

Diös

Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2018



Q1 I KORTHET

- **HYRESINTÄKTERNA ÖKADE MED 11 PROCENT OCH UPPGICK TILL 445 MKR (400)**
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET UPPGICK TILL 187 MKR (179)**
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER UPPGICK TILL 109 MKR (210) OCH PÅ DERIVAT TILL 6 MKR (9)**
- **RESULTAT EFTER SKATT UPPGICK TILL 229 MKR (326)**
- **RESULTAT PER AKTIE UPPGICK TILL 1,70 KR (2,60)¹**

 **3,9%**

HYRESTILLVÄXT,
JÄMFÖRBART BESTÅND

 **4,9**

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

 **56,7%**

BELÅNINGSGRAD

PERIODENS RESULTAT, mkr	2018 3 mån jan-mars	2017 3 mån jan-mars	2017 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	445	400	1 700
Driftöverskott	250	241	1 080
Förvaltningsresultat	187	179	822
Resultat före skatt	299	398	1 261
Resultat efter skatt	229	326	1 029
Överskottsgrad, %	56	60	64
Uthyringsgrad, %	92	90	91
Soliditet, %	35,3	33,5	34,9
Belåningsgrad fastigheter, %	56,7	59,1	57,1
Eget kapital per aktie, kr	52,9	48,0	51,2
EPRA NAV per aktie, kr	61,6	56,0	59,7

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

¹ 2017 års resultat påverkades positivt av en engångseffekt av rabatt på uppskjuten skatt.

KNUT ROST, VD

VÅR MARKNAD ÄR STARK

Hyesintäkterna fortsätter öka, uthyrningsgraden förbättras och vår finansiella position stärks. Belåningsgraden är nere på 56,7 procent och soliditeten ökar till 35,3 procent.

Förvaltningsresultatet ökar med 5 procent jämfört med föregående år och uthyrningsgraden uppgår nu till 92 procent. Hyrestillväxten i jämförbart bestånd uppgår till 3,9 procent. Vi har detta kvartal full effekt från förvärvet av de 32 fastigheterna i Luleå, Umeå och Sundsvall vilket bidrar positivt till resultatet. Resultatet belastas av vinterrelaterade kostnader som är cirka 22 mkr högre än under samma period förra året.

Relationer är grunden till lönsamma affärer. En bra affär ska man kunna göra flera gånger. Vi fokuserar mer och mer på hur vi kan hjälpa våra hyresgäster att bli mer lönsamma. Genom att skapa rätt mix av hyresgäster kan vi öka flödet på platsen. Vi tillhandahåller en lokal och tillsammans med våra hyresgäster skapar vi platsen och gör den attraktiv. Lyckas våra hyresgäster lyckas även vi.

Vi fortsätter enligt vår strategi att koncentrera vårt fastighetsbestånd till våra tio tillväxtstäder. Under första kvartalet såldes hela vårt bestånd i Ljusdal samt tillträdde de två förvärvade fastigheterna i centrala Skellefteå.

Utvecklingen på våra orter är fortsatt god. Enligt den senaste befolkningsstatistiken växer alla våra städer. Den oro som finns bland bostadsutvecklare i storstadsregionerna ser vi väldigt lite av. Starkast just nu är den ekonomiska utvecklingen i Umeå, vilket är en av de största anledningarna till vår utökade närvaro i staden genom flertalet förvärv förra året. Hyresutvecklingen är fortsatt positiv och har ökat med drygt 100 procent för moderna centrala kontor de senaste tre åren. Ökade hyror och ökande efterfrågan gör det intressant att bygga nytt och vi har många spännande projekt på gång, exempelvis utbyggnationen av fastigheten Saga i centrala Umeå och nya bostäder vid Vasaplan som kommer förtäta centrum och öka attraktionskraften för Umeå.



Den föreslagna förändringen av ränteavdragsbegränsningar och förändrad bolagsskatt som presenterades av Finansdepartementet kommer, i nuvarande utformning, få en initialt positiv effekt på vårt resultat. Dels kommer vi, genom en omvärdering av den uppskjutna skatteskulden, få en positiv engångseffekt, dels kommer den sänkta bolagsskatten påverka vår betalda skatt. Dagens låga räntor, och vårt starka kassaflöde, medför att ränteavdragsbegränsningen inte påverkar oss idag. Förslaget kan dock på lång sikt innebära minskade investeringar och byggande för marknaden som helhet.

Våra finansiella nyckeltal fortsätter stärkas. Belåningsgraden ligger nu på 56,7 procent och soliditeten uppgår till 35,3 procent. Tillgången till kapital är god både från banker och kapitalmarknad. Vi har utökat vårt certifikatprogram med 200 mkr under kvartalet, med ännu bättre villkor än tidigare.

Vår goda utveckling fortsätter. Marknaden är stark och organisationen levererar. Vi arbetar för att vara det självklara valet av hyresvärd i våra städer genom att göra skillnad. Att tillhandahålla mer än bara area blir allt viktigare. Genom att lyssna på och förstå våra hyresgästers och våra städers behov, skapa flyttkedjor och bygga attraktiva mötesplatser skapar vi även mervärden. Det är hållbar stadsutveckling som skapar tillväxt för oss och för våra aktieägare.

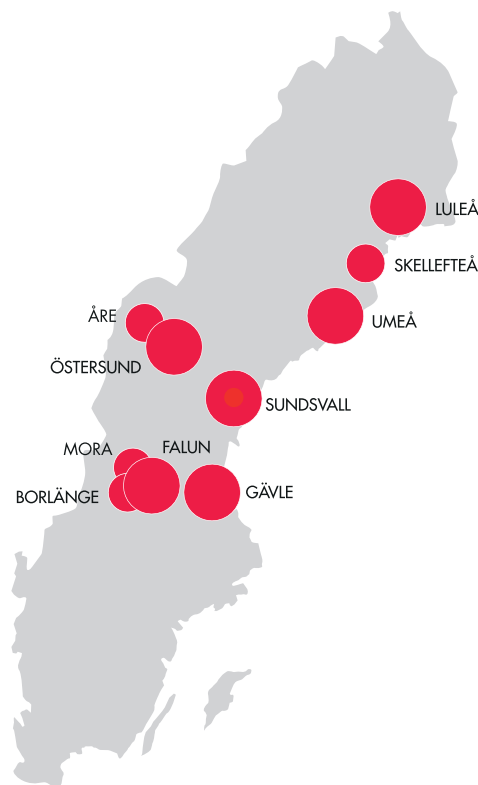


Knut Rost, VD

VÄLKOMMEN TILL DIÖS

Diös ska vara ett av 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.



337

ANTAL
FASTIGHETER



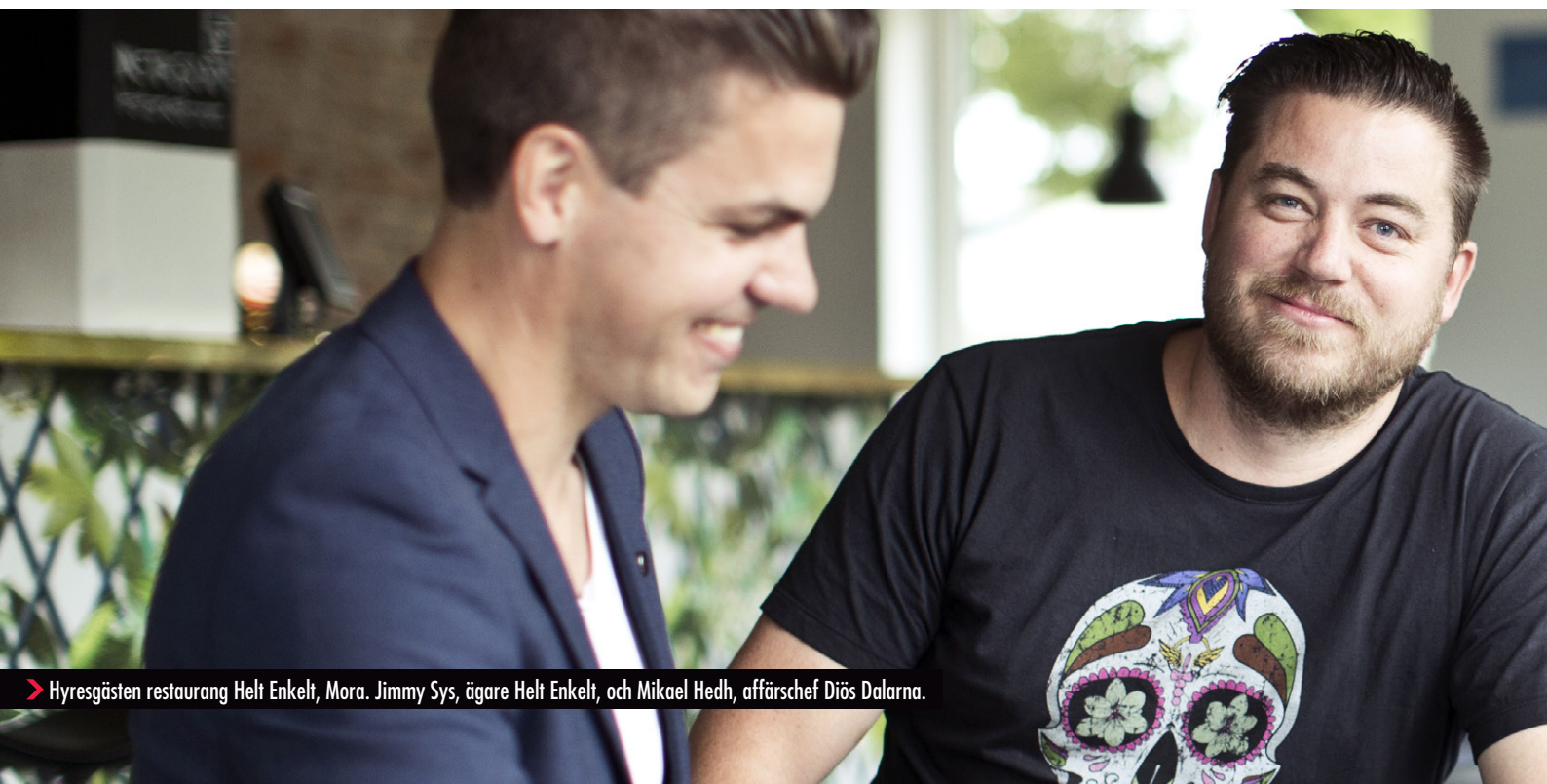
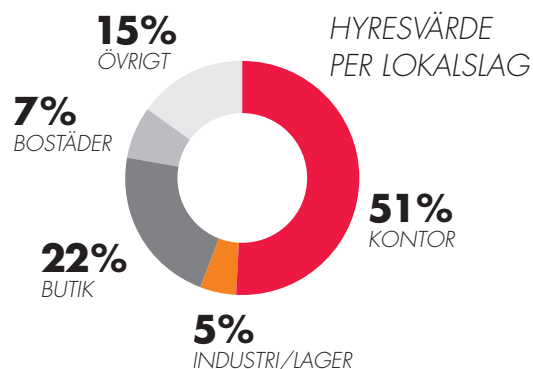
19,7

FASTIGHETS-
VÄRDE, MDR



1 534

UTHYRNINGSBAR
AREA, TKVM



> Hyresgästen restaurang Helt Enkelt, Mora. Jimmy Sys, ägare Helt Enkelt, 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.

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. Vi har förändrat våra beteenden när det gäller hur vi shoppar, hur vi upplever, hur vi jobbar och hur vi umgås. 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 förhållningssätt 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.

FINANSIELLA RAPPORTER

»»» KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 3 mån jan-mars	2017 3 mån jan-mars	2017 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Hysesintäkter	445	400	1 700
Övriga förvaltningsintäkter	5	5	19
Fastighetskostnader	-200	-164	-639
Driftöverskott	250	241	1 080
Central administration	-17	-21	-73
Finansnetto	-46	-41	-185
Förvaltningsresultat	187	179	822
Värdeförändring fastigheter	106	210	412
Värdeförändring räntederivat	6	9	27
Resultat före skatt	299	398	1 261
Aktuell skatt	-17	-8	-43
Uppskjuten skatt	-53	-64	-189
Resultat efter skatt	229	326	1 029
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	229	325	1 027
Resultat hänförligt till minoriteten	0	1	2
Summa	229	326	1 029
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	229	326	1 029
Periodens totalresultat	229	326	1 029
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	229	325	1 027
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0	1	2
Summa	229	326	1 029
Resultat per aktie, kr	1,70	2,60	7,78
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	124 489	132 041
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	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 utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Redovisningsprinciper återfinns på sid 21.

KOMMENTAR TILL RESULTATET

JANUARI–MARS 2018

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 187 mkr (179). I jämförbart bestånd medförde en ökning av vinterrelaterade kostnader att förvaltningsresultatet var 7 procent lägre än föregående år.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 445 mkr (400) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (90). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,9 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 5 mkr (5) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 200 mkr (164). Vinterrelaterade kostnader ökade med 22 mkr jämfört med samma period förra året och är relaterade till den kalla och snörika vintern. Av fastighetskostnaderna utgjorde 3 mkr (2) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 250 mkr (241) vilket motsvarar en över-skottsgrad om 56 procent (60). Den försämrade överskottsgraden förklaras främst av ökade kostnader. I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 4,5 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 17 mkr (21). I centraladministrationen 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 -46 mkr (-41). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,5 procent (1,7).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

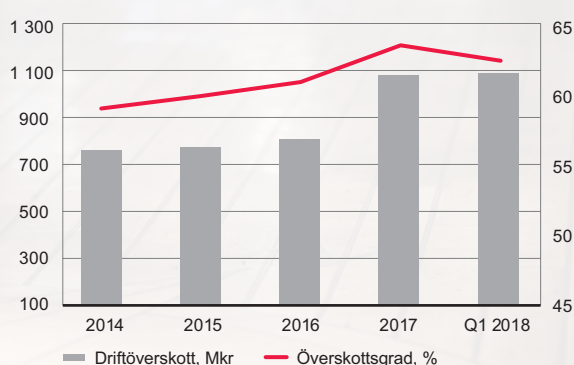
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 6,04 procent (6,13) vilket på portföljnivå motsvarar en minskning med 0,04 procentenheter. Den positiva värdeförändringen om 109 mkr (210) förklaras av förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav. Föregående års orealiserade värdeförändringar påverkades av en engångseffekt av rabatt på uppskjuten skatt vid genomförda fastighetstransaktioner. Värdeförändringen motsvarade 0,6 procent (1,1) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 19 739 mkr (18 811).

Under perioden har 4 fastigheter (0) avyttrats med en realiserad värdeförändring om -3 mkr (0). Under perioden har 2 fastigheter (33) förvärvats.

MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT¹



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD¹



¹Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q1 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 derivatinstrumenten till 6 mkr (9), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framför allt hänförliga till tidseffekten.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 299 mkr (398). Resultatförändringen har sin främsta förklaring i lägre orealiserade värdeförändringar för fastigheter samt ökade vinterrelaterade kostnader.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 229 mkr (326). Aktuell skatt uppgick till -17 mkr (-8), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Uppskjuten skatt uppgick till -53 mkr (-64).

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 15 mkr (172). I övrigt finns obeskattade reserver om 148 mkr (116). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 5 495 mkr (4 936). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22 procent av 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.

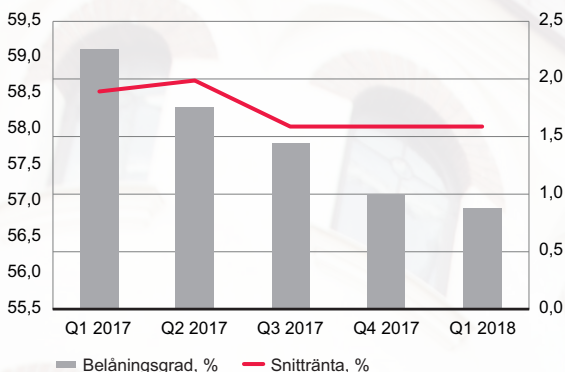
SKATTEBERÄKNING FÖR PERIODEN

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	187	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-56	56
ombyggnationer	-19	19
Övriga skattemässiga justeringar	-32	70
Skattepliktigt förvaltningsresultat	80	145
Aktuell inkomstskatt 22 % om underskottsavdrag ej nyttjas	17	
Försäljning fastigheter	2	-21
Värdeförändring fastigheter	0	109
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	81	233
Underskottsavdrag, ingående balans	-21	21
Underskottsavdrag, utgående balans	15	-15
Skattepliktigt resultat	75	239
Periodens skatt enligt resultaträkningen	17	53

NYTT SKATTEFÖRSLAG

Finansdepartementets förslag om ränteavdragsbegränsningar som beräknas träda i kraft 1 januari 2019 kommer att förändra beskattningen av fastighetsbranschen. Diös har genomfört en analys vilka effekter detta förslag kan få. För Diös bedöms sänkningen av skattesatsen till 20,6 procent, i kombination med ränteavdragsbegränsningen, initialt ge en positiv effekt till följd av dagens låga marknadsräntor. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde). Vid en inkomstskattesänkning kommer den uppskjutna skatteskulden att omvärderas och detta ger en positiv engångseffekt för Diös.

SNITTRÄNTA OCH BELÅNINGSGRAD



VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2018	Antal kontrakt	Årligt kontrakts- värde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	26	64 502	2,3
Östersunds kommun	111	37 525	2,7
Arbetsförmedlingen	38	32 113	2,9
Ähléns AB	5	22 786	5,3
Swedbank AB	9	21 835	3,2
Telia Sverige AB	26	20 697	10,5
Polismyndigheten	34	20 014	3,5
Folksam ömsesidig sakf.	43	19 320	5,3
Försäkringskassan	21	18 437	3,3
Falu Kommun	6	17 920	2,2
Totalt största hyresgäster	319	275 149	3,7



KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	19 739	18 811	19 457
Övriga anläggningstillgångar	60	47	46
Kortfristiga fordringar	266	238	173
Likvida medel	123	164	32
SUMMA TILLGÅNGAR	20 188	19 260	19 708
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 116	6 452	6 887
Uppskjuten skatteskuld	1 238	1 073	1 197
Avsättningar	9	9	9
Räntebärande skulder	11 186	11 117	11 104
Kortfristiga skulder	639	609	511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 188	19 260	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>	326	325	1
Periodens totalresultat	326	325	1
<i>Nyemission</i>	1 853	1 853	-
<i>Emissionskostnader</i>	-51	-51	-
<i>Skatteeffekt emissionskostnader</i>	11	11	-
Eget kapital 2017-03-31	6 452	6 408	44
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	703	702	1
Periodens totalresultat	703	702	1
<i>Utdelning</i>	-269	-269	-
Eget kapital 2017-12-31	6 887	6 841	45
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	229	229	0
Periodens totalresultat	229	229	0
Eget kapital 2018-03-31	7 116	7 070	45



VÅRA FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet är väldiversifierat och består av bostäder, kontors-, butiks- och industrilokaler. Ett brett utbud av både större och mindre lokaler i centrala lägen ger goda förutsättningar för flexibla lösningar och långsiktiga relationer. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 93 procent (93) av kommersiella fastigheter och till 7 procent (7) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

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 164 mkr (155) investerats i sammanlagt 476 projekt (438). Vid periodens slut pågick 17 större¹ utvecklingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 260 mkr och en total investeringsvolym på 888 mkr. Under kvartalet togs beslut om 73 nya projektinvesteringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 12,1 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 6,2 procent.

¹ Initial investeringsvolym > 4 mkr.

PROJEKT

Våra befintliga och möjliga byggrätter uppgår till cirka 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.

Utveckling av egna byggrätter har under perioden varit begränsad. BRF-projektet Falan 20 i Falun har påbörjats under andra kvartalet och hotellprojektet Riverside i Sundsvall väntas påbörjas under 2018.

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 ordnad 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 14 924 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 18 259–21 219 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS13 nivå 3.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2018-03-31	2017-03-31
Fastighetsbeståndet värde 1 januari	19 457	13 683
Förvärv	68	4 763
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	164	155
Försäljningar	-69	-
Orealiserade värdeförändringar	109	210
Omklassificeringar	10	-
Fastighetsbeståndets värde 31 mars	19 739	18 811

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till centrala lägen i våra prioriterade orter.

Under det första kvartalet tillträdde fastigheterna Polaris 39 och Idun 10 i Skellefteå. Fyra fastigheter avyttrades i Ljusdal, vilket motsvarar Diös hela bestånd på orten.

Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 164 mkr (155) för perioden. Vi gör löpande anpassningar i beståndet för att förbättra och effektivisera för hyresgästerna.

» VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2018-03-31					2017-03-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Kalkylperiod	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	7,0-5,6	6,7-5,9	5,3-4,7	7,9-7,0	7,0-6,5	7,0-5,7	6,9-6,0	5,5-4,8	8,2-7,3	7,0-6,5
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,1	8,2	7,3	9,8	8,3	8,1	8,2	7,4	9,9	8,8
Långsiktig vakans, %	5,1	3,7	1,8	11,9	4,8	5,1	3,4	1,8	12,0	6,0
Inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De realiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 109 mkr (210) och förklaras av förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2018-03-31	
	Mkr	%
Förändrade driftnetton	51	47
Förändrade avkastningskrav	49	45
Capex	9	8
Summa	109	100



19,7

FASTIGHETSVÄRDE, MDR

HYRESKONTRAKT OCH UTHYRNING

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2018	546	103	6
2019	888	342	19
2020	727	344	19
2021	597	344	20
2022+	286	440	25
Summa	3 044	1 574	89
Bostäder	1 632	124	7
Övriga hyresavtal ¹	4 179	62	4
TOTALT	8 855	1 760	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till -1 mkr (18). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Pöyry Sweden AB i Gösen 7, Luleå, Inpuls Träning i Luleå AB i Strutsen 14, Luleå och Swedbank AB i Stranden 19:6, Mora. Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 mars till 3,4 år (3,7).

VAKANSER

Vakanserna minskade under kvartalet och uppgick per 31 mars till 8 procent (10) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent (16) 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 (10).

ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

Värme ¹	kWh/kvm	37,6	37,5
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	5,0	5,6
El ³	kWh/kvm	15,8	15,9
Koldioxid, totalt ⁴	Kg CO2/kWh	1,4	1,4
Vatten	m ³ /kvm	0,1	0,1

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. Arealen avser tempererad area. Jämförelsesiffrorna är uppdaterade till aktuellt fastighetsinnehav och visar därmed utvecklingen i jämförbart bestånd. Vattenförbrukning är pognos då mätvärden saknas från flera fastigheter.

Den totala energianvändningen var oförändrad 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.

FINANSIERING

KAPITALSTRUKTUR

Per den 31 mars 2018 finansierades 35 procent (33) av den totala balansomslutningen på 20 188 mkr via eget kapital, 55 procent (58) genom räntebärande skulder och 10 procent (9) av övrigt kapital. Räntebärande skulder består av bankfinansiering, säkerställda obligationer och certifikat.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per 31 mars 2018 till 7 116 mkr (6 452). Soliditeten uppgick till 35,3 procent (33,5) och översteg därmed målet om 30 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 186 mkr (11 117) per den 31 mars 2018. Av de räntebärande skulderna bestod 9 180 mkr (10 102) av bankfinansiering, 1 206 mkr (1 015) av säkerställda obligationer samt 800 mkr certifikat (0). Obligationerna emitteras genom det samägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF) säkerställda MTN-program. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 56,7 procent (59,1) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick per den 31 mars 2018 till 1,5 procent (1,6), inklusive lånelöften, och räntetäckningsgraden uppgick till 4,9 ggr (5,2).

DERIVAT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 600 mkr (600) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen

exklusive räntetak uppgick till -10 mkr (-35) och marknadsvärdet för räntetak uppgick till 1 mkr (0) per den 31 mars 2018. 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). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

KÄNSLIGHETSANALYS

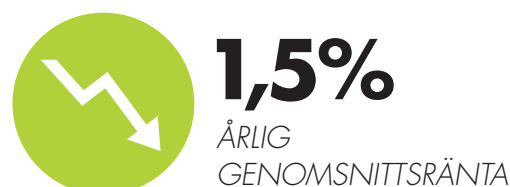
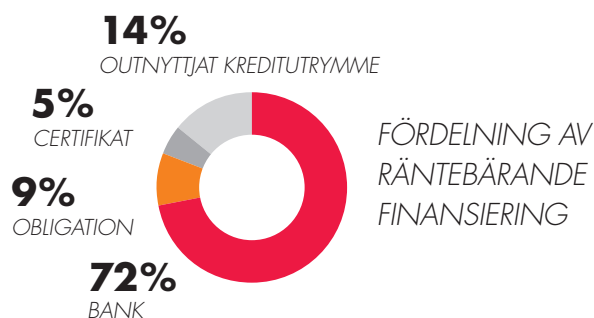
Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet			
PER DEN 31 MARS 2018	Förändring årlig snitt- ränta, %	Förändring årlig snittränte- kostnad, mkr	Förändring marknads- värde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,3	+31	
Derivatportfölj	-1,0	-6	+3
Låneportfölj inkl. derivat	0,2	+25	+3

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivat, uppgick till 2,2 år (1,9) och kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,4). Av koncernens utestående lån så löper 8 163 mkr (7 197) med fast ränta.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 123 mkr (164) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2018

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2018	3 290	0,8	1 793	1 793
2019	2 610	1,2	2 438	2 438
2020	5 287	1,4	5 987	5 487
2021	-	-	502	0
2022	-	-	1 750	771
2027	-	-	1 000	697
Utnyttjat kreditutrymme	11 186	1,2	13 470	11 186
Outnyttjat kreditutrymme ²	2 284	0,1		
Finansiella instrument	4 600	0,2		
TOTALT		1,5		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2018-03-31.

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



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2018 3 mån jan-mars	2017 3 mån jan-mars	2017 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott	250	241	1 080
Central administration	-17	-21	-73
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	2
Erhållen ränta	1	1	4
Erlagd ränta	-29	-67	-219
Betald skatt	-17	-8	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	188	146	751
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-101	-6	82
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	59	-68	-142
Summa förändring av rörelsekapital	-42	-74	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146	72	691
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-125	-148	-502
Förvärv av fastigheter	-42	-2 316	-2 581
Avyttring av fastigheter	55	-	240
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-1	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112	-2 466	-2 843
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-	-	-269
Nyemission	-	1 802	1 802
Nyupplåning räntebärande skulder	175	3 124	3 168
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-118	-2 353	-2 502
Förändring av checkräkningskredit	-	-15	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	57	2 558	2 184
Periodens kassaflöde	91	164	32
Likvida medel vid periodens början	32	0	0
Likvida medel vid periodens slut	123	164	32



» SEGMENTSRAPPORTERING PER DEN 31 MARS 2018

Diös ägde 337 fastigheter, belägna i tio tillväxtorter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 533 883 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 mars uppgick till 92 procent. Under perioden har Diös investerat 164 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdeinnehåll fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Skellefteå/Umeå, Luleå och Åre/Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 19 739 mkr. För ytterligare information om segmenten se www.dios.se.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per segment	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/ Östersund	Skellefteå/ Umeå	Luleå	Diös- koncernen
Hyresintäkter	70	50	70	82	95	77	445
Övriga intäkter	1	0	1	1	0	1	5
Reparation och underhåll	-3	-1	-2	-2	-5	-2	-15
Taxebundna kostnader	-12	-8	-11	-16	-14	-10	-72
Fastighetsskatt	-3	-3	-4	-4	-5	-4	-22
Övriga fastighetskostnader	-9	-8	-14	-14	-12	-14	-70
Fastighetsadministration	-3	-2	-4	-4	-4	-3	-20
Driftöverskott	41	28	36	44	57	45	250
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-17
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-46
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	187
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-3	-	-	-	-	-3
Fastighet, orealiserad	-9	9	-	24	77	8	109
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	6
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	299
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-17
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-53
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	229
Uthyrbar area, kvm	266 682	216 692	233 490	304 511	307 068	205 440	1 533 883
Hyresvärde	76	56	80	90	103	82	486
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	88	91	92	95	92
Överskottsgrad, %	58	57	51	54	60	58	56

Förändring av fastighetsbeståndet svärde

Fastighetsbeståndet 1 januari 2018	2 649	2 045	3 234	3 257	4 494	3 778	19 457
Förvärv	-	-	-	-	68	-	68
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	38	14	33	33	7	39	164
Försäljningar	-	-69	-	-	-	-	-69
Omklassificering	2	0	3	1	2	1	10
Orealiserade värdeförändringar	-9	9	0	24	77	8	109
Fastighetsbeståndet 31 mars 2018	2 680	1 999	3 270	3 315	4 648	3 826	19 739

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



»» SEGMENTSRAPPORTERING PER DEN 31 MARS 2017

Diös ägde 348 fastigheter, belägna i tio tillväxtorter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 579 567 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 mars uppgick till 90 procent. Under perioden har Diös investerat 155 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdeomfördelen av fastighetsportföljen i Skellefteå/Umeå, Luleå och Sundsvall. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 18 811 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per segment	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Äre/ Östersund	Skellefteå/ Umeå	Luleå	Diös- koncernen
Hysesintäkter	67	50	61	78	78	66	400
Övriga intäkter	2	0	0	1	0	1	5
Reparation och underhåll	-2	-2	-2	-2	-3	-2	-13
Taxebundna kostnader	-12	-8	-10	-15	-13	-7	-64
Fastighetsskatt	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-21
Övriga fastighetskostnader	-7	-6	-8	-9	-9	-8	-47
Fastighetsadministration	-3	-2	-4	-4	-3	-3	-19
Driftöverskott	42	29	35	45	46	43	241
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-21
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-41
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	179
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	0
Fastighet, orealiserad	6	39	34	21	76	34	210
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	9
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	398
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-8
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-64
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	325
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	238 402	304 511	313 798	205 440	1 579 567
Hyresvärde	74	57	72	86	87	71	446
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	86	91	90	93	90
Överskottsgrad, %	62	58	56	58	59	65	60
Förändring av fastighetsbeståndets värde							
Fastighetsbeståndet 1 januari 2017	2 576	1 978	2 033	3 025	2 219	1 852	13 683
Förvärv	-	-	1 016	-	1 942	1 805	4 763
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	28	12	33	34	35	14	155
Försäljningar	-	-	-	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	6	39	34	21	76	34	210
Fastighetsbeståndet 31 mars 2017	2 610	2 029	3 116	3 080	4 272	3 705	18 811

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



➤ Hyresgästen Volt i Smedjan galleria, Luleå. Åsa Johansson, centrumledare Diös, och Amanda Olin, regionchef Volt.



FINANSIELLA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget 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 jan-mars	2017 3 mån jan-mars	2017 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) ¹	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) ¹	134 512	124 489	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. Omräkningsfaktor är 1,28.

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

VERKSAMHETENS RESULTAT

Bolaget styr sin verksamhet 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. Diös 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 Bolagets resultat från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

	2018 3 mån jan-mars	2017 3 mån jan-mars	2017 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat			
Resultat före skatt	299	398	1 261
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-106	-210	-412
Värdeförändring derivat	-6	-9	-27
Förvaltningsresultat	187	179	822
EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)			
Förvaltningsresultat	187	179	822
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-17	-20	-88
Minoritetens andel av resultatet	0	-1	-2
EPRA Earnings / EPRA EPS	170	158	732
EPRA Earnings / EPRA EPS per aktie	1,26	1,27	5,54
Överskottsgrad			
Driftöverskott enligt resultaträkningen	250	241	1 080
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	445	400	1 700
Överskottsgrad, %	56	60	64

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Diös 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 i Diös fall 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 NNNAV ska visa på hur mycket eget kapital som finns i bolaget vid en likvidation på kort och lång sikt. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

	2018 3 mån jan-mars	2017 3 mån jan-mars	2017 12 mån jan-dec
Substansvärde			
Eget kapital enligt balansräkning	7 116	6 452	6 887
Eget kapital tillhörande minoriteten	-45	-44	-45
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	10	35	16
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 209	1 085	1 175
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	8 290	7 528	8 033
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	61,6	56,0	59,7
Avdrag			
Verkligt värde av finansiella instrument	-10	-35	-16
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-215	-727	-209
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)	8 065	7 066	7 808
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr	59,9	52,5	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 22 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent. Underskottsavdragen beräknas kunna utnyttjas under året.



FINANSIELL RISK

Bolagets 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, att soliditeten ska överstiga 30 procent. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga 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 jan-mars	2017 3 mån jan-mars	2017 12 mån jan-dec
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	11 186	11 117	11 104
Förvaltningsfastigheter	19 739	18 811	19 457
Belåningsgrad, %	56,7	59,1	57,1
Soliditet			
Eget kapital	7 116	6 452	6 887
Totala tillgångar	20 188	19 260	19 708
Soliditet, %	35,3	33,5	34,9
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	187	179	822
Återläggning			
Finansiella kostnader	48	41	191
Summa	235	220	1 013
Finansiella kostnader	48	43	191
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,2	5,3

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som bolaget använder för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Bolaget 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 Diös finansiella situation och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2018 3 mån jan-mars	2017 3 mån jan-mars	2017 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	3,3	6,0	18,3
Eget kapital per aktie, kr	52,9	48,0	51,2
Hysesintäkter, mkr	445	400	1 700
Kassaflöde per aktie, kr			
Resultat före skatt	299	398	1 261
Återläggning			
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-109	-210	-402
Derivat, orealiserad värdeförändring	-6	-9	-27
Avskrivningar	1	0	2
Aktuell skatt	-17	-8	-43
Summa	168	171	791
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	124 489	132 041
Kassaflöde per aktie, kr	1,25	1,37	6,00
Resultat per aktie, kr	1,70	2,60	7,78
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6

ÖVRIG INFORMATION

Diös 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 jan-mars	2017 3 mån jan-mars	2017 12 mån jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	91
EPRA Vakansgrad			
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	154	139	153
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	1 904	1 458	1 875
EPRA Vakansgrad, %	8,1	9,6	8,2



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

MODER- BOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 41 mkr (46) och resultatet efter skatt till 1 mkr (4). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2018 till 120 mkr (150) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0).

Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 509 mkr (3 533). Utgivna företagscertifikat uppgick till 800 mkr (0). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 mars 2018 uppgick till 1,0 procent (1,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 3 mån jan-mars	2017 3 mån jan-mars	2017 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Nettoomsättning	41	46	170
Bruttoresultat	41	46	170
Central administration	-49	-60	-214
Rörelseresultat	-8	-14	-44
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	454
Finansiella intäkter	58	59	218
Finansiella kostnader	-49	-41	-192
Resultat efter finansiella poster	1	4	436
Aktuell skatt	0	-	-
Resultat efter skatt	1	4	436
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	1	4	436
Årets totalresultat	1	4	436

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Andelar koncernföretag	2 124	2 124	2 124
Fordringar koncernföretag	11 581	10 570	11 439
Övriga tillgångar	28	23	26
Likvida medel	120	150	29
SUMMA TILLGÅNGAR	13 853	12 867	13 618
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 096	2 934	3 095
Räntebärande skulder	3 309	3 533	3 208
Skulder koncernföretag	7 417	6 367	7 277
Övriga skulder	31	33	38
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 853	12 867	13 618



ÖVRIG INFORMATION

»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2018 till 157 (146) varav 63 kvinnor (61). Merparten av våra anställda, 105 personer (97) arbetar inom våra lokala affärsenheter. I den kompetenssatsning vi genomförde för vår driftspersonal har nu samtliga godkänts som fastighetstekniker.

»» MÖJLIGHETER OCH RISKER

Diös väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2017 års årsredovisning på sidorna 59–62. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken beslutade vid det penningpolitiska mötet den 13:e februari att hålla reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Först under andra halvåret 2018 bedömer direktionen att det är lämpligt att långsamt börja höja räntan. Riksbankens nettoköp av statsobligationer uppgår till drygt 310 miljarder kronor i nominellt belopp, tills vidare återinvesteras förfall och kupongbetalningar på obligationsportföljen. Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i mars 2018 så förstärks högkonjunkturen i Sverige och konjunkturuppgången i omvärlden driver på den svenska exporten. Näringslivets investeringar ökar snabbt trots att bostadsinvesteringarna planar ut. Inflationen väntas nå 2 procent först under år 2020, detta kommer göra att Riksbanken kommer vara försiktig med att höja räntorna för tidigt. Arbetslösheten väntas minska ytterligare under 2018 och kommer plana ut på 6,2 procent under 2019.

Sveriges starka statsfinanser, välmående svenska banker och en stigande inhemsk BNP gör att förutsättningarna för tillväxt på våra marknader bedöms goda. Fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten gör att vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa faktorer stärka tillgångslaget fastigheter.

»» TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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 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 Diös 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 driftsnettot. Då Diös har begränsade antal kontrakt bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsade.

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 takskottning. Normalt är kostnaderna högre under det första och fjärde kvartalet.

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



KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2018-03-31	2017-12-31	2017-09-30	2017-06-30	2017-03-31	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Intäkter, mkr	450	443	436	435	405	337	335	334
Driftöverskott, mkr	250	266	287	286	241	195	212	212
Förvaltningsresultat, mkr	187	197	222	224	179	132	147	140
Periodens resultat, mkr	229	256	192	255	326	266	229	194
Överskottsgrad, %	56	61	67	66	60	59	64	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	91	91	90	90	90	90
Avkastning på eget kapital, %	3,3	3,8	2,9	3,9	6,0	6,4	5,8	5,0
Soliditet, %	35,3	34,9	33,9	33,3	33,5	31,0	29,8	28,5
Belåningsgrad fastigheter, %	56,7	57,1	57,8	58,3	59,1	58,6	59,6	60,6
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	2,0	1,9	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,8	5,5	5,8	5,2	3,9	3,8	3,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,38	1,46	1,65	1,67	1,44	1,39	1,54	1,47
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,70	1,91	1,43	1,88	2,60	2,79	2,39	1,99
Eget kapital per aktie, kr	52,9	51,2	49,3	47,9	48,0	45,3	42,5	40,1
Börskurs per aktie, kr	56,4	55,8	52,0	46,6	44,0	47,1	50,8	47,1

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

MÅL

VERKSAMHETSMÅL	Mål 2018	Utfall Q1 2018
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92
Överskottsgrad, %	64	56
Energianvändning, %	-3	0,8
Koldioxidutsläpp, %	-2	0
Nöjd-medarbetar-index	76	-
Nöjd-kund-index	70	-

FINANSIELLA MÅL	Mål 2018	Utfall Q1 2018
Avkastning på eget kapital ¹ , %	>12	13,2
Utdelning av årets resultat ² , %	~50	-
Belåningsgrad, %	< 60	56,7
Soliditet, %	> 30	35,3

¹ Avkastningen på eget kapital är uppräknat till årstakt.

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





AKTIEN

AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 56,4 kr per aktie (44,0) vilket motsvarar ett börsvärde om 7 580 mkr (5 919) samt en avkastning om 28,1 procent (-6,1) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 2,00 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till 33,9 procent (-1,5) för perioden. I grafen illustreras kurser för både för Diös och för indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -3,3 procent (16,3) och OMX Stockholm Real Estate PI 5,7 procent (7,4).

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 14 648 aktieägare (14 174). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 21,3 procent (20,0) 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 57,5 procent (55,9) av innehav och röster.

Årsmötet 2017 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 13 procent (24).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det första kvartalet till 7 116 mkr (6 452) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 8 289 mkr (7 528). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 61,6 kr (56,0) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 92 procent (79) av långsiktigt substansvärde. Aktuell substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNAV uppgick för perioden till 59,9 kr (52,5) per aktie.

INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 1,70 kr (2,60) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,26 kr (1,27). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 22 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

STÖRSTA AKTIEÄGARE

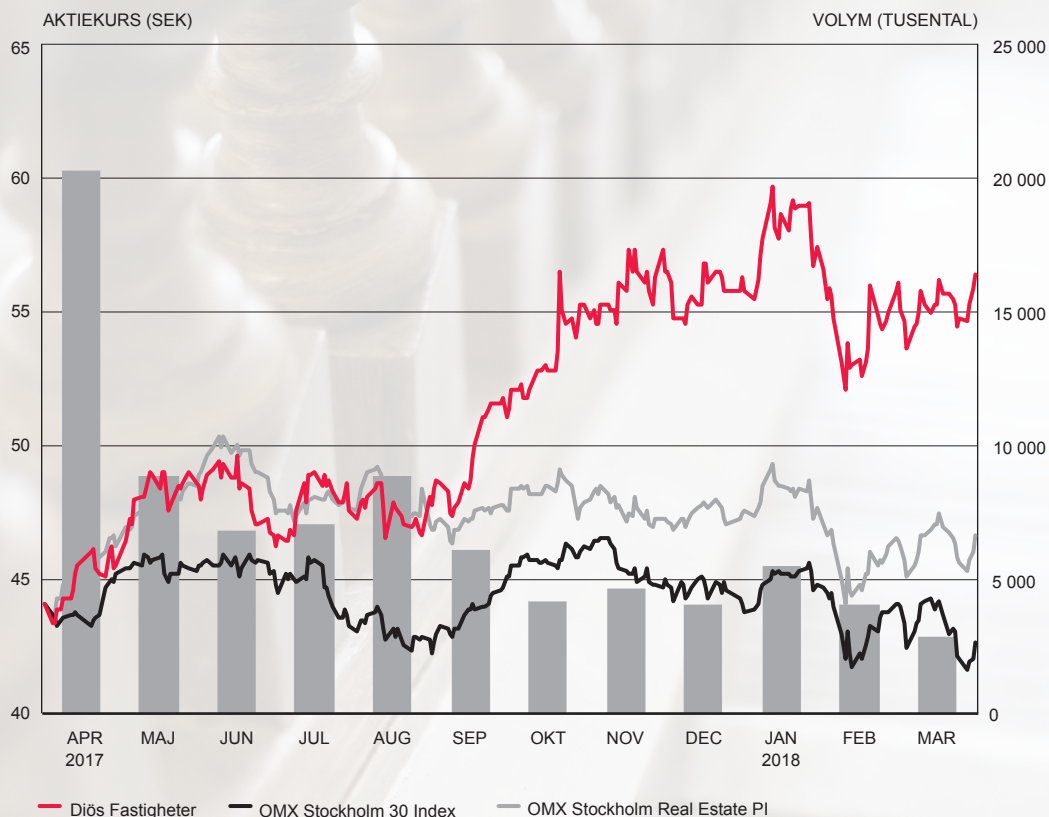
I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 MARS 2018

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	5 206 899	3,9
Handelsbankens Fonder	5 000 000	3,7
SEB Fonder	4 556 714	3,4
Fjärde AP-fonden	2 329 327	1,7
Staffan Rasjö	2 000 000	1,5
Transamerica Asset Management, Inc	1 933 774	1,4
Summa största ägare	77 493 086	57,5
Övriga ägare	57 019 352	42,5
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

> DIÖSAKTIE



> 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 värdet förändringar 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 24 april 2018

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

»»» KALENDARIUM

Delårsrapport januari–juni 2018

6 juli

Delårsrapport januari–september 2018

25 oktober

»»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 12 april utökades koncernledningen med Mia Forsgren, kommunikationschef.



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.

GENOMSNIITTLIGT 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 värdeförändringar 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 april 2018 kl. 12:00 CET.



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

