 668	2,00
2017-01-27	Nyemission	59 629 748	119 259 496	134 358 882	268 717 164	2,00
2017-01-31	Nyemission	153 556	307 112	134 512 438	269 024 276	2,00

DIÖSAKTIEN



TRE SKÄL TILL ATT INVESTERA I DIÖS



DIVERSIFIERAT FASTIGHETSBESTÅND

Ett omfattande och diversifierat fastighetsbestånd ger en riskspridning mellan olika marknader, hyresgäster och branscher. Det verkar resultatutjämnande över tid. Vårt breda utbud ger oss även goda möjligheter att erbjuda våra hyresgäster nya lokaler när deras behov eller verksamhet förändras.



ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

Sedan 2013 har direktavkastningen i snitt uppgått till 4,8 procent vilket är bland de högsta i branschen. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.



VÄRDETILLVÄXT GENOM ÖKAT KASSAFLÖDE

Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 67 procent. Det är resultatet av en effektiv förvaltning, energibesparande åtgärder, lönsamma investeringar och en hyresgästinriktad organisation.

»»» RAPPORTENS GRANSKANDE

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

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

Östersund den 6 juli 2018

Bob Persson
Ordförande

Eva Nygren
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

»»» KALENDARIUM

Q3, delårsrapport januari–september 2018

25 oktober

»»» HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.



DEFINITIONER

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande och andra skulder som avser fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA EPS

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 NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA NNAV/AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA VAKANSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

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

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

NETTOUTHYRNING

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

> FÖR YTERLIGARE 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 6 juli 2018 kl. 07:00 CEST.

Diös

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

FRITZHEMSGATAN 1A, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770 - 33 22 00

ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND, WWW.DIOS.SE

