

*Diös*



*DIÖS FASTIGHETER*  
**ÅRSSTÄMMA 2017**

Knut Rost, vd  
2017-04-26

# **AGENDA**

SUMMERING AV 2016

FÖRVÄRVET AV 32 FASTIGHETER

RESULTATET FÖR FÖRSTA KVARTALET

DIÖS I FRAMTIDEN

# Q1

- Förvaltningsresultatet stärks med 18 procent
- 30 fastigheter i Härnösand avyttras
- Huvudkontoret flyttas till Frösön
- Gabriel Larsson rekryteras till tjänsten som retailchef
- Bytesaffär av fastigheter i Östersund och Sundsvall

# Q2

- Luleå Office Building förvärvas
- Johan Lång rekryteras som affärsområdeschef i Norrbotten
- Avsiktsförklaring tecknas om utveckling av Gustav III torg
- Ny obligationsfinansiering via SFF
- Koncernledningen ombildas

# Q3

- Stärkta nyckeltal och ökad lönsamhet
- Finansieringskostnaderna sjunker tack vare ett derivatförfall
- Mörviken 2:91 förvärvas i Åre
- Mikael Hedh tar över rollen som affärsområdeschef i Dalarna

# Q4

- Starkaste resultatet någonsin
- Avtal om förvärv av 32 fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall
- Extra bolagsstämma röstar för företrädesemission om 1,8 mdr
- Förlängning av finansiering via SFF

# RESULTATRÄKNING

	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
<b>ÅRETS RESULTAT, mkr</b>		
Hysesintäkter	1 323	1 295
Övriga intäkter	17	20
Drift- och centrala kostnader	-597	-597
Finansnetto	-204	-210
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>539</b>	<b>508</b>
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	418	337
Aktuell skatt	11	-163
Uppskjuten skatt	-134	-140
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>832</b>	<b>542</b>

FÖRVALTNINGSRESULTAT  
JÄMFÖRBART BESTÅND

**+5%**

ÖVERSKOTTSGRAD

**61% (60)**

UTHYRNINGSGRAD

**90% (88)**

ÖKAD HYRESINTÄKT  
JÄMFÖRBART BESTÅND

**+3,2%**

NETTOUTHYRNING

**26 mkr (48)**

RESULTAT PER AKTIE

**11,04 kr (7,09)**

# BALANSRÄKNING

Mkr	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	13 683	13 381
Övriga tillgångar	237	124
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 920</b>	<b>13 505</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	4 313	3 694
Räntebärande skulder	8 012	8 119
Övriga skulder	1 595	1 692
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>13 920</b>	<b>13 505</b>

SOLIDITET

**31,0% (27,4)**

FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETSVÄRDE

**2,3% (9,7)**

BELÅNINGSGRAD

**58,6% (60,7)**

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

**3,6 ggr (3,4)**

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

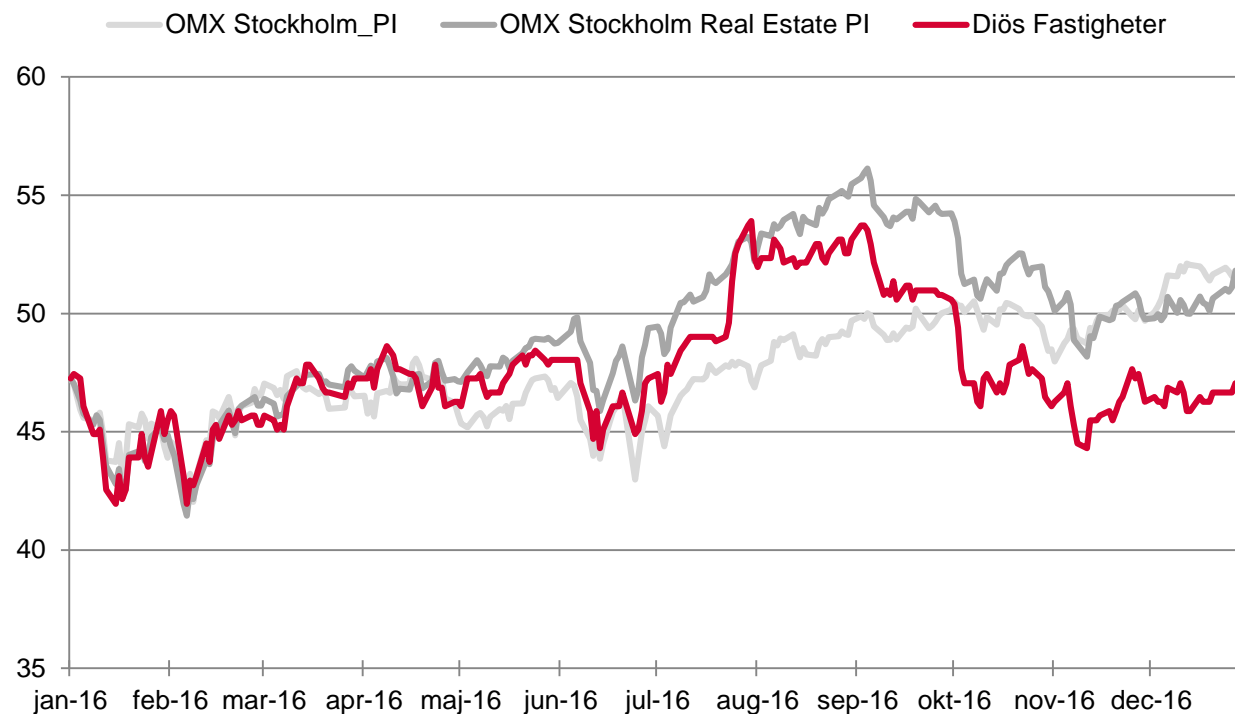
**26 mkr (48)**

# MÅLUPPFÖLJNING

	Utfall 2016	Mål 2016
<b>Finansiella mål</b>		
Avkastning eget kapital, %	20,6	6,0
Utdelning, andel av kassaflöde, %	53,0 <sup>1</sup>	~50,0
Belåningsgrad, %	58,6	<65,0
Soliditet, %	31,0	>30,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	>1,8
<b>Verksamhetsmål</b>		
Uthyrningsgrad, %	90	>90
Överskottsgrad, %	61	>60
Energibesparing, %	-0,4	-3,0

<sup>1</sup> Styrelsens förslag

# > AKTIEUTVECKLING



AVKASTNING  
**+2,8%**

ANTAL AKTIEÄGARE  
**11 233**

ANDEL UTLÄNDSKT ÄGANDE  
**19,4% (17,9)**

RESULTAT PER AKTIE  
**11,04 kr (7,09)**

	2016 <sup>1</sup>	2015	2014	2013	2012
Direktavkastning, %	4,3	4,7	4,9	5,0	6,6
Utdelning, % av kassaflöde	53	54	50	49	50

<sup>1</sup> Styrelsens förslag



Diös

FÖRVÄRVET





# > FÖRVÄRVAT FASTIGHETSBESTÅND

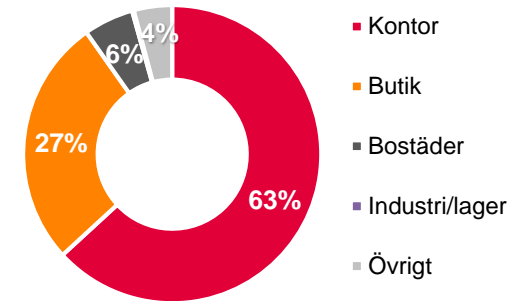
> **4,5**  
Fastighetsvärde, Mdkr

> **216 000**  
Uthyrningsbar area, kvm

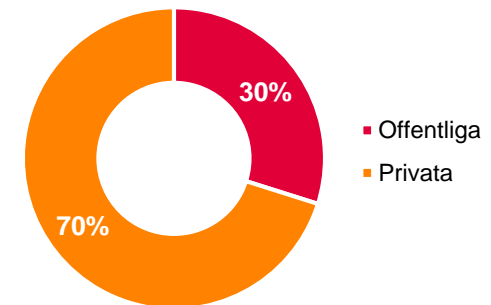
> **32**  
Fastigheter, antal



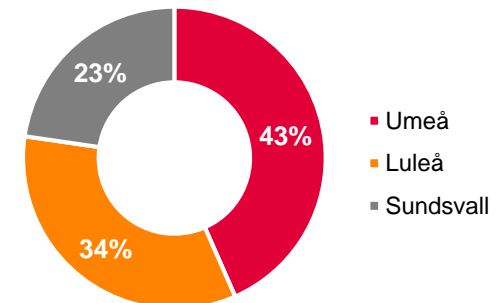
Hyresvärde per lokalslag



Hyresintäkter per typ av hyresgäst

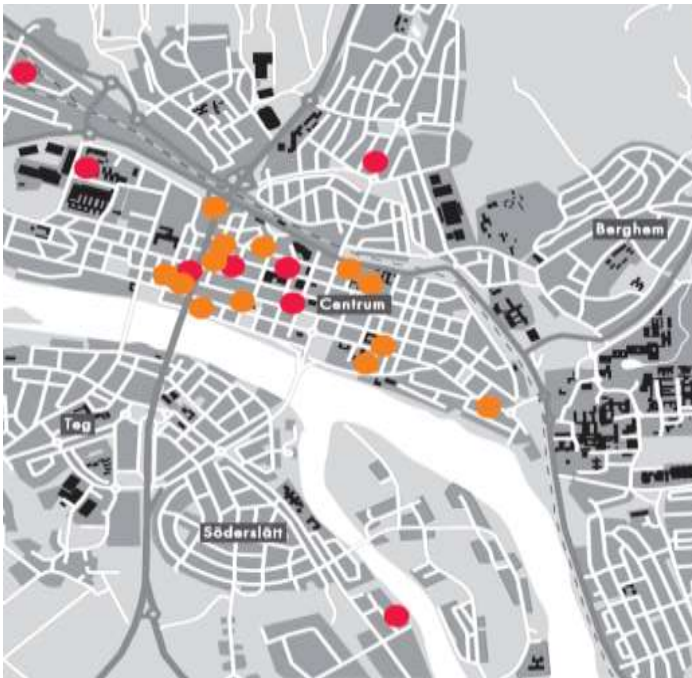


Fastighetsvärde per ort

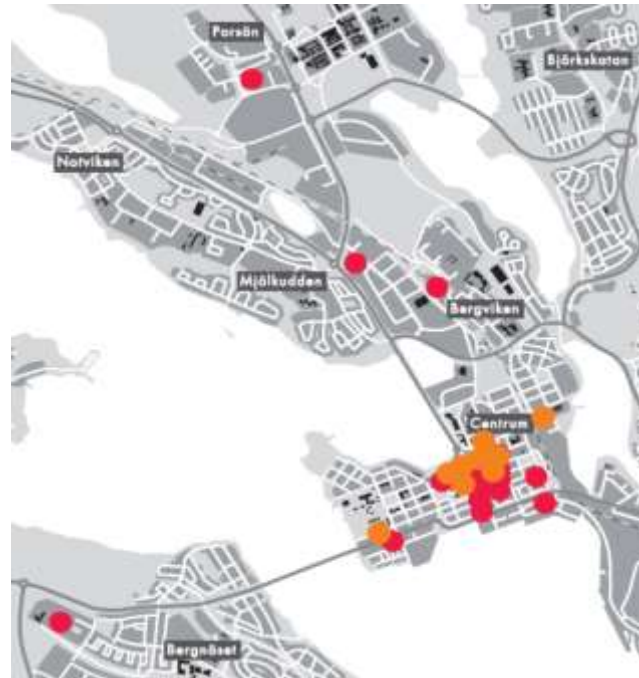


# > FASTIGHETSBESTÅND AV HÖG KVALITET I RÄTT LÄGEN

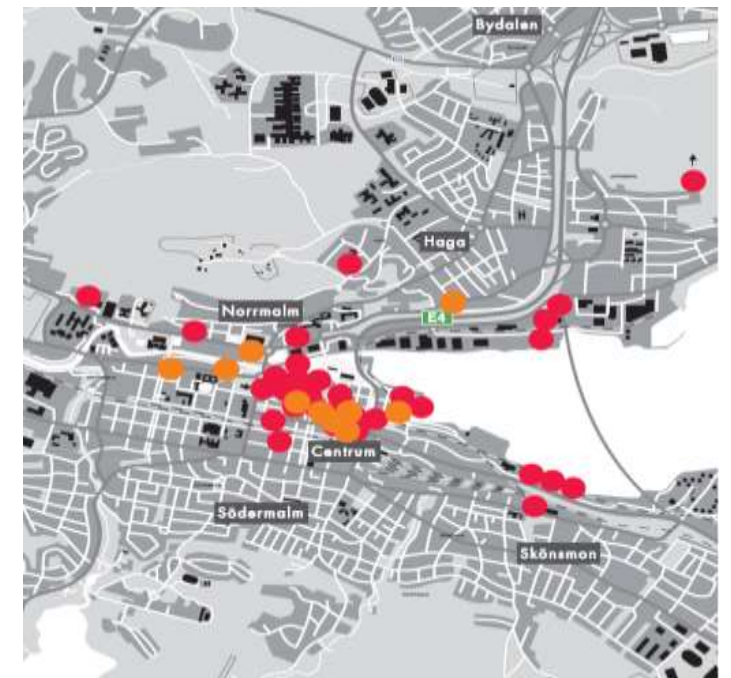
## UMEÅ



## LULEÅ



## SUNDSVALL



- Befintliga fastigheter
- Förvärvade fastigheter

# **EFFEKTER AV FÖRVÄRVET**



-  **STORDRIFTSFÖRDELAR**
-  **HYRESGÄSTERBJUDANDE**
-  **INTÄKTSSYNERGIER**
-  **EFFEKTIVISERING**



A man with short, dark hair, smiling broadly, wearing a dark blue blazer over a white t-shirt. He is standing in front of a red brick wall. The image is a promotional graphic for Diös, featuring the company logo in the top left and the text 'Q1 2017' in large white letters on the left side.

*Diös*

**Q1 2017**





## FÖRSTA KVARTALET **RESULTAT**

*Periodens hyresintäkter:*  
**400 mkr (331)**

*Förvaltningsresultat:*  
**179 mkr (119)**

*Orealiserade värdeförändringar fastigheter:*  
**210 mkr (10)**

*Resultat efter skatt:*  
**326 mkr (143)**

*Resultat per aktie:*  
**2,60 kr (1,48)**



# > VÅRT BESTÅND

- MÅNGA MÖJLIGHETER



> **18 811**  
Marknadsvärde fastigheter, Mkr

> **1 693**  
Kontrakterade hyresintäkter, Mkr

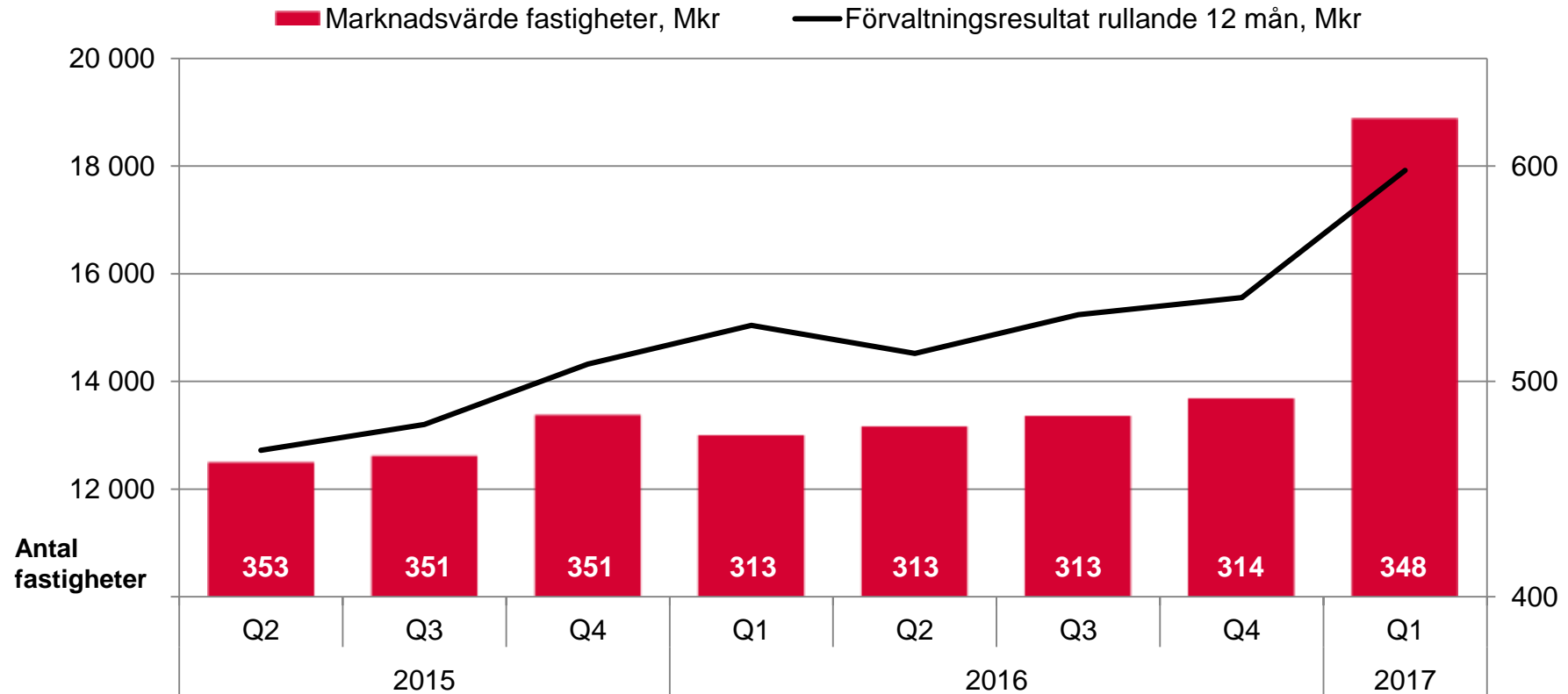
> **1 580**  
Uthyrningsbar area, Tkvm

> **348**  
Fastigheter, antal

PER 2017-03-31



# ➤ POSITIV TREND



# RESULTATRÄKNING

PERIODENS RESULTAT, mkr	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars
Hysesintäkter	400	331
Övriga intäkter	5	4
Drift- och centrala kostnader	-185	-164
Finansnetto	-41	-52
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>179</b>	<b>119</b>
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	219	20
Aktuell skatt	-8	-4
Uppskjuten skatt	-64	8
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>326</b>	<b>143</b>

FÖRVALTNINGSRESULTAT  
JÄMFÖRBART BESTÅND

**+21%**

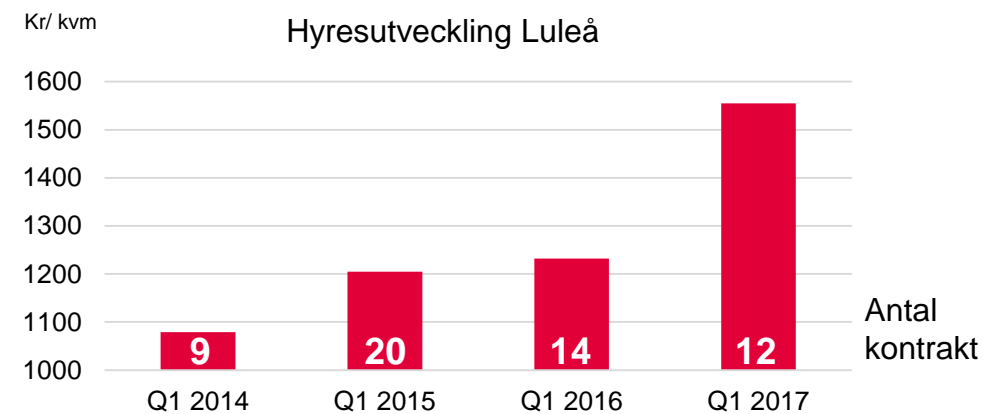
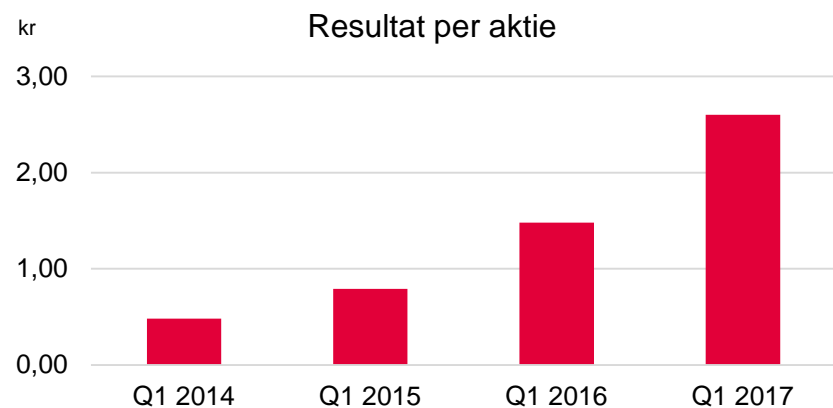
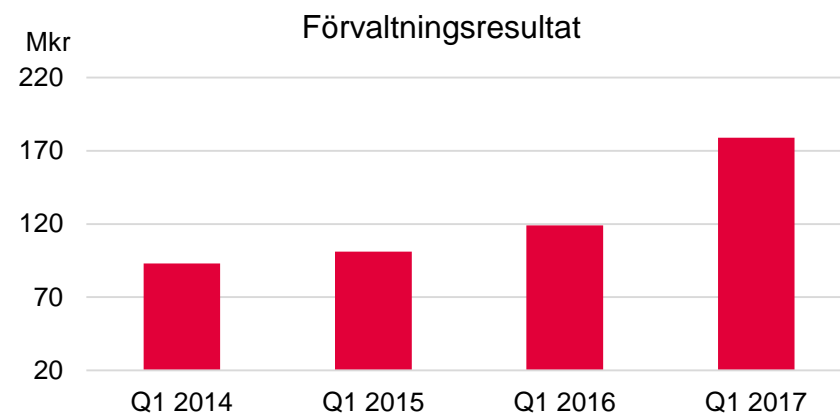
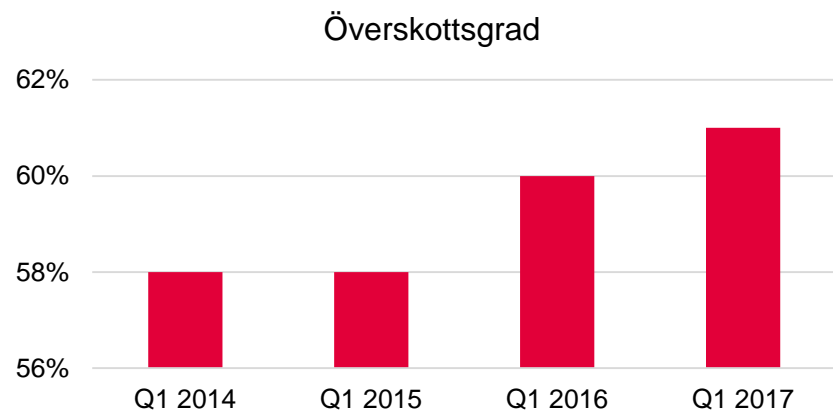
ÖKAD HYRESINTÄKT  
JÄMFÖRBART BESTÅND

**+3,2%**

NETTOUTHYRNING

**18 mkr (7)**

# STARKARE UTVECKLING





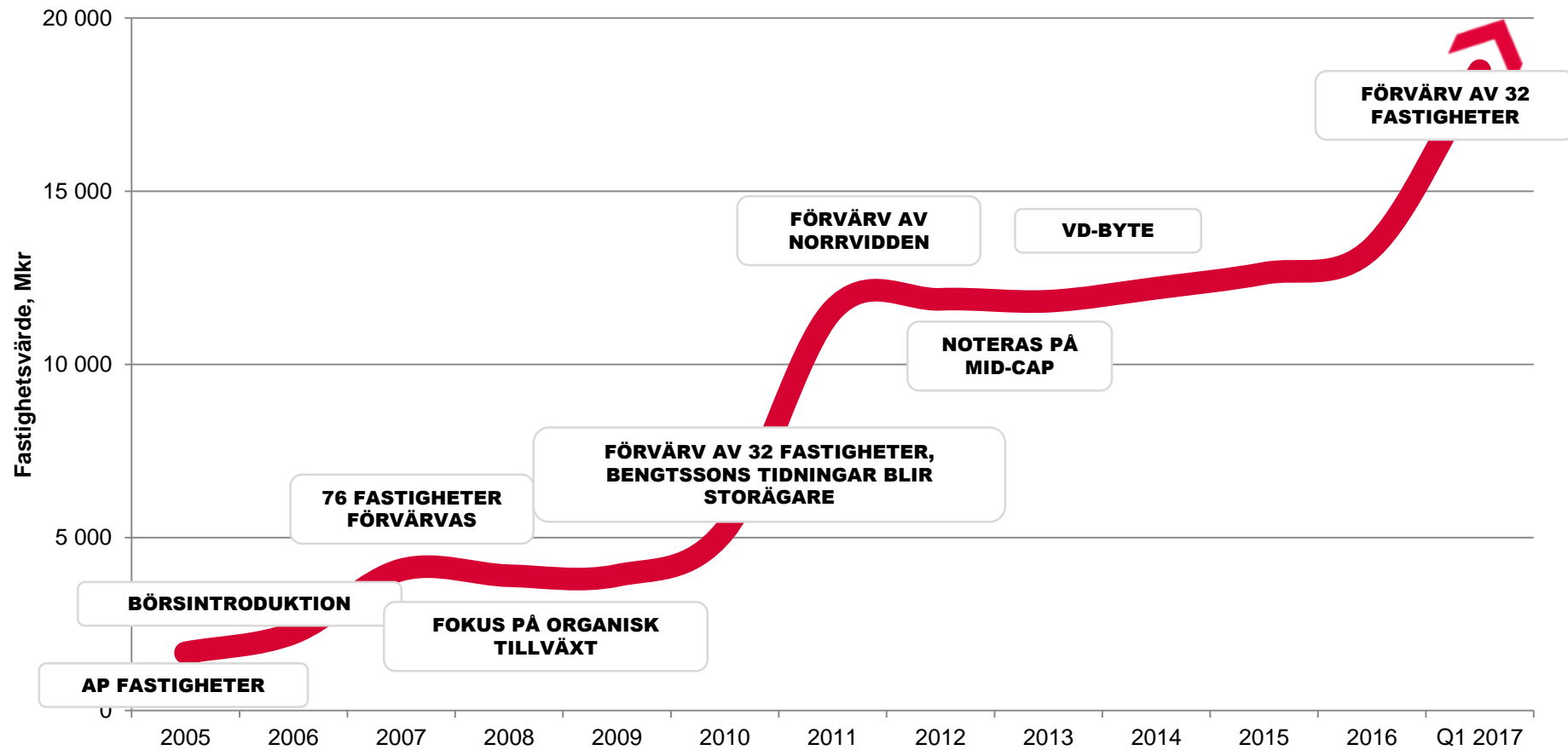
*Diös*

**> DIÖS I FRAMTIDEN**

**#ENKLA #NÄRA #AKTIVA**



# > 11 ÅR MED DIÖS FASTIGHETER





# **VISION**

**VI ÄR DEN MEST AKTIVA OCH  
EFTERFRÅGADE FASTIGHETSÄGAREN  
PÅ VÅR MARKNAD**

# > STRATEGISK INRIKTNING

## > FOKUS

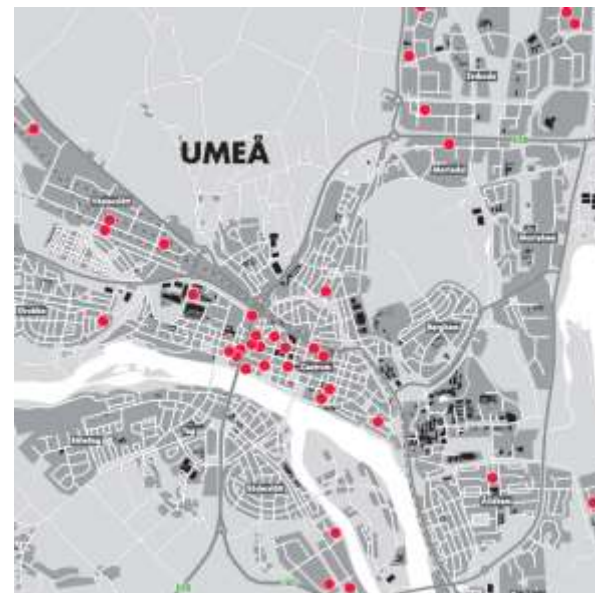
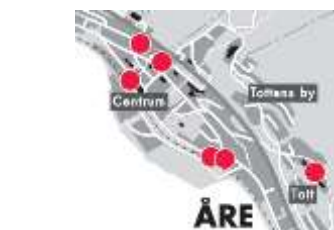
Centrumfastigheter  
Diversifiering avseende lokaltyp och geografi  
Prioriterade tillväxtorter i norra Sverige  
Hållbar stadsutveckling

## > PRIORITERADE ORTER

Befolkningstillväxt  
Välutbyggd infrastruktur  
Aktivt näringsliv  
Tydlig stadskärna  
Aktiv och välmående kommun  
Universitet eller högskola



# > CENTRUMNÄRA LÄGEN



# **UTBLICK**

 *TILLVÄXT*

 *STADSUTVECKLING*

 *PROJEKTUTVECKLING*

 *KASSAFLÖDE*

 *OMVÄRLD*



*Diös*

**#ENKLA #NÄRA #AKTIVA**









Second hand STOCKHOLMS FRÅNDELNING

ÅR EN AN

ER MANN

It's all about Wind Control Equipment

i



# Startups. Meet Mountain Lifestyle.

Are is one of Sweden's most well know tourist destinations. Now it's time to turn it into more than just a place to visit. Join us in building the creative melting pot for mountain loving startups. Welcome to House Be.

I WANT TO BE A PART OF THIS!





*Diös*

**#ENKLA #NÄRA #AKTIVA**





# STÖRSTA AKTIEÄGARNA

Aktieägare	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
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5 505 439	4,1
Handelsbankens Fonder	3 081 490	2,3
Fjärde AP-fonden	2 894 541	2,2
SEB Investment Management	2 826 131	2,1
Staffan Rasjö	2 275 211	1,7
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	2 182 799	1,6
<b>Summa största aktieägare</b>	<b>75 231 983</b>	<b>55,9</b>
Övriga aktieägare	59 280 455	44,1
<b>TOTALT</b>	<b>134 512 438</b>	<b>100,0</b>

PER 31 MARS 2017



# BALANSRÄKNING

Mkr	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	18 811	13 001
Övriga tillgångar	449	253
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 260</b>	<b>13 254</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 452	3 837
Räntebärande skulder	11 117	7 977
Övriga skulder	1 691	1 440
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>19 260</b>	<b>13 254</b>

SOLIDITET

**33,5% (29,0)**

FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETSVÄRDE,  
FÖR PERIODEN

**37,5% (-2,8)**

BELÅNINGSGRAD

**59,1% (61,4)**

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

**5,2 ggr (3,1)**

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL,  
FÖR PERIODEN

**49,6% (3,9)**

# NYCKELTAL

<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Avkastning på eget kapital, %	20,6	15,0	9,0	10,2	14,8	8,6	17,2	9,3	-10,6	11,1	25,9	36,0
Avkastning på eget kapital, exkl. orealt. vf uppskatt, %	13,3	9,7	12,8	11,1	11,7	7,6	9,4	11,4	9,1	7,6	8,2	11,5
Avkastning på totalt kapital, %	8,5	8,2	5,5	5,8	6,5	4,6	9,0	5,2	-1,0	6,2	13,0	8,0
Soliditet, %	31,0	27,4	27,3	26,8	25,3	22,9	28,3	27,9	26,3	31,9	49,2	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	58,6	60,7	62,9	64,8	66,4	69,2	69,9	71,1	71,0	66,4	51,1	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,5	2,5	2,2	2,0	1,9	2,0	2,2	1,7	2,2	3,0	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,2	2,3	2,4	2,6	2,9	2,4	2,1	2,3	2,0	0,9	2,0
<b>DATA PER AKTIE</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Resultat per aktie, kr	11,0	7,1	4,0	4,3	5,7	4,6	6,7	3,1	-3,8	4,3	8,5	17,8
Eget kapital per aktie, kr	57,7	49,4	45,0	43,3	41,3	36,5	40,6	34,0	31,8	40,3	36,5	29,4
Kassaflöde per aktie, kr	7,26	4,8	5,7	4,7	4,6	4,0	3,6	3,9	3,2	2,8	2,2	1,7
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729	37 365	33 968	33 968	33 968	33 302	19 968
Utdelning, kr per aktie	2,00*	2,85	2,85	2,30	2,30	1,10	1,75	1,75	1,40	1,40	1,10	0,00
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Antal fastigheter	314	351	354	364	378	385	142	114	120	127	53	52
Uthyrbar yta, kvm	1 353 525	1 462 538	1 422 519	1 446 900	1 504 738	1 516 549	699 670	547 350	558 900	581 822	315 154	266 785
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	13 683	13 381	12 200	11 823	11 878	11 562	5 204	3 906	3 899	4 067	2 246	1 672
Hyresvärde, mkr	1 478	1 466	1 448	1 457	1 464	655	537	512	499	380	256	116
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	89	89	89	90	91	90	91	93	91	93
Överskottsgrad, %	61	60	59	57	59	56	59	59	57	56	56	60

\*Styrelsen förslag

