

Diös

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ **JANUARI – DECEMBER 2018**



ÅRET I KORTHET

JANUARI-DECEMBER 2018

- **INTÄKTERNA** ÖKADE MED 5 PROCENT OCH UPPGICK TILL 1 810 MKR (1 719)
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET** ÖKADE MED 9 PROCENT OCH UPPGICK TILL 894 MKR (822)
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** PÅ FASTIGHETER UPPGICK TILL 678 MKR (402) OCH PÅ DERIVAT TILL 16 MKR (27)
- **RESULTAT EFTER SKATT** UPPGICK TILL 1 341 MKR (1 029)
- **RESULTAT PER AKTIE** UPPGICK TILL 9,94 KR (7,78)
- **STYRELSEN FÖRESLÅR EN UTDELNING** OM 3,00 KR PER AKTIE (2,90), JÄMNT FÖRDELAT PÅ TVÅ UTDELNINGSTILLFÄLLEN



37,2%

SOLIDITET



5,9

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



53,4%

BELÅNINGSGRAD

PERIODENS RESULTAT, mkr	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Intäkter	447	443	1 810	1 719
Driftöverskott	283	266	1 140	1 080
Förvaltningsresultat	225	197	894	822
Resultat före skatt	576	268	1 597	1 261
Resultat efter skatt	451	256	1 341	1 029
Överskottsgrad, %	64	61	64	64
Uthyrningsgrad, %	91	91	91	91
Soliditet, %			37,2	34,9
Belåningsgrad fastigheter, %			53,4	57,1
Eget kapital per aktie, kr			58,3	51,2
EPRA NAV per aktie, kr			67,6	59,7

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

* Aktierelaterade nyckeltal för 2017 påverkas av genomförd företrädesemission.



VIKTIGA HÄNDELSER Q4

- Diös avyttrar en fastighet i Bräcke. Frånträde skedde den 9 november.
- Diös förvärvar tre fastigheter i Östersund, med tillträde 14 november. En av fastigheterna består av enbart byggrätter.
- Beslut tas om att Skellefteå blir egen affärsenhet från 1 januari 2019. Affärschef Maria Fjellström rekryteras till den nya enheten.

KNUT ROST, VD

AKTIVITETER FÖR TILLVÄXT

Årets resultat är bra! Lönsamma investeringar och en tydligare position ger oss rätt förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 894 mkr främst tack vare ökade intäkter, en förbättrad effektivitet och minskade räntekostnader. Vi ser fortsatt stigande hyresnivåer i de centrala delarna av våra städer. Våra investeringar i befintligt bestånd ger bättre förutsättningar för våra hyresgästers affärer samt ökade driftnetton med högre fastighetsvärden som följd. Årets orealiserade värdeförändringar uppgår till 678 mkr och är en följd av förbättrade driftnetton.

Vi är stolta över att vi når målet för överskottsgrad om 64 procent, då året påverkats av ökade kostnader från dels en kall och snörik vinter, dels en ovanligt varm sommar. Nyuthyrningen har gått väldigt bra men vi har mottagit några större uppsägningar varför nettouthyrningen landar på 10 mkr (55) för året.

Direktavkastningen på aktien är även i år bland de högsta i branschen och bland svenska börsbolag. Styrelsens förslag om en utdelning om 3,00 kr per aktie, fördelat på två utbetalningstillfällen, ger en direktavkastning om 5,3 procent mot aktiekursen vid årsskiftet.

Vår största finansieringskälla är de nordiska bankerna. Tack vare vår finansieringsstruktur och starka kassaflöde är vår finansieringsränta bland de lägsta i branschen. Det starka kassaflödet visar sig även i att nettoskulden i förhållande till EBITDA förbättras till 10,5. Vi tror fortsatt att räntorna kommer vara låga för en lång tid framöver. Vår belåningsgrad har genom lönsamma investeringar i våra fastigheter samt amorteringar minskat konstant sedan 2009 och uppgår nu till 53,4 procent.

Tillväxten och aktiviteten i våra städer är fortsatt hög. Även om tillväxttoppen sannolikt är bakom oss så ser vi fortsatt väldigt god aktivitet med nya etableringar, nya topphyresnivåer och fortsatt befolkningstillväxt.

Urbaniseringen kommer att fortsätta. Fler människor kommer att bo i städer framöver för att ta del av stadens utbud. Ny teknik och nya betenden kommer medföra att läget och innehållet i platsen blir allt viktigare. Vi som fastighetsägare måste förstå och agera på denna förändring genom att utveckla attraktiva platser som skapar flöden av människor.



Ett axplock av årets aktiviteter är transaktionerna i Gävle där vi nu tagit en bättre och tydligare position i den centrala delen av staden och medvetet minskat vår andel av industrifastigheter. Vi har invigt våra första solcellsanläggningar. Vi har avyttrat vårt bestånd i Ljusdal för att ytterligare kunna fokusera på hyresgästerna i våra tio städer. Våra handels- och industriytor har minskat genom konvertering till förmån för kontor och samhällshyresgäster. Med en starkare organisation och bättre fastigheter i rätt lägen har vi en unik position att driva tillväxt och utveckling på ett ansvarsfullt och lönsamt sätt.

Vi vill utveckla våra städer till att bli ännu mer inspirerande. Det handlar om hållbar stadsutveckling för alla, där ett ansvarsfullt agerande är en självklar förutsättning. Vi menar att tillväxt skapar tillväxt. Vi sätter därför ett långsiktigt mål om att växa vårt förvaltningsresultat per aktie med minst 5 procent per år. Jag är övertygad om att vi kommer bli mer lönsamma om vi kan möjliggöra tillväxt för våra hyresgäster och städer.

Våra aktiviteter och investeringar ska gynna både nuvarande och kommande generationer. Med ett tydligt fokus att generera tillväxt genom ett långsiktigt och ansvarsfullt agerande driver vi stadsutveckling som skapar värde för våra aktieägare, hyresgäster och våra städer. Med relationer i fokus samt kunskap och nyfikenhet om framtiden, fortsätter vi i vår mission att skapa Sveriges mest inspirerande platser.

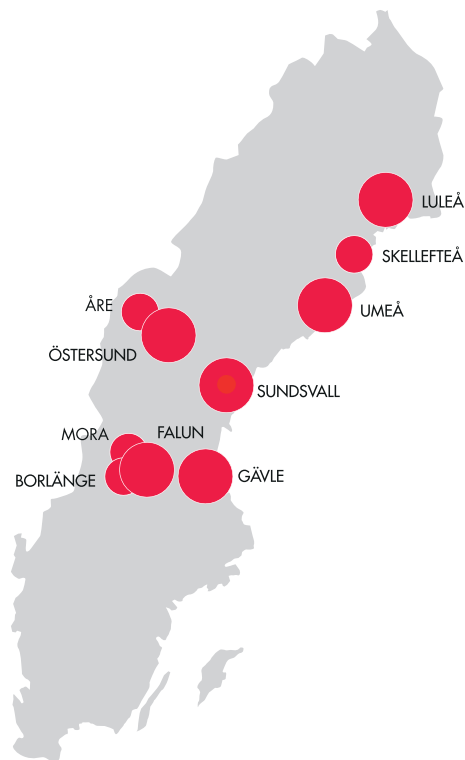


Knut Rost, VD

VÄLKOMMEN TILL DIÖS

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

VÅR STRATEGI ÄR STADSUTVECKLING. Genom att utveckla våra fastigheter med attraktiva mötesplatser, butiker, kontor och bostäder möjliggör vi tillväxt för våra hyresgäster, för våra städer 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.



330

ANTAL
FASTIGHETER



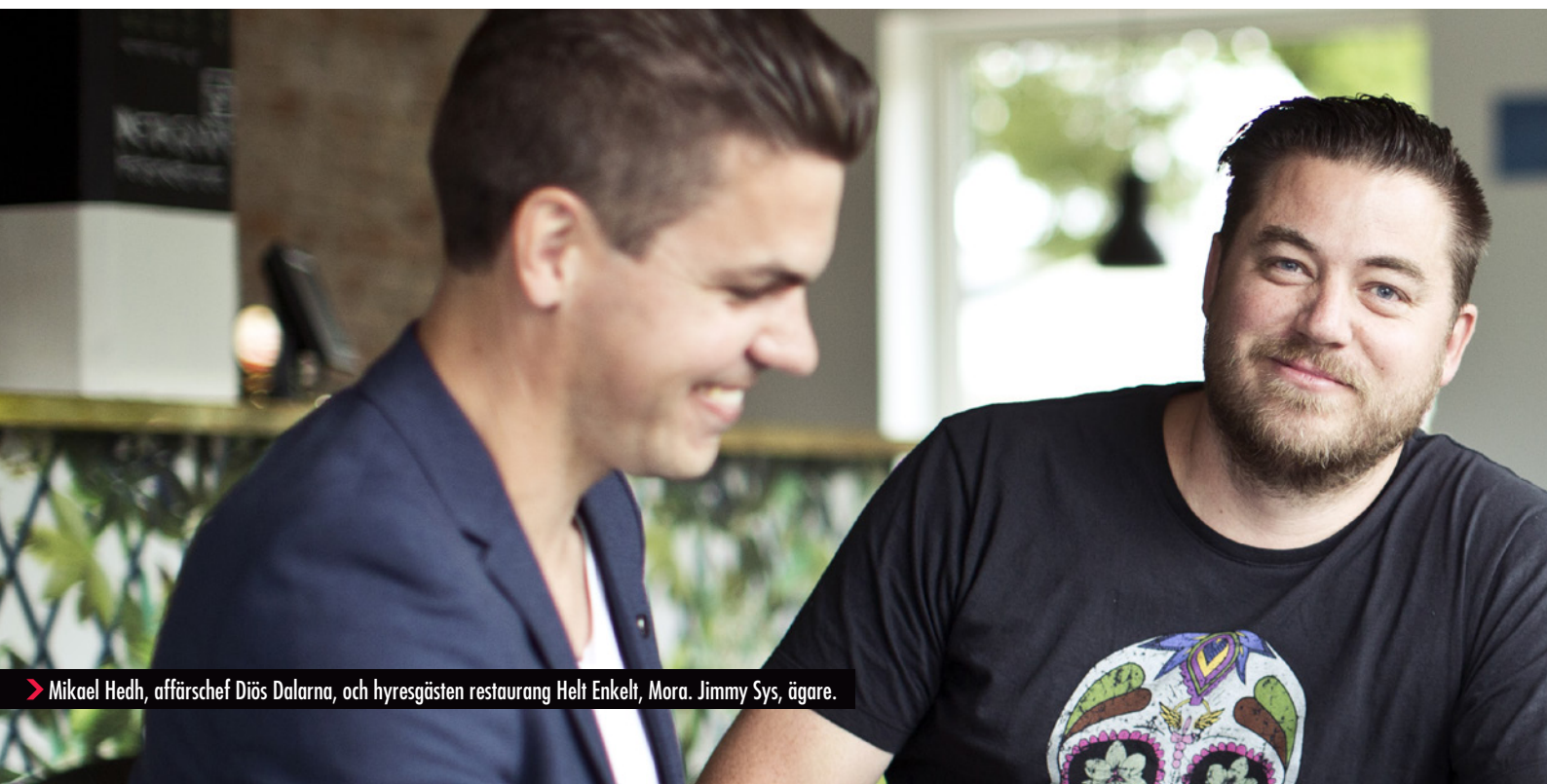
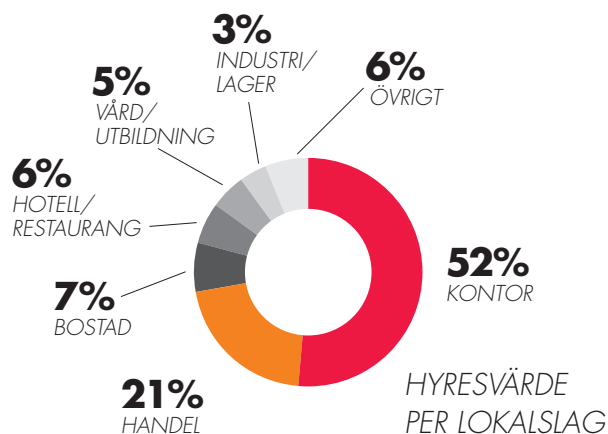
20,8

FASTIGHETS-
VÄRDE, MDR



1 464

UTHYRNINGSBAR
AREA, TKVM



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

RELATIONER OCH AFFÄRER

Med goda relationer gör man 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 förändrar sitt beteende när det gäller hur man konsumerar, 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 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 tillväxtstäder. 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 okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	357	345	1 436	1 376
Serviceintäkter	90	98	374	343
Totala intäkter	447	443	1 810	1 719
Fastighetskostnader	-164	-177	-670	-639
Driftöverskott	283	266	1 140	1 080
Central administration	-19	-21	-71	-73
Finansnetto	-39	-48	-175	-185
Förvaltningsresultat	225	197	894	822
Värdetförändring fastigheter	351	65	687	412
Värdetförändring räntederivat	0	6	16	27
Resultat före skatt	576	268	1 597	1 261
Aktuell skatt	-13	-16	-90	-43
Uppskjuten skatt	-112	4	-166	-189
Resultat efter skatt	451	256	1 341	1 029
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	451	257	1 338	1 027
Resultat hänförligt till minoriteten	0	-1	3	2
Summa	451	256	1 341	1 029
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	451	256	1 341	1 029
Periodens totalresultat	451	256	1 341	1 029
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	451	257	1 338	1 027
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0	-1	3	2
Summa	451	256	1 341	1 029
Resultat per aktie, kr	3,35	1,91	9,94	7,78
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	132 041
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0	0

Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d.v.s. teckningsrättens värde) i genomförda 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.

RESULTAT

JANUARI-DECEMBER 2018

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 894 mkr (822). Det är en ökning med 9 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultat med 3,8 procent jämfört med föregående år.

INTÄKTER

Intäkterna för året uppgick till 1 810 mkr (1 719) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkterna med 3 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 39 mkr (19) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler. I årets övriga förvaltningsintäkter ingår en engångsersättning hänförlig till tidigare års fastighetsförvärv.

UTVECKLING INTÄKTER

	2018 jan-dec	2017 jan-dec	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 677	1 628	3,0
Förvärvade fastigheter	63	0	
Sålda fastigheter	31	72	
Kontrakterade hyresintäkter	1 771	1 700	
Övriga förvaltningsintäkter	39	19	
Intäkter	1 810	1 719	

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 670 mkr (639). Vinterrelaterade kostnader ökade med 25 mkr jämfört med samma period förra året och förklaras av den kalla och snörika vintern. Av fastighetskostnaderna utgjorde 13 mkr (9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 1 140 mkr (1 080) vilket motsvarar en överskottsgrad om 64 procent (64). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3,1 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 71 mkr (73). 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

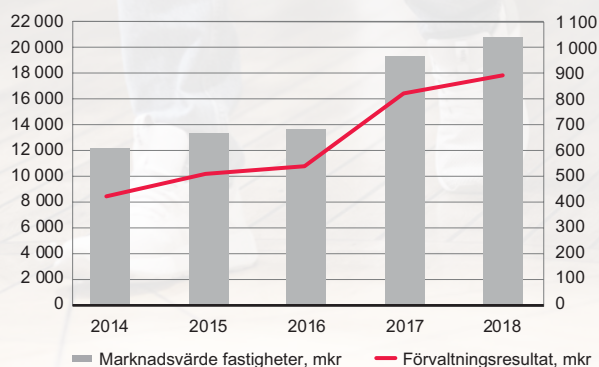
Årets finansnetto uppgick till -175 mkr (-185). Årets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,6 procent (1,9).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

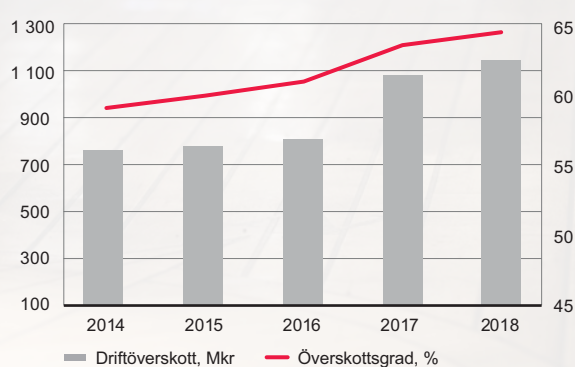
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av året till 5,97 procent (6,08). På portföljnivå motsvarar det en förändring om -0,11 procentenheter sedan årsskiftet. Den positiva värdeförändringen om 678 mkr (402) förklaras framförallt av förbättrade driftnetton. Värdeförändringen motsvarade 3,3 procent (2,1) av marknadsvärdet. Föregående års oraliserade värdeförändringar påverkades positivt av en engångseffekt av rabatt på uppskjuten skatt vid genomförda fastighetstransaktioner. Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 20 802 mkr (19 457).

Under året har 20 fastigheter (15) avyttrats med en realiserad värdeförändring om 9 mkr (10). Under året har 11 fastigheter (40) förvärvats.

MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



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 året uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 16 mkr (27), 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 1 597 mkr (1 261). Resultatförbättringen förklaras främst av ökade fastighetsvärden och förbättrade intäkter.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 1 341 mkr (1 029). Aktuell skatt uppgick till -90 mkr (-43), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatujustera med koncernbidrag samt av skatt uppkommen i samband med fastighetstransaktioner i handels- och kommanditbolag. Uppskjuten skatt uppgick till -166 mkr (-189) efter en positiv effekt av omräkning av uppskjuten skatt med 75 mkr hänförlig till ändrad skattesats från 22 procent till 20,6 procent.

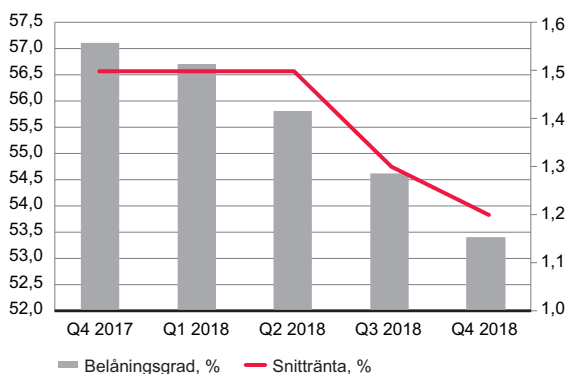
FJÄRDE KVARTALET 2018

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 225 mkr (197). Driftöverskottet uppgick till 283 mkr (266) vilket motsvarar en överskottsgrad om 64 procent (61).

- De totala intäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 447 mkr (443) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (91).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 164 mkr (177).

Fjärde kvartalets finansnetto uppgick till -39 mkr (-48). Resultat före skatt uppgick till 576 mkr (268) och påverkades positivt med 351 mkr (65) avseende värdeförändring på fastigheter. Resultat efter skatt uppgick till 451 mkr (256) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet med -112 mkr (4). Aktuell skatt uppgick till -13 mkr (-16).

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.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (21). I övrigt finns obeskatade reserver om 245 mkr (123). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 6 288 mkr (5 339), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv. Skatteskulden har beräknats med den skattesats som gäller då beskattningseksekvensen bedöms uppstå.

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 ÅRET

Mkr	Effektiv skatt
Förvaltningsresultat	894
Skattemässiga justeringar	31
Skattepliktigt förvaltningsresultat	925
Försäljning fastigheter	-97
Värdeförändring fastigheter	678
Skattepliktigt resultat	1 506
Årets skatt	331
Omräkning av uppskjuten skatt ¹	-75
Årets skatt enligt resultaträkningen	256

¹ Den uppskjutna skatteskulden har omräknats enligt nya skatteregler, se nedan. 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 räntedragbegränsningar 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 3 007 (3 071). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 635 (1 643). De tio största hyresgästerna representerar 16,1 (15,8) procent av totala kontrakterade hyresintäkter. 26 procent av kontrakterade hyresintäkterna per 31 december kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för året uppgick till 10 mkr (55) och för fjärde kvartalet till 1 mkr (32). Uthyrningar under året värda att nämna var till Luleå kommun i Råttan 18, Luleå, Swedbank i Sirius 25, Skellefteå, Olearys i Lyckan 6, Sundsvall, ÅF AB i Norr 31:9, Gävle.

KONTRAKTSTID

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 december till 3,2 år (3,6).

VAKANSER

Vakanserna var oförändrade under det fjärde kvartalet och uppgick per 31 december 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 året var 8 procent (8).

VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

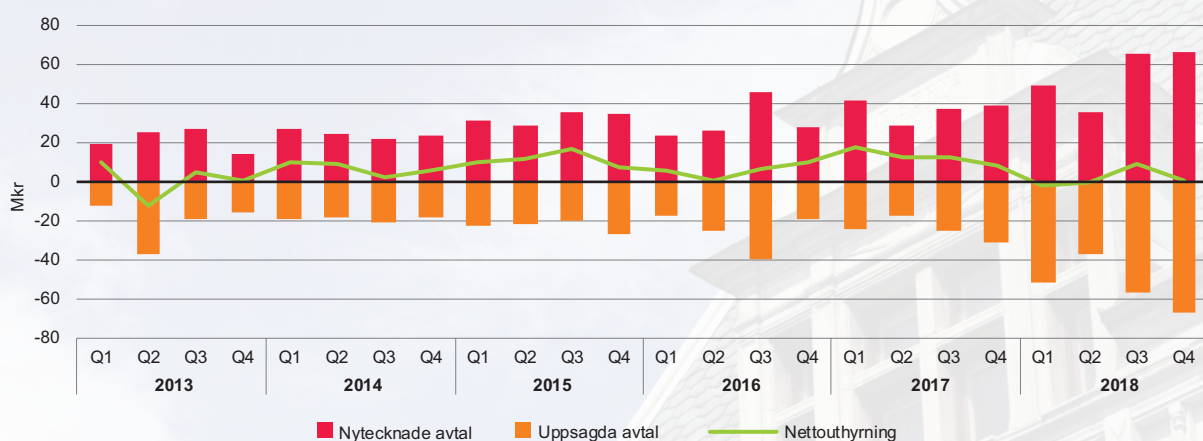
HYRESGÄSTER PER DEN 31 DEC 2018	Antal kontrakt	Årligt kontrakts- värde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	31	63 548	1,5
Östersunds kommun	119	37 637	2,6
Arbetsförmedlingen	39	32 161	2,2
Swedbank AB	11	23 022	3,6
Åhléns AB	5	22 799	4,2
Försäkringskassan	24	22 696	3,3
Migrationsverket	17	22 318	2,5
Folksam ömsesidig sakföräkring	43	20 437	4,1
Falu Kommuni	7	20 251	1,9
Telia Sverige AB	24	20 219	10,0
Totalt största hyresgäster	320	285 088	3,1

HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2019	919	279	16
2020	824	339	19
2021	655	357	20
2022	348	196	11
2023+	261	416	23
Summa	3 007	1 587	89
Bostäder	1 635	125	7
Övriga hyresavtal ¹	4 128	63	4
TOTALT	8 770	1 775	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

NETTOUTHYRNING





BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	20 802	19 457
Övriga anläggningstillgångar	54	46
Kortfristiga fordringar	201	173
Likvida medel	-	32
SUMMA TILLGÅNGAR	21 057	19 708
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 839	6 887
Uppskjuten skatteskuld	1 353	1 197
Avsättningar	9	9
Räntebärande skulder	11 099	11 104
Checkräkningskredit	198	-
Kortfristiga skulder	559	511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 057	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>	1 029	1 027	2
Periodens totalresultat	1 029	1 027	2
<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 2017-12-31	6 887	6 841	45
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	1 341	1 338	3
Periodens totalresultat	1 341	1 338	3
<i>Utdelning</i>	-390	-390	-
Eget kapital 2018-12-31	7 839	7 790	49



VÅRA FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av bostads-, kontors- och butiksfastigheter. Vid årets 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 15 124 mkr och 115 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, resterande del värderas internt. 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 internvärderas 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 19 241-22 362 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	314
Förvärv	420	11	5 094	40
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	677		505	
Försäljningar	-441	-20	-227	-15
Orealiserade värdeförändringar	678		402	
Omklassificeringar	10		-	
Fastighetsbeståndets värde 31 dec	20 802	330	19 457	339

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De realiserade värdeförändringarna för året uppgick till 678 mkr (402) och förklaras i huvudsak av förbättrade driftnetton.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2018-12-31	
	Mkr	%
Förändrade driftnetton m.m.	549	81
Förändrade avkastningskrav	129	19
Summa	678	100

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

En del i vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till centrala lägen i våra prioriterade städer. Under det fjärde kvartalet förvärvades och tillträdades tre fastigheter i Östersund och en fastighet avyttrades och frånträdades i Bräcke.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-DEC 2018

Förvärvade och tillträdde

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	
Portfölj om 4 fastigheter	3	Gävle	12 230	
Norr 36:2	3	Gävle	1 173	
Portfölj om 3 fastigheter	4	Östersund	12 002	
Summa			34 043	420

Avyttrade och frånträdde

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris, mkr
Portfölj om 4 fastigheter	1	Ljusdal	24 007	
Fisken 5	3	Malung	2 781	
Portfölj om 13 fastigheter	3	Gävle	80 147	
Hemsta 12:17	3	Gävle	3 425	
Bräcke 4:4	4	Bräcke	12 000	
Summa			122 360	450

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2018-12-31					2017-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	6,8-5,6	6,8-5,9	5,3-4,7	8,3-7,0	7,0-6,1	7,0-5,7	6,8-6,0	5,3-4,7	8,1-7,0	7,0-6,0
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,0	8,1	7,2	9,9	8,7	8,1	8,2	7,4	9,8	8,6
Långsiktig vakans, %	5,0	3,7	1,7	14,3	6,1	5,0	3,7	1,8	12,0	5,5

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

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



»»» 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 677 mkr (505) för året.

FÖRÄDLING OCH HYRESGÄSTANPASSNINGAR

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 året har 677 mkr (505) investerats i sammanlagt 799 projekt (662). Vid årets slut pågick 29 större¹ förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 262 mkr och en total investeringsvolym på 571 mkr. Under fjärde kvartalet togs beslut om 127 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under året uppgick till 8,0 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 6,8 procent.

¹ Initial investeringsvolym > 4 mkr.

NYPRODUKTION

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 bedömd investeringsvolym om cirka 4 000 mkr.

BRF-projektet Falan 20 i Falun fortgår och väntas färdigställas under våren 2019. Hotellprojektet Riverside i Sundsvall har påbörjats genom förberedelse av den parkering som hotellet ska stå på. Planerad byggstart är mars 2019. Hotellprojektet i fastigheten Magne 4 i Umeå väntas byggstartas under första halvåret 2019.

»»» ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Värme ¹	kWh/kvm	84,1	87,5
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	15,2	10,5
El ³	kWh/kvm	58,1	58,9
Koldioxid, totalt ⁴	g CO ₂ /kWh	25,5	25,4
Vatten	m ³ /kvm	0,4	0,4

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.

Genom ökat fokus på energioptimering och genom att sätta upp tydliga teknikstrategier för våra fastigheter når vi i år målet att minska energiförbrukningen med 3 procent. Detta trots att sommarmånaderna varit ovanligt varma och inneburit högt behov av fjärrkyla och el. Totalt ser vi en stor minskning av värmeanvändning om 4 procent samt en minskning av elanvändning om 1 procent för helåret. Målet för 2019 är att minska energiförbrukningen med 3 procent.

För att minska miljöbelastningen köper vi enbart ursprungsmärkt el och vi kan idag se att 98 procent av vår energianvändning kommer från förnyelsebara källor.

»»» CERTIFIERINGAR

Under kvartalet har åtta nya fastigheter miljöcertifierats. Totalt har vi nu 23 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, BREEAM In-Use och Greenbuilding vilket utgör 11 procent av fastighetsbeståndets yta. Målet för 2019 är att miljöcertifiera 16 fastigheter enligt BREEAM In-Use.



» Visualisering av Riverside, Sundsvall.

FINANSIERING

KAPITALSTRUKTUR

Per den 31 december 2018 finansierades 37 procent (35) av den totala balansomslutningen på 21 057 mkr via eget kapital, 53 procent (56) 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 december 2018 till 7 839 mkr (6 887). Soliditeten uppgick till 37,2 procent (34,9) och översteg därmed målet om 30 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 099 mkr (11 104). Av de räntebärande skulderna består 8 769 mkr (9 298) av bankfinansiering och 1 240 mkr (1 206) av säkerställda obligationer samt 1 090 mkr av certifikat (600). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,4 procent (57,1) vid årets utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 1,2 procent (1,5), inklusive lånelöften, och räntetäckningsgraden för året uppgick till 5,9 ggr (5,3).

DERIVAT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 000 mkr (4 600) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december 2018 till 0,5 mkr (-16). 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

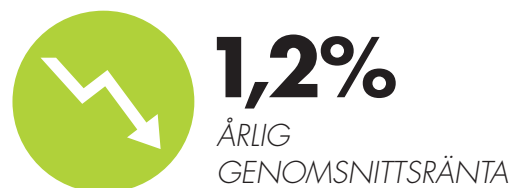
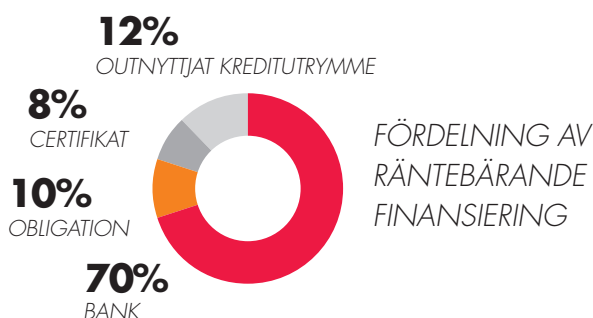
PER DEN 31 DEC 2018	Förändring årlig snitt- ränta, %	Förändring årlig snittränte- kostnad, mkr	Förändring marknads- värde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,3	+38	
Derivatportfölj	0,0	0	+1
Låneportfölj inkl. derivat	0,3	+38	+1

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,4 år (1,4) och genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,4). Av koncernens utestående lån så löper 7 327 mkr (7 965) med fast ränta.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 0 mkr (32) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 198 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2018

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2019	3 508	0,9	2 418	2 418
2020	7 371	1,3	6 109	5 609
2021	220	0,4	220	220
2022	-	-	3 135	2 155
2027	-	-	697	697
Utnyttjat kreditutrymme	11 099	1,1	12 579	11 099
Outnyttjat kreditutrymme ²	1 480	0,1		
Finansiella instrument	4 000	0,0		
TOTALT		1,2		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2018-12-31.

² Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.



KASSAFLÖDE

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftöverskott	283	266	1 140	1 080
Central administration	-19	-21	-71	-73
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	1	0	2	2
Erhållen ränta	3	2	8	4
Erlagd ränta	-55	-65	-185	-219
Betald skatt	-13	-16	-90	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	200	166	804	751
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	20	93	-35	82
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-14	-53	31	-142
Summa förändring av rörelsekapital	6	40	-4	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206	206	800	691
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-157	-117	-557	-502
Förvärv av fastigheter	-87	-90	-371	-2 581
Avyttring av fastigheter	5	88	443	240
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-2	-	-10	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-241	-119	-495	-2 843
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-195	-	-390	-269
Nyemission	-	-	-	1 802
Nyupplåning räntebärande skulder	100	34	312	3 168
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-67	-108	-457	-2 502
Förändring av checkräkningskredit	197	-	198	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35	-74	-337	2 184
Periodens kassaflöde	0	13	-32	32
Likvida medel vid periodens början	0	19	32	0
Likvida medel vid periodens slut	0	32	0	32



»» RAPPORTERING PER AFFÄRSENHET PER DEN 31 DECEMBER Uppgifter i mkr om inget annat anges.

2018

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Skellefteå/Umeå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	221	152	227	246	322	267	1 435
Serviceintäkter							
Taxebundna delar	42	20	38	51	47	32	230
Fastighetsskötsel	20	15	26	32	24	27	144
Reparation och underhåll	-13	-7	-13	-14	-16	-12	-75
Taxebundna kostnader	-39	-20	-36	-50	-44	-30	-219
Fastighetsskatt	-12	-10	-14	-15	-20	-18	-89
Övriga fastighetskostnader	-31	-24	-38	-41	-37	-40	-211
Fastighetsadministration	-13	-9	-12	-15	-14	-12	-75
Driftöverskott	176	117	178	194	261	214	1 140
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-246
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	894
Fastighet, realiserad	0	9	-	0	-	-	9
Fastighet, orealiserad	34	61	95	93	263	132	678
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	16
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	1 597
Uthyrbar area, kvm	263 901	146 523	233 490	304 513	309 955	205 440	1 463 822
Hyresvärde	304	207	325	356	414	330	1 936
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	88	92	93	95	91
Överskottsgrad, %	63	63	62	60	68	69	64

2017

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Skellefteå/Umeå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	224	152	209	242	296	251	1 375
Serviceintäkter							
Taxebundna delar	42	25	36	49	44	29	225
Fastighetsskötsel	16	13	20	26	22	22	118
Reparation och underhåll	-13	-10	-12	-16	-17	-10	-77
Taxebundna kostnader	-38	-24	-35	-48	-43	-27	-216
Fastighetsskatt	-12	-11	-14	-15	-18	-17	-86
Övriga fastighetskostnader	-28	-20	-30	-35	-32	-34	-180
Fastighetsadministration	-13	-10	-16	-14	-13	-13	-80
Driftöverskott	172	129	166	185	227	201	1 080
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-258
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	822
Fastighet, realiserad	-	-1	1	-	10	-	10
Fastighet, orealiserad	-46	79	94	138	86	50	402
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	27
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	1 261
Uthyrbar area, kvm	266 682	240 699	233 490	304 511	301 702	205 440	1 552 524
Hyresvärde	302	225	312	342	381	313	1 875
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	87	91	91	95	91
Överskottsgrad, %	64	65	61	59	65	68	64

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Äre/ Östersund		Skellefteå/ Umeå		Luleå		Koncernen	
Mkr	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 647	2 576	2 046	1 978	3 234	2 033	3 258	3 025	4 494	2 219	3 777	1 852	19 457	13 683
Förvärv	-	1	196	-	-	1 047	86	-	138	2 240	-	1 806	420	5 094
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	135	116	86	44	93	92	124	95	96	89	143	69	677	505
Försäljningar	-15	-	-418	-55	-	-32	-8	-	-	-140	-	-	-441	-227
Omklassificering	2	-	0	-	3	-	1	-	2	-	1	-	10	-
Orealiserade värdeförändringar	34	-46	61	79	95	94	93	138	263	86	132	50	678	402
Fastighetsbeståndet 31 december	2 805	2 647	1 971	2 046	3 424	3 234	3 554	3 258	4 994	4 494	4 053	3 777	20 802	19 457

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 okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) ¹	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) ¹	134 512	134 512	134 512	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 utspädningseffekt 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. Vi redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat och EPRA Earnings 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 okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat				
Resultat före skatt	576	268	1 597	1 261
Återläggning				
Värdeförändring fastighet	-351	-65	-687	-412
Värdeförändring derivat	0	-6	-16	-27
Förvaltningsresultat	225	197	894	822
EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	225	197	894	822
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-13	-11	-77	-88
Minoritetens andel av resultatet	0	1	-3	-2
EPRA Earnings	212	187	814	732
EPRA Earnings per aktie, kr	1,58	1,39	6,05	5,54

FINANSIELL RISK

Vår strategi är stadsutveckling. Verksamheten ska bedrivas på ett hållbart 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. Nettoskuld genom EBITDA visar vår förmåga att generera kassaflöde i förhållande till våra skulder. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. Belåningsgraden, soliditeten och räntetäckningsgraden är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Belåningsgrad				
Räntebärande skulder			11 099	11 104
Förvaltningsfastigheter			20 802	19 457
Belåningsgrad, %			53,4	57,1
Soliditet				
Eget kapital			7 839	6 887
Totala tillgångar			21 057	19 708
Soliditet, %			37,2	34,9
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat	225	197	894	822
Återläggning				
Finansiella kostnader	42	52	183	191
Summa	267	249	1 077	1 013
Finansiella kostnader	42	52	183	191
Räntetäckningsgrad, ggr	6,3	4,8	5,9	5,3
Nettoskuld genom EBITDA				
Räntebärande skulder enligt balansräkning			11 099	11 104
Likvida medel			0	-32
Checkräkningskredit			198	0
Nettoskuld			11 297	11 072
Driftöverskott enligt resultaträkningen			1 140	1 080
Central administration enligt resultaträkning			-71	-73
Återläggning				
Avskrivningar			2	2
EBITDA			1 071	1 009
Nettoskuld genom EBITDA			10,5	11,0



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 aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Substansvärde		
Eget kapital enligt balansräkning	7 839	6 887
Eget kapital tillhörande minoriteten	-49	-45
Återläggning enligt balansräkning		
Verkligt värde av finansiella instrument	-1	16
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 299	1 175
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	9 088	8 033
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	67,6	59,7
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	1	-16
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-242	-209
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)	8 847	7 808
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr	65,8	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.

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som användes 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 okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	5,9	3,8	18,2	18,3
Eget kapital per aktie, kr	58,3	51,2	58,3	51,2
Kassaflöde per aktie, kr				
Resultat före skatt	576	268	1 597	1 261
Återläggning				
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-351	-67	-678	-402
Derivat, orealiserad värdeförändring	0	-6	-16	-27
Avskrivningar	1	1	2	2
Aktuell skatt	-13	-16	-90	-43
Summa	213	180	815	791
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	132 041
Kassaflöde per aktie, kr	1,58	1,34	6,05	6,00
Resultat per aktie, kr	3,35	1,91	9,94	7,78
Skuldsättningsgrad, ggr			1,4	1,6

ÖVRIG INFORMATION

Vi redovisar även ekonomisk uthyringsgrad, överskottsgrad 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 okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	441	437	1 771	1 700
Ekonomisk uthyringsgrad, %	91	91	91	91
Överskottsgrad, %	64	61	64	64

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	154	153
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	1 904	1 875
EPRA Vakansgrad, %	8,1	8,2

MODER- BOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 164 mkr (170) och resultatet efter skatt till 602 mkr (436). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 600 mkr (300) och erhållet koncernbidrag med 11 mkr (154). Nettoomsättningen bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel

uppgick per den 31 december 2018 till 0 mkr (29) och utnyttjad checkkredit uppgick till 201 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 238 mkr (3 208) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 090 mkr (600). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 31 december 2018 uppgick till 1,0 procent (1,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING		
Intäkter	164	170
Bruttoresultat	164	170
Central administration	-204	-214
Rörelseresultat	-40	-44
Resultat från andelar i koncernföretag	611	454
Finansiella intäkter	253	218
Finansiella kostnader	-222	-192
Resultat efter finansiella poster	602	436
Aktuell skatt	-	-
Resultat efter skatt	602	436
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	602	436
Årets totalresultat	602	436

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Andelar koncernföretag	2 124	2 124
Fordringar koncernföretag	11 214	11 439
Övriga tillgångar	21	26
Likvida medel	-	29
SUMMA TILLGÅNGAR	13 359	13 618
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 307	3 095
Räntebärande skulder	2 238	3 208
Skulder koncernföretag	7 579	7 277
Checkräkningskredit	201	-
Övriga skulder	34	38
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 359	13 618

ÖVRIG INFORMATION

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2018 till 158 personer (156), varav 63 kvinnor (61). Merparten av de anställda, 104 personer (106), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Vi har under året stärkt vår organisation och anställt medarbetare inom stadsutveckling, hållbarhet och projekt.

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 i städer med tillväxt.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetvärde, mkr	19 241	20 802	22 362
Soliditet, %	32,2	37,2	41,6
Belåningsgrad, %	57,7	53,4	49,6

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 ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/-18
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-19
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-38

¹ Uppräknat till årstakt.

Tillgång till finansiering är den största finansiella risken och en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Risken begränsas genom goda relationer med banker, 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 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. Moderbolagets redovisning upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 lämnas på annan plats i delårsrapporten än i not. Samtliga fastighetstransaktioner redovisas med utgångspunkt i preliminära köpskillingsberäkningar. De slutliga köpskillingsberäkningarna kommer att erhållas under första kvartalet 2019. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2017¹, not 1.

NYA ELLER ÄNDRADE IFRS STANDARDER OCH NYA TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT:

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från den 1 januari 2018. Standarden innebär i huvudsak förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas. Den nya standarden innehåller förändringar av principer för säkringsredovisning samt inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade kreditförluster. Redovisningen av finansiella tillgångar och skulder kommer inte förändras med anledning av de ändrade principerna och då kreditförlusterna är mycket små har inte övergången fått någon väsentlig påverkan på Diös finansiella rapportering. Inga jämförelsetal kommer att räknas om.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUND

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 januari 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder. Vid införandet av IFRS 15 gjordes en översyn av företagets avtal och intäkter vilket medfört att Diös identifierat att delar av koncernen debiterade intäkter omfattas av IFRS 15. En uppdelning har därmed skett mellan hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt) och serviceintäkter som består av intäkter avseende taxebundna delar och intäkter för fastighetskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna. Diös tillämpar den retroaktiva metoden vilket innebär att jämförelsetalen räknas om och Diös intäkter har därmed delats upp i resultatrapporten på två rader, Hyresintäkter och Serviceintäkter. Vidare innefattas försäljningsintäkter från fastigheter. Diös redovisar fastighetstransaktioner på tillträdesdagen varför IFRS 15 ej bedöms ha någon påverkan på dessa transaktioner. Således uppstår ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat och IFRS 15 kommer inte få någon materiell påverkan på Diös finansiella rapportering.

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

REDOVISNINGSPRINCIPERNA FORTSÄTTER PÅ NÄSTA SIDA >>>



IFRS 16 LEASES

IFRS 16 kommer tillämpas för räkenskapsåret som påbörjas den 1 januari 2019. Diös kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. 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 driftsnett. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer åsättas samma värde som den redovisade leasingsskulden per den 1 januari 2019. Då Diös har begränsade antal kontrakt bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsade. I egenskap av leasetagare har Diös genomfört en genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal samt leasing av personbilar identifierades som mest väsentliga. Utöver dessa har endast mindre leasingavtal identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande. Leasingsskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 35 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Diös kommer därefter att redovisa nyttjanderättstillgången till verkligt

värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgifter i sin helhet redovisas som finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 3 mkr. Leasingsskulden per 1 januari 2019 avseende bilar uppgår till 14 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Dessa kommer redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskrivningar samt en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Den redovisade kostnaden för leasingfordon uppgick 2018 till 4 mkr.

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

» KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2018-12-31	2018-09-30	2018-06-30	2018-03-31	2017-12-31	2017-09-30	2017-06-30	2017-03-31
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter, mkr	447	467	446	450	443	436	435	405
Driftöverskott, mkr	283	312	295	250	266	287	286	241
Förvaltningsresultat, mkr	225	248	234	187	197	222	224	179
Periodens resultat, mkr	451	303	358	229	256	192	255	326
Överskottsgrad, %	64	70	67	61	61	67	66	60
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	92	91	91	91	90
Avkastning på eget kapital, %	5,9	4,2	5,0	3,3	3,8	2,9	3,9	6,0
Soliditet, %	37,2	36,1	34,8	35,3	34,9	33,9	33,3	33,5
Belåningsgrad fastigheter, %	53,4	54,6	55,8	56,7	57,1	57,8	58,3	59,1
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	1,2	1,3	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	6,3	6,0	6,3	4,9	4,8	5,5	5,8	5,2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,67	1,84	1,74	1,38	1,46	1,65	1,67	1,44
Resultat per aktie efter skatt, kr	3,35	2,25	2,64	1,70	1,91	1,43	1,88	2,60
Eget kapital per aktie, kr	58,3	54,9	52,7	52,9	51,2	49,3	47,9	48,0
Börskurs per aktie, kr	56,4	56,9	53,8	56,4	55,8	52,0	46,6	44,0

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

» MÅL

VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

	Mål 2018	Utfall jan-dec 2018	Mål 2019
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-	7	>5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	ej målsatt
Överskottsgrad, %	64	64	65
Energianvändning, %	-3	-3	-3
Koldioxidutsläpp, %	-2	0	ej målsatt
Miljöcertifierade fastigheter, % av total	-	11	100 ¹
Nöjd-medarbetar-index	76	72	76
Nöjd-kund-index	70	62	67
Avkastning på eget kapital, %	>12	18,2	>12
Utdelning av årets resultat ² , %	~50	49,7 ³	~50
Belåningsgrad, %	<60	53,4	<55
Soliditet, %	>30	37,2	>35

¹ Långsiktigt mål.

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

³ Styrelsens förslag.



AKTIEN

AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid årets utgång stod i 56,4 kr per aktie (55,8) vilket motsvarar ett börsvärde om 7 580 mkr (7 499) samt en avkastning om 1,1 procent (18,5) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 6,5 procent (23,9) för året. 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 -10,7 procent (3,9) och OMX Stockholm Real Estate PI 9,7 procent (6,7).

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 13 921 aktieägare (14 513). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 20,6 procent (21,5) 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 54,1 procent (57,4) av innehav och röster.

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

Under året har Nordstjernan AB flaggat för ett innehav överstigande 10 procent (köpoption inkluderad) av totalt antal aktier och Bengtssons Tidnings AB har flaggat för ett innehav understigande 10 procent. 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 året uppgick till 18,2 procent (18,3).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 7 839 mkr (6 887) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 9 088 mkr (8 033). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 67,6 kr (59,7) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 83 procent (93) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNAV uppgick för året till 65,8 kr (58,0) per aktie.

INTJÄNING

Resultat per aktie för året uppgick till 9,94 kr (7,78) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 6,05 kr (5,54). 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

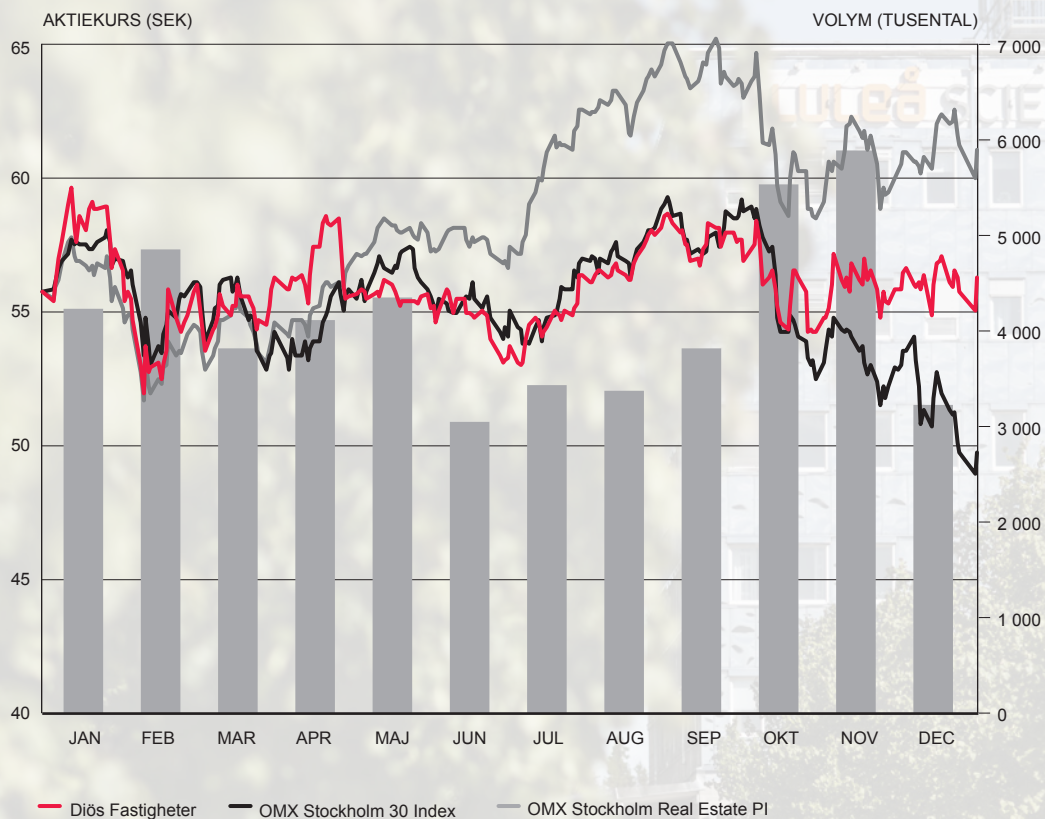
I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 DECEMBER 2018

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Nordstjernan AB	6 787 374	5,0
Bengtssons Tidnings AB	6 787 374	5,0
Handelsbankens Fonder	5 150 000	3,8
Avanza Pension	3 668 020	2,7
SEB Fonder	2 974 759	2,2
Staffan Rasjö	2 355 852	1,8
Thompson, Siegel & Walmsley LLC	2 324 079	1,7
Summa största ägare	72 939 082	54,1
Övriga ägare	61 573 356	45,9
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 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 69 procent. Det är resultatet av en effektiv förvaltning, energibesparande åtgärder, lönsamma investeringar och en hyresgästinriktad organisation.

»» RAPPORTENS GRANSKANDE

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

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

Östersund den 14 februari 2019

Bob Persson
Ordförande

Eva Nygren
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

»» KALENDARIUM

Årsredovisning 2018	Vecka 13, 2019
Q1, Delårsrapport januari-mars 2019	23 april 2019
Årsstämma 2019	23 april 2019
Q2, Delårsrapport januari-juni 2019	5 juli 2019
Q3, Delårsrapport januari-september 2019	25 oktober 2019

Årsredovisning 2018 kommer att finnas tillgänglig på www.dios.se. I början av april skickas årsredovisningen till de svenska aktieägare som har anmält att de vill ha årsredovisningen i tryckt format.

»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Diös förvärvar tre fastigheter i Gävle, Borlänge och Mora i januari 2019. Det totala fastighetsvärdet uppgår till 282 mkr och tillträdesdag är den 15 februari 2019.

» 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 14 februari 2019 kl. 07:00 CET.



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.

EBITDA

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

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA EARNINGS

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

EPRA 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.

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

HYRESVÄRDE

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

NETTOSKULD GENOM EBITDA

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

NETTOUTHYRNING

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

PROJEKTFASTIGHET

Avser fastighet i syfte att omvandla och eller förädla fastigheten och delas in i följande underkategorier:

NYPRODUKTION – mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

FÖRÄDLINGSFASTIGHET – fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott, standard och eller ändrar användningen av lokalen.

HYRESGÄSTANPASSNING – fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

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.

SERVICEINTÄKTER

Intäkter avseende taxebundna delar och intäkter för fastighetsskötsel.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

Definitionerna har uppdaterats efter föregående kvartalsrapport.



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

