Q1

KVARTALSRAPPORT JANUARI-MARS 2019

Q1 I KORTHET

- **INTÄKTERNA** ökade med 2 procent och uppgick till 457 mkr (450)
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET** ökade med 13 procent och uppgick till 212 mkr (187)
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** på fastigheter uppgick till 60 mkr (109) och på derivat till 0 mkr (6)
- **RESULTAT EFTER SKATT** uppgick till 230 mkr (229)
- **RESULTAT PER AKTIE** uppgick till 1,71 kr (1,70)

36,9%
soliditet

6,2
räntetäckningsgrad

52,8%
belåningsgrad

PERIODENS RESULTAT, mkr	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec
Intäkter	457	450	1 810
Driftöverskott	268	250	1 140
Förvaltningsresultat	212	187	894
Resultat före skatt	277	299	1 597
Resultat efter skatt	230	229	1 341
Överskottsgrad, %	60	56	64
Uthyrningsgrad, %	91	92	91
Soliditet, %	36,9	35,3	37,2
Belåningsgrad fastigheter, %	52,8	56,7	53,4
Eget kapital per aktie, kr	60,0	52,9	58,3
EPRA NAV per aktie, kr	69,5	61,6	67,6

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

VIKTIGA HÄNDELSER Q1

- Diös förvärvar tre centrala fastigheter i Gävle, Borlänge och Mora med tillträde 15 februari.
- Diös förvärvar en central fastighet i Östersund med tillträde 4 mars.
- Diös frånträder fyra industrifastigheter i Östersund och en fastighet Falun.
- Kommunfullmäktige i Östersund har beslutat att teckna ett markanvisningsavtal med Diös kring exploatering av Gustav den III torg.

Omslag: Hyresgästen Jazzköket Bistro, Östersund.

Knut Rost, vd

EN UNIK POSITION

Vi fortsätter leverera. Intäkterna ökar och vi har god kontroll på både operativa och finansiella kostnader. Med vårt starka kassaflöde investerar vi för fortsatt tillväxt i våra städer.

Förvaltningsresultatet ökar med 13 procent. Hyresintäkterna per kvm har på ett år ökat med 7 procent till följd av ett förädlat bestånd, stigande hyresnivåer och en minskad andel industrifastigheter till förmån för centrala kontors- och samhällsfastigheter. Kostnaderna för första kvartalet är lägre och mer normala jämfört med samma kvartal föregående år.

Polariseringen i städerna blir allt tydligare vilket innebär att våra förvaltare och uthyrare verkligen måste vara aktiva. En stark efterfrågan i rätt lägen driver hyror och mixen av hyresgäster blir helt avgörande. Genom vår unika position har vi absolut rätt förutsättningar för att fortsätta skapa tillväxt, för våra hyresgäster och för staden. Uthyrningen av vårt huvudkontor till det expansiva bolaget Webhelp är ett väldigt bra exempel. Vi möjliggör en etablering som skapar nya arbetstillfällen samtidigt som vi investerar i ett nytt kontor för oss själva i vakanta lokaler. Effekten blir ökade flöden av människor och ökad tillväxt – helt i linje med vår stadsutvecklingsstrategi.

Vi är ett tydligare bolag och vår position i våra städer blir allt starkare. Under kvartalet har vi förvärvat fyra fastigheter i absoluta centrumlägen i fyra olika städer. Vi ser stor utvecklingspotential i dessa fastigheter att ytterligare öka attraktionskraften till centrum.

Investeringsvolymen om 316 mkr är rekordhög för ett enskilt kvartal. Det vittnar om en hög aktivitet och att efterfrågan på anpassningar från våra hyresgäster är god. Under kvartalet har vi även påbörjat ett av våra större nyproduktionsprojekt; hotellet i Sundsvall. Första spadtaget togs den 1 mars och byggtiden beräknas vara cirka två år. Det är en total investering om 385 mkr.

Utvecklingen av Gustav den III:s torg i centrala Östersund har tagit ett steg framåt och kommunen har nu beslutat att tilldela oss en markanvisning om 25 000 kvm. Det är ett stort ansvar samtidigt som det är en unik möjlighet. Det handlar om att, på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt, bygga en plats som bidrar till ökade flöden och förbättrad tillgänglighet. Torget ska vara för alla och möjliggöra tillväxt och attraktionskraft för staden.

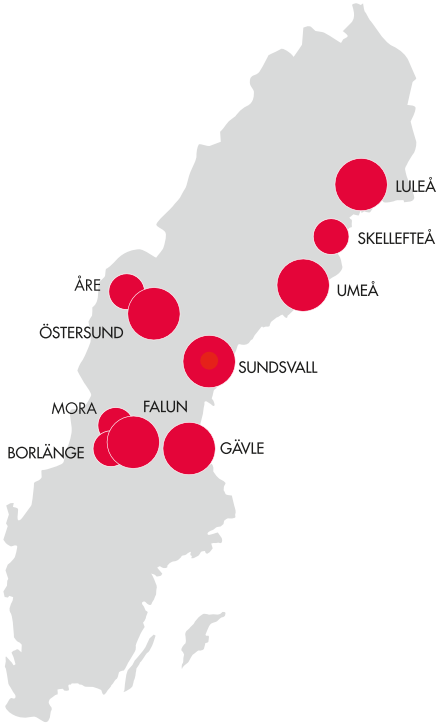
Vi har under perioden refinansierat ett låneförfall på löptider mellan 2–4 år med fortsatt bra villkor. Vi har även nyttjat en god efterfrågan att emittera ytterligare certifikat under kvartalet. Tillgången på kapital är god och prissättningen är stabil jämfört med föregående år. Stärkta finansiella nyckeltal har medfört ytterligare intresse från banker och kapitalmarknad.

Affärer görs mellan människor och det är min fulla övertygelse att bättre relationer ger fler och mer lönsamma affärer. Ett genuint intresse för våra hyresgästers affär och framgång är ett mantra jag förmedlar dagligen inom organisationen.

Vår strategi kring stadsutveckling handlar om tillväxt. Vi vill göra livet bättre i staden för alla. För att lyckas måste vi veta vad som efterfrågas, av allt från boende till besökare i staden. Vi har viljan att tillsammans med hyresgäster, kommuner, andra fastighetsägare och andra intressenter driva utvecklingen framåt. Tillväxt driver lönsamhet och värde – för våra hyresgäster, våra ägare och för oss själva.

Knut Rost, vd

VÄLKOMMEN TILL DIÖS



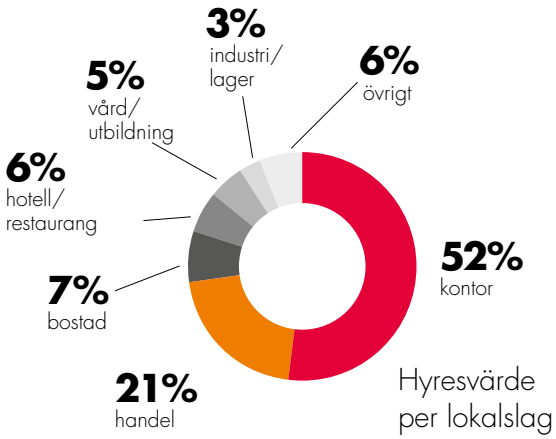
Diös är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna fastigheter i tio tillväxtstäder.

VÅR STRATEGI ÄR STADSUTVECKLING. Genom goda relationer, lokal närvaro och ansvarsfullt agerande utvecklar vi både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i våra städer. Då kan vi skapa Sveriges mest attraktiva platser och bygga långsiktiga värden för våra hyresgäster, våra ägare och för oss själva.

330
antal fastigheter

21,5
fastighetsvärde, mdr

1473
uthyrningsbar area, tkvm



Hyresvärde per lokalslag

Elin Almqvist, förvaltare, med hyresgästen Markus Richtmann, ägare Stadskällaren, Lekatten 9, Skellefteå.

RELATIONER OCH AFFÄRER

Genom **GODA RELATIONER** gör vi långsiktigt lönsamma affärer. Med nöjda medarbetare skapar vi goda relationer. Vår framgång ligger i händerna på **VÅRA MEDARBETARE**. Därför har vi stort fokus på att skapa ett Diös där människor trivs, får utvecklas och är engagerade.

Orden i vår värdegrund **ENKLA, NÄRA OCH AKTIVA** är alltid utgångspunkten i vår verksamhet. Alla på Diös är olika, men lika inför vår värdegrund. Omvärlden förändras snabbare än någonsin, därför gäller det att vara dynamiska.

Vi är övertygade om att **ALLT ÄR MÖJLIGT!** Det är utgångsläget i alla våra affärer och i alla våra relationer.

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!

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.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ansvarsfullt företagande handlar för oss om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Vi vill bidra till ett bättre klimat och tryggare städer samtidigt som vi skapar nya möjligheter för affärsverksamheter och nya mötesplatser för människor.

RESULTATRÄKNING

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	341	325	1 436
Serviceintäkter	116	125	374
Totala intäkter	**457**	**450**	**1 810**
Fastighetskostnader	-189	-200	-670
Driftöverskott	**268**	**250**	**1 140**
Central administration	-17	-17	-71
Finansnetto	-39	-46	-175
Förvaltningsresultat	**212**	**187**	**894**
Värdeförändring fastigheter	65	106	687
Värdeförändring räntederivat	0	6	16
Resultat före skatt	**277**	**299**	**1 597**
Aktuell skatt	-23	-17	-90
Uppskjuten skatt	-24	-53	-166
Resultat efter skatt	**230**	**229**	**1 341**
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	229	229	1 338
Resultat hänförligt till minoriteten	1	0	3
Summa	**230**	**229**	**1 341**
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	230	229	1 341
Periodens totalresultat	230	229	1 341
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	229	229	1 338
Totalresultat hänförligt till minoriteten	1	0	3
Summa	**230**	**229**	**1 341**
Resultat per aktie, kr	1,71	1,70	9,94
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0

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

Redovisningsprinciper återfinns på sid 21.

RESULTAT
januari–mars 2019

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 212 mkr (187). Det är en ökning med 13 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultat med 13 procent jämfört med föregående år.

INTÄKTER
Intäkterna för året uppgick till 457 mkr (450) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (92). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkterna med 2,3 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 7 mkr (5) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

UTVECKLING INTÄKTER

	2019 jan-mars	2018 jan-mars	Förändring %
Jämförbart bestånd	438	428	2,3
Förvärvade fastigheter	12	1	
Sålda fastigheter	1	17	
Kontrakterade hyresintäkter	**451**	**446**	
Övriga förvaltningsintäkter	**6**	**4**	
Intäkter	**457**	**450**	

FASTIGHETSKOSTNADER
De totala fastighetskostnaderna uppgick till 189 mkr (200). Kostnader relaterade till snö och is minskade jämfört med samma period förra året. Av fastighetskostnaderna utgjorde 4 mkr (3) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

DRIFTÖVERSKOTT
Driftöverskottet uppgick till 268 mkr (250) vilket motsvarar en överskottsgrad om 60 procent (56). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 7,4 procent jämfört med föregående år.

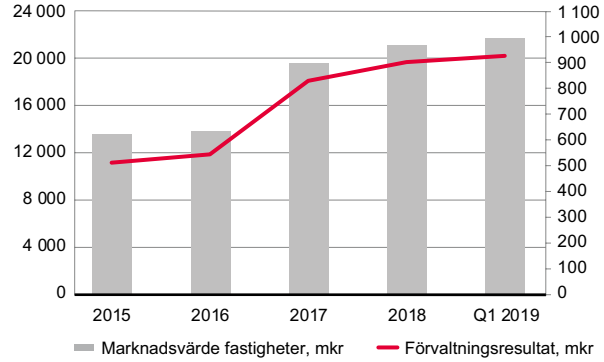
CENTRALADMINISTRATION
Kostnaderna för centraladministration uppgick till 17 mkr (17). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

FINANSNETTO
Periodens finansnetto uppgick till -39 mkr (-46). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,3 procent (1,5).

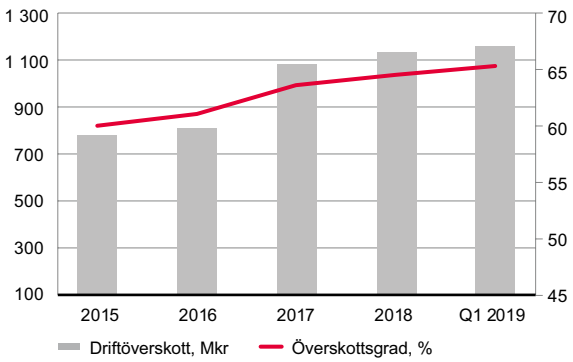
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,92 procent (6,04). På portföljnivå motsvarar det en förändring om -0,05 procentenheter sedan årsskiftet. Den positiva värdeförändringen om 60 mkr (109) förklaras framförallt av förbättrade driftnetton. Värdeförändringen motsvarade 0,3 procent (0,6) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 21 479 mkr (19 739).

Under perioden har 5 fastigheter (4) avyttrats, med en realiserad värdeförändring om 5 mkr (-3), och 5 fastigheter (2) har förvärvats.

MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q1 2019 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 0 mkr (6), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

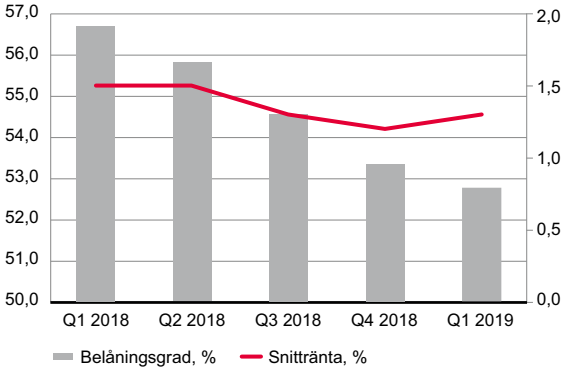
RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 277 mkr (299). Resultatförändringen förklaras främst av lägre orealiserade fastighetvärden jämfört med föregående år.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 230 mkr (229). Aktuell skatt uppgick till -23 mkr (-17), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag samt av skatt uppkommen i samband med fastighetstransaktioner i handels- och kommanditbolag. Uppskjuten skatt uppgick till -24 mkr (-53), efter en positiv effekt av omräkning av uppskjuten skatt hänförlig till ändrad skattesats från 22 procent till 20,6 procent. Läs mer under avsnittet skatt.

SNITTRÄNTA OCH BELÅNINGSGRAD



SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 21,4 procent. Tack vare möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden lägre än den nominella skatten.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (15). I övrigt finns obeskattade reserver om 245 mkr (148). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 6 438 mkr (5 495), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 760 mkr (3 280). Skatteskulden har beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent då skatteskulden ej förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 eller 2020.

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	Effektiv skatt
Förvaltningsresultat	212
Skattemässiga justeringar	37
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**249**
Försäljning fastigheter	-47
Värdeförändring fastigheter	60
Skattepliktigt resultat	**262**
Periodens skatt	**55**
Omräkning av uppskjuten skatt[1]	-8
Periodens skatt enligt resultaträkningen	**47**

[1] Den uppskjutna skatteskulden har omräknats enligt följande: Uppskjuten skatteskuld på obeskattade reserver har beräknats med en inkomstskatt på 20,6 procent.

NYA SKATTEREGLER

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär dels att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar, dels kommer inkomstskatten stegvis att sänkas. Med vårt starka kassaflöde i kombination med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske. Med stigande räntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

VÅRA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER
Vår hyresgästsbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 973 (3 044). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 704 (1 632). De tio största hyresgästerna representerar 15,8 (15,6) procent av totala kontrakterade hyresintäkter. 26 procent av kontrakterade hyresintäkterna per 31 mars kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

NETTOUTHYRNING
Nettouthyrningen för perioden uppgick till 6 mkr (-1). Nettouthyrningen under perioden ökade till följd av några större uthyrningar. Uthyrningar under perioden värda att nämna var till Trafikverket, Östermalm 6:16, Luleå, Webhelp AB, Kommunalmannen 4, Östersund och Falu Kommun, Holmen 8, Falun.

KONTRAKTSTID
Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 mars till 3,3 år (3,1).

VAKANSER
Vakanserna uppgick per 31 mars till 9 procent (8) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent (14) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 10 procent (8).

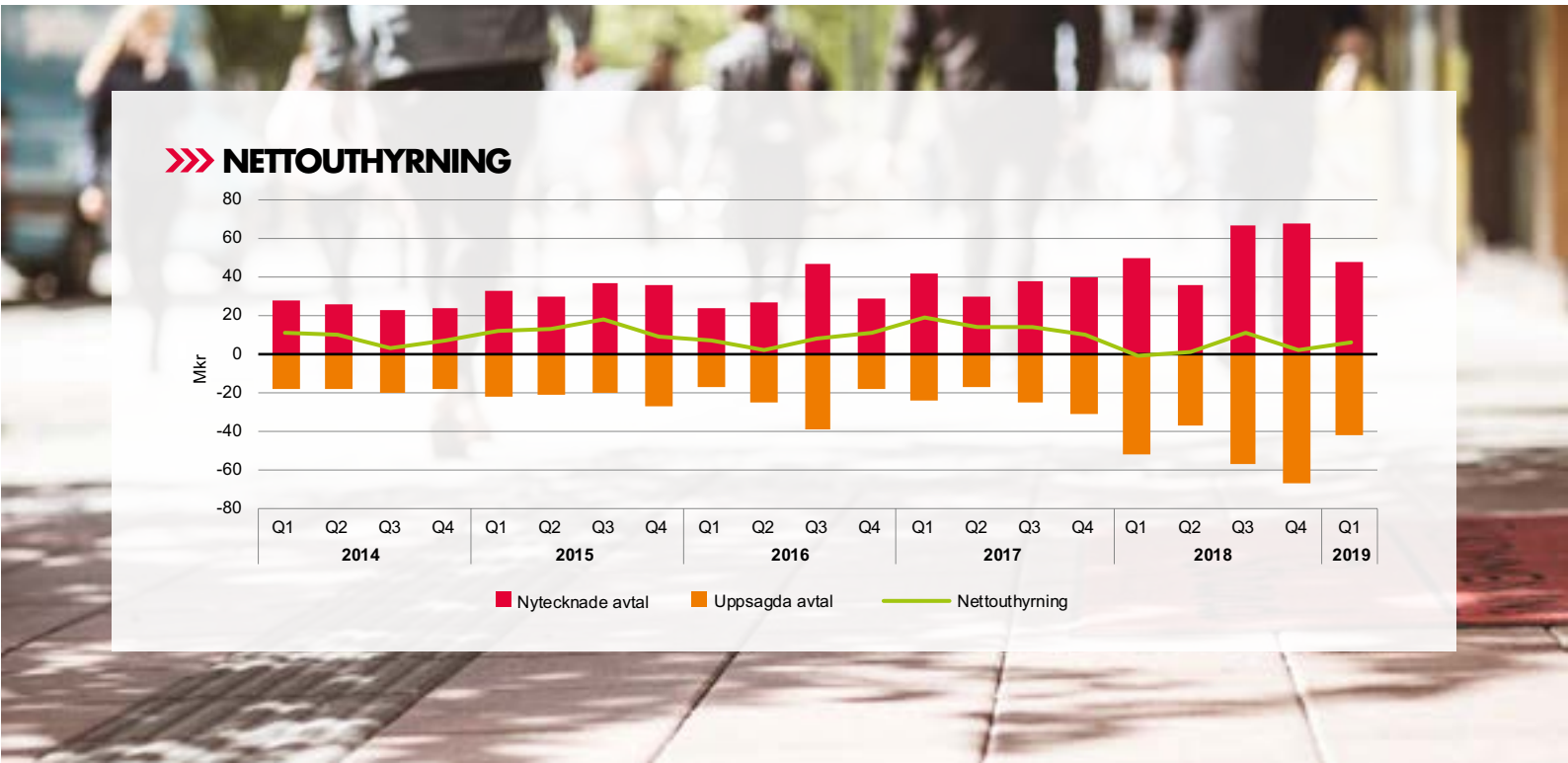
VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2019	Antal kontrakt	Årligt kontrakts-värde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	27	62 163	1,6
Östersunds kommun	119	36 995	2,7
Arbetsförmedlingen	31	29 349	2,2
Polismyndigheten	31	23 942	4,8
Försäkringskassan	24	23 064	3,1
Swedbank	11	22 921	3,4
Migrationsverket	12	22 375	2,3
Åhléns AB	5	22 123	5,3
Folksam ömsesidig sakförsäkring	46	21 899	5,3
Telia Sverige AB	24	21 024	9,8
Totalt största hyresgäster	**330**	**285 855**	**3,6**

HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, förfalloår			
2019	553	122	7
2020	910	360	20
2021	675	361	20
2022	529	284	16
2023+	306	482	27
Summa	**2 973**	**1 609**	**89**
Bostäder	1 704	132	8
Övriga hyresavtal[1]	4 215	63	3
TOTALT	**8 892**	**1 804**	**100**

[1] Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.



NETTOUTHYRNING

BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
Förvaltningsfastigheter	21 479	19 739	20 802
Övriga anläggningstillgångar	32	60	54
Nyttjanderättstillgång	43	-	-
Kortfristig del av nyttjanderättstillgång	4	-	-
Kortfristiga fordringar	300	266	201
Likvida medel	-	123	-
SUMMA TILLGÅNGAR	**21 858**	**20 188**	**21 057**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 069	7 116	7 839
Uppskjuten skatteskuld	1 377	1 238	1 353
Avsättningar	9	9	9
Räntebärande skulder	11 349	11 186	11 099
Checkräkningskredit	336	-	198
Långfristig skuld leasing	43	-	-
Kortfristig skuld leasing	4	-	-
Kortfristiga skulder	671	639	559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**21 858**	**20 188**	**21 057**

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2017-12-31	**6 887**	**6 841**	**45**
Periodens resultat efter skatt	229	229	0
Periodens totalresultat	**229**	**229**	**0**
Eget kapital 2018-03-31	**7 116**	**7 070**	**45**
Periodens resultat efter skatt	1 112	1 109	3
Periodens totalresultat	**1 112**	**1 109**	**3**
Utdelning	-390	-390	-
Eget kapital 2018-12-31	**7 839**	**7 790**	**49**
Periodens resultat efter skatt	**230**	**229**	**1**
Periodens totalresultat	**230**	**229**	**1**
Eget kapital 2019-03-31	**8 069**	**8 019**	**50**

Henrik Sjöstrand, uthyrare, och Emma Widegren, förvaltare. Gästgivaren 3, Östersund.

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 periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 93 procent (93) av kommersiella fastigheter och till 7 procent (7) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

FASTIGHETSVÄRDERING

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en strukturerad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 75 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 15 745 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 19 868–23 090 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2019-03-31		2018-03-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndet värde 1 januari	**20 802**	**330**	**19 457**	**339**
Förvärv	421	5	68	2
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	316		164	
Försäljningar	-120	-5	-69	-4
Orealiserade värdeförändringar	60		109	
Omklassificeringar	-		10	
Fastighetsbeståndets värde 31 mars	**21 479**	**330**	**19 739**	**337**

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 60 mkr (109) och förklaras i huvudsak av förbättrade driftnetton.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2019-03-31	
	Mkr	%
Förändrade driftnetton m.m.	33	55
Förändrade avkastningskrav	27	45
Summa	**60**	**100**

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

En del i vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till centrala lägen i våra prioriterade städer. Under det första kvartalet både tillträddes och frånträddes fem fastigheter.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-MARS 2019

Avyttrade och frånträdda

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris[1], mkr
Nedre Gruvriset 33:156	1	Falun	5 325	80
Portfölj om 4 fastigheter	1	Östersund	15 410	49
Summa			**20 735**	**129**

Förvärvade och tillträdda

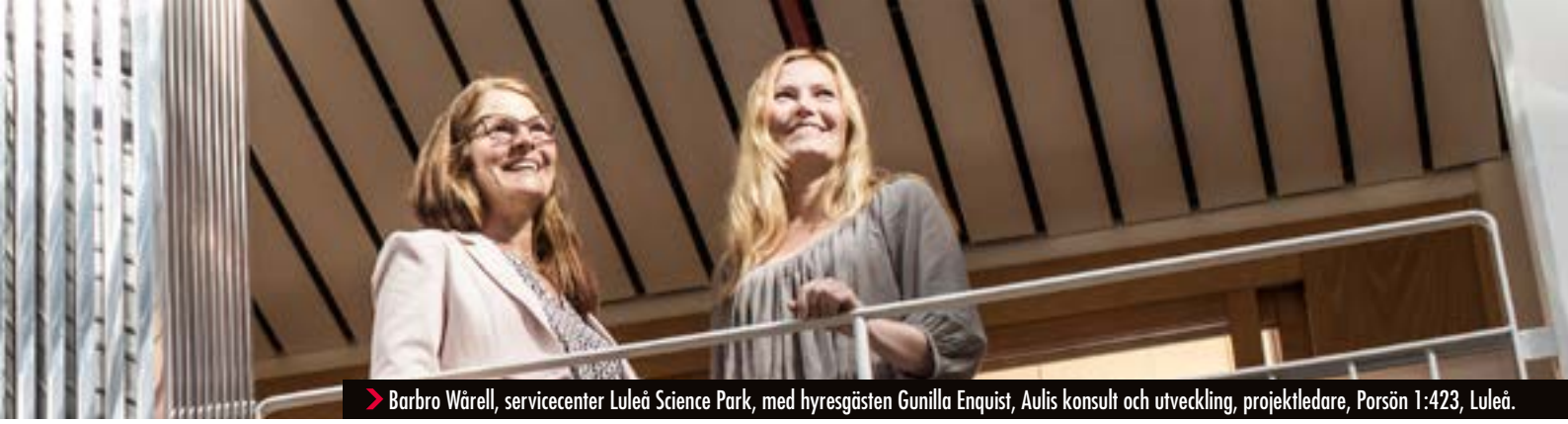
Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris[1], mkr
Norr 37:4	1	Gävle	7 633	134
Tyr 23	1	Borlänge	9 194	109
Stranden 18:4	1	Mora	3 914	40
Staben 10	1	Östersund	2 375	28
Näringen 18:11	1	Gävle	6 448	114
Summa			**29 564**	**424**

[1] Underliggande fastighetsvärde.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2019-03-31					2018-03-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde[1], %	6,8-5,5	6,7-5,8	5,3-4,7	9,1-6,9	7,0-6,2	7,0-5,6	6,7-5,9	5,3-4,7	7,9-7,0	7,0-6,5
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,1	8,2	7,2	10,7	8,8	8,1	8,2	7,3	9,8	8,3
Långsiktig vakans, %	4,9	3,8	1,8	14,4	6,1	5,1	3,7	1,8	11,9	4,8

[1] Från undre till övre kvartil i portföljen.
Värderingmodellen utgår från en 5-årig kalkylperiod och en långsiktig inflation om 2 procent.



Barbro Wårell, servicecenter Luleå Science Park, med hyresgästen Gunilla Enquist, Aulis konsult och utveckling, projektledare, Porsön 1:423, Luleå.

INVESTERINGAR

Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 316 mkr (164) under första kvartalet.

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 perioden har 316 mkr (164) investerats i sammanlagt 550 projekt (476). Vid periodens slut pågick 43 större[1] förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 370 mkr och en total investeringsvolym på 754 mkr. Under kvartalet togs beslut om 74 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 8,9 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 8,3 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 i Sundsvall har påbörjats genom byggstart i mars 2019. Hotellprojektet i fastigheten Magne 4 i Umeå byggstartades under första kvartalet 2019, med ett officiellt första spadtag under andra kvartalet.

ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars
Värme[1]	kWh/kvm	38,0	40,0
Fjärrkyla[2]	kWh/kvm	6,0	2,7
El[3]	kWh/kvm	14,5	15,5
Koldioxid, totalt[4]	g CO_2/kWh	23,6	31,4
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. Arean avser tempererad area. Jämförelsesiffrorna är uppdaterade till aktuellt fastighetsinnehav och visar därmed utvecklingen i jämförbart bestånd.

Målet för 2019 är att minska energiförbrukningen med 3 procent. Resultatet av det optimeringsarbete som intensifierades under andra kvartalet 2018, med tydligare fokus och teknikstrategier, ger fortsatt god effekt. Totalt ser vi en minskning av energiförbrukningen med 5 procent under första kvartalet.

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 det första kvartalet har 8 BREEAM In-Use certifieringar påbörjats. Under året är målet att miljöcertifiera 16 fastigheter enligt BREEAM In-Use. För 2019 är målet att 17 procent fastighetsbeståndets yta ska vara miljöcertifierat. Totalt har vi idag 23 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, BREEAM In-Use och GreenBuilding vilket utgör 11 procent av fastighetsbeståndet yta.

PROJEKT OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Projekt innebär nyskapande av ytor, fastighetsutveckling innebär investeringar i befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnad samt energibesparande åtgärder.

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Planerad investering, mkr	Byggstart	Beräknat färdigställande	Miljöklass
Nyproduktion	Sundsvall	Noten	Hotell	14 350	100	385	Q1 2019	Q2 2021	BREEAM SE Very good
Nyproduktion	Umeå	Magne 4	Hotell	14 500	100	400	Q1 2019	Q3 2022	BREEAM SE Very good

Projekt med en initial investeringsvolym >150 mkr.

FINANSIERING

KAPITALSTRUKTUR
Per den 31 mars 2019 finansierades 37 procent (35) av den totala balansomslutningen på 21 858 mkr via eget kapital, 53 procent (55) genom räntebärande skulder och 10 procent (10) av övrigt kapital.

EGET KAPITAL
Eget kapital uppgick per 31 mars till 8 069 mkr (7 116). Soliditeten uppgick till 36,9 procent (35,3) och översteg därmed målet om 35 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER
Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 349 mkr (11 186). Av de räntebärande skulderna bestod 8 859 mkr (9 180) av bankfinansiering, 1 240 mkr (1 206) av säkerställda obligationer samt 1 250 mkr (800) av certifikat. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 52,8 procent (56,7) vid perioden utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 1,3 procent (1,5), inklusive lånelöften, och räntetäckningsgraden uppgick per 31 mars till 6,2 ggr (4,9).

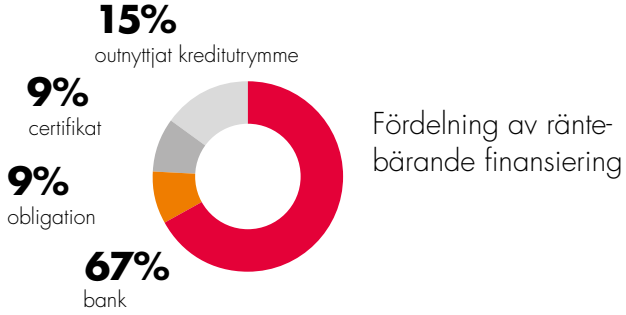
FINANSIELLA INSTRUMENT
Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 000 mkr (4 600) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars 2019 till 0 mkr (-10). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga 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 2018). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

KÄNSLIGHETSANALYS **Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet**

PER DEN 31 MARS 2019	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,4	+48	
Derivatportfölj	0,0	0	+1
Låneportfölj inkl. derivat	**0,4**	**+48**	**+1**

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING
Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,1 år (2,2) och genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,2). Av koncernens utestående lån så löper 6 510 mkr (8 163) med fast ränta.

LIKVIDITET
Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (123) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 336 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



Fördelning av räntebärande finansiering

1,3%
årlig genomsnittsränta

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2019

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
Förfalloår	**Lånebelopp, mkr**	**Årlig snittränta[1], %**	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**
2019	1 834	0,5	584	584
2020	7 685	1,3	6 567	5 667
2021	1 831	1,2	1 111	1 111
2022	-	-	3 222	2 171
2023			1 120	1 120
2027	-	-	697	697
Utnyttjat kreditutrymme	**11 349**	**1,2**	**13 301**	**11 349**
Outnyttjat kreditutrymme[2]	1 952	0,1		
Finansiella instrument	4 000	0,0		
TOTALT		**1,3**		

[1] Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2019-03-31.
[2] Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,06 procentenheter.

KASSAFLÖDE

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec
Driftöverskott	268	250	1 140
Central administration	-17	-17	-71
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	2
Erhållen ränta	1	1	8
Erlagd ränta	-31	-29	-185
Betald skatt	-23	-17	-90
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**198**	**188**	**804**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-105	-101	-35
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	9	59	31
Summa förändring av rörelsekapital	**-95**	**-42**	**-4**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**102**	**146**	**800**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-209	-125	-557
Förvärv av fastigheter	-312	-42	-371
Avyttring av fastigheter	146	55	443
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-375**	**-112**	**-495**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-	-	-390
Nyupplåning räntebärande skulder	222	175	312
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-87	-118	-457
Förändring av checkräkningskredit	138	-	198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**273**	**57**	**-337**
Periodens kassaflöde	**0**	**91**	**-32**
Likvida medel vid periodens början	**0**	**32**	**32**
Likvida medel vid periodens slut	**0**	**123**	**0**

RAPPORTERING PER AFFÄRSENHET PER DEN 31 MARS *Uppgifter i mkr om inget annat anges.*

2019

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Skellefteå	Umeå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	52	35	54	59	28	49	64	341
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	14	6	12	17	6	10	11	75
Fastighetsskötsel	6	3	8	9	1	6	7	41
Reparation och underhåll	-2	-1	-2	-3	-2	-3	-2	-16
Taxebundna kostnader	-13	-6	-11	-16	-6	-9	-11	-72
Fastighetsskatt	-3	-2	-4	-4	-1	-4	-5	-22
Övriga fastighetskostnader	-8	-5	-11	-11	-3	-8	-12	-58
Fastighetsadministration	-3	-2	-3	-4	-1	-3	-3	-20
Driftöverskott	**43**	**27**	**42**	**46**	**22**	**38**	**50**	**268**
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-56
Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**212**
Fastighet, realiserad	0	-	-	5	-	-	-	5
Fastighet, orealiserad	3	3	21	14	1	1	17	60
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	0
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**277**
Uthyrbar area, kvm	271 684	160 604	233 490	291 478	109 126	200 829	205 440	1 472 651
Hyresvärde	79	50	83	91	36	72	85	496
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	86	88	92	97	89	95	91
Överskottsgrad, %	60	64	58	56	63	59	61	60
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 805	1 971	3 424	3 556	1 430	3 562	4 054	20 802
Förvärv	149	245	-	28	-	-	-	421
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	72	62	29	33	28	58	34	316
Försäljningar	-49	-	-	-71		-	-	-120
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	3	3	20	14	1	1	17	60
Fastighetsbeståndet 31 mars	**2 979**	**2 281**	**3 475**	**3 560**	**1 457**	**3 622**	**4 105**	**21 479**

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

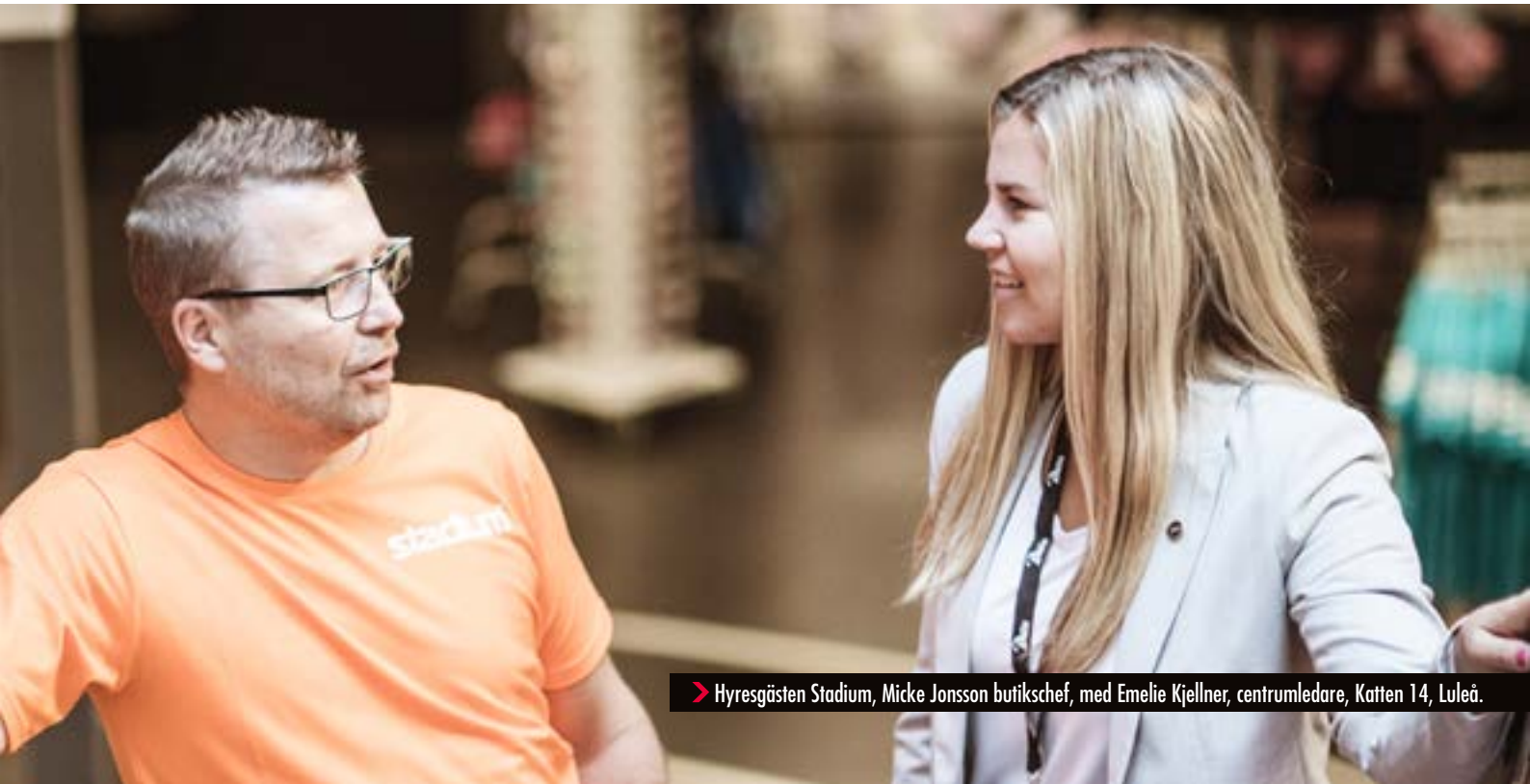
2018

Indelat per affärsenhet	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Skellefteå	Umeå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	50	37	48	55	25	48	57	320
Serviceintäkter								
Taxebundna delar	13	8	12	16	5	9	11	74
Fastighetsskötsel	7	5	11	11	2	6	9	51
Reparation och underhåll	-3	-1	-2	-2	-2	-3	-2	-15
Taxebundna kostnader	-12	-8	-11	-16	-5	-9	-10	-72
Fastighetsskatt	-3	-3	-4	-4	-2	-4	-4	-22
Övriga fastighetskostnader	-9	-8	-14	-14	-3	-8	-14	-70
Fastighetsadministration	-3	-2	-4	-4	-1	-2	-3	-20
Driftöverskott	**41**	**28**	**36**	**44**	**19**	**37**	**45**	**250**
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-63
Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**187**
Fastighet, realiserad	-	-3	-	-	-	-	-	-3
Fastighet, orealiserad	-9	9	-	24	17	60	8	109
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	6
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**299**

Uthyrbar area, kvm	266 682	216 692	233 490	304 511	109 126	197 942	205 440	1 533 883
Hyresvärde	76	56	80	90	33	70	82	486
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	88	91	97	90	95	92
Överskottsgrad, %	58	57	51	54	60	59	58	56

Fastighetsbeståndet 1 januari	2 649	2 045	3 234	3 257	1 222	3 272	3 778	19 457
Förvärv	-	-	-	-	68	-	-	68
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	38	14	33	33	4	3	39	164
Försäljningar	-	-69	-	-	-	-	-	-69
Omklassificering	2	0	3	1	2		1	10
Orealiserade värdeförändringar	-9	9	0	24	17	60	8	109
Fastighetsbeståndet 31 mars	**2 680**	**1 999**	**3 270**	**3 315**	**1 311**	**3 337**	**3 826**	**19 739**

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



Hyresgästen Stadium, Micke Jonsson butikschef, med Emelie Kjellner, centrumledare, Katten 14, Luleå.

FINANSIELLA NYCKELTAL

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 34 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2018. Finansiella mål för 2019 fastslagna av styrelsen återfinns på sid 23 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen *(balansräkningsrelaterade nyckeltal)*	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen *(resultaträkningsrelaterade nyckeltal)*	134 512	134 512	134 512

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

Förvaltningsresultat	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	277	299	1 597
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-65	-106	-687
Värdeförändring derivat	0	-6	-16
Förvaltningsresultat	**212**	**187**	**894**
EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)			
Förvaltningsresultat	212	187	894
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-23	-17	-77
Minoritetens andel av resultatet	-1	0	-3
EPRA Earnings	**188**	**170**	**814**
EPRA Earnings per aktie, kr	**1,40**	**1,26**	**6,05**

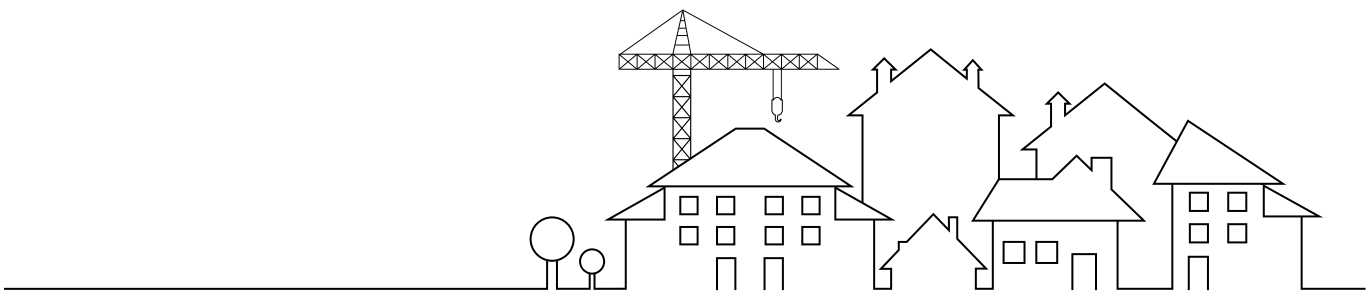
Belåningsgrad	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec
Räntebärande skulder	11 349	11 186	11 099
Förvaltningsfastigheter	21 479	19 739	20 802
Belåningsgrad, %	**52,8**	**56,7**	**53,4**
Soliditet			
Eget kapital	8 069	7 116	7 839
Totala tillgångar	21 858	20 188	21 057
Soliditet, %	**36,9**	**35,3**	**37,2**
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	212	187	894
Återläggning			
Finansiella kostnader	40	48	183
Summa	**252**	**235**	**1 077**
Finansiella kostnader	40	48	183
Räntetäckningsgrad, ggr	**6,2**	**4,9**	**5,9**
Nettoskuld genom EBITDA			
Räntebärande skulder enligt balansräkning	11 349	11 186	11 099
Likvida medel	0	-123	0
Checkräkningskredit	336	0	198
Nettoskuld	**11 685**	**11 063**	**11 297**
Driftöverskott rullande 12 månader	1 158	1 089	1 140
Central administration rullande 12 månader	-71	-67	-71
Återläggning			
Avskrivningar rullande 12 månader	2	2	2
EBITDA	**1 089**	**1 024**	**1 071**
Nettoskuld genom EBITDA	**10,7**	**10,8**	**10,5**

Substansvärde	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec
Eget kapital enligt balansräkning	8 069	7 116	7 839
Eget kapital tillhörande minoriteten	-50	-45	-49
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	-1	10	-1
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 326	1 209	1 299
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	**9 343**	**8 290**	**9 088**
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	**69,5**	**61,6**	**67,6**
Avdrag			
Verkligt värde av finansiella instrument	1	-10	1
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4%[1]	-247	-215	-242
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)	**9 097**	**8 065**	**8 847**
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr	**67,6**	**59,9**	**65,8**

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

ÖVRIGA NYCKELTAL	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	2,9	3,3	18,2
Eget kapital per aktie, kr	60,0	52,9	58,3
Kassaflöde per aktie, kr			
Resultat före skatt	277	299	1 597
Återläggning			
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-60	-109	-678
Derivat, orealiserad värdeförändring	0	-6	-16
Avskrivningar	1	1	2
Aktuell skatt	-23	-17	-90
Summa	**195**	**168**	**815**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512
Kassaflöde per aktie, kr	**1,45**	**1,25**	**6,05**
Resultat per aktie, kr	1,71	1,70	9,94
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,4

ÖVRIG INFORMATION	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	450	445	1 771
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	91
Överskottsgrad, %	60	56	64
EPRA Vakansgrad			
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	178	154	154
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	1 975	1 904	1 904
EPRA Vakansgrad, %	**9,0**	**8,1**	**8,1**



MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 41 mkr (41) och resultatet efter skatt till 9 mkr (1). Nettoomsättningen bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2019 till 0 mkr (120) och utnyttjad checkkredit uppgick till 327 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 209 mkr (3 309) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 250 mkr (800). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 31 mars 2019 uppgick till 0,9 procent (1,0). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2019 3 mån jan-mars	2018 3 mån jan-mars	2018 12 mån jan-dec
Intäkter	41	41	164
Bruttoresultat	**41**	**41**	**164**
Central administration	-49	-49	-204
Rörelseresultat	**-8**	**-8**	**-40**
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	611
Finansiella intäkter	74	58	253
Finansiella kostnader	-57	-49	-222
Resultat efter finansiella poster	**9**	**1**	**602**
Aktuell skatt	-	0	-
Resultat efter skatt	**9**	**1**	**602**
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	9	1	602
Årets totalresultat	**9**	**1**	**602**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
Andelar koncernföretag	2 124	2 124	2 124
Fordringar koncernföretag	12 798	11 581	11 214
Övriga tillgångar	22	28	21
Likvida medel	-	120	-
SUMMA TILLGÅNGAR	**14 944**	**13 853**	**13 359**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 315	3 096	3 307
Räntebärande skulder	2 209	3 309	2 238
Skulder koncernföretag	9 068	7 417	7 579
Checkräkningskredit	327	-	201
Övriga skulder	25	31	34
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**14 944**	**13 853**	**13 359**

Emma Widegren, förvaltare.

ÖVRIG INFORMATION

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2019 till 157 personer (157), varav 63 kvinnor (63). Merparten av de anställda, 105 personer (105), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Från och med 1 januari 2019 har Skellefteå blivit en egen affärsenhet vilket innebär att vi nu har sju affärsenheter.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Global och svensk konjunktur och ränteläge påverkar efterfrågan och prisnivå för svensk fastighetsmarknad.

Våra fastigheter redovisas löpande till verkligt värde där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Effekterna av värdeförändringar påverkar resultat- och balansräkning och således relaterade nyckeltal. Effekterna av större negativ påverkan hanteras genom ett diversifierat bestånd i centrala lägen i städer med tillväxt.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	19 868	21 479	23 090
Soliditet, %	31,9	36,9	41,2
Belåningsgrad, %	57,1	52,8	49,2

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	+/- 20
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/- 48

[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 2018. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2018, sid 60-64.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

SÄSONGSVARIATIONER

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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 köpeskillingsberäkningarna kommer att erhållas under andra kvartalet 2019. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2018[1], not 1, med undantag av införandet av IFRS 16 Leasing. I moderbolaget redovisas leasing av fordon fortfarande som operationella leasingavtal i enlighet med undantag i RFR 2.

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

IFRS 16 LEASING

IFRS 16 har tillämpats för räkenskapsåret som påbörjades den 1 januari 2019. Diös tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare innebär standarden att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För Diös del påverkas vi främst av redovisningen av tomträttsavtal och leasingkontrakt av fordon som från 1 januari 2019 redovisas i balansräkningen och därmed ökar balansomslutningen. Leasingkostnaden redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och inger inte längre i driftsnettot. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingsskulden per den 1 januari 2019. Då Diös har begränsade antal kontrakt har påverkan på de finansiella rapporterna blivit begränsade. Inför förändringen genomförde Diös i egenskap av leasetagare en genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal samt leasing av fordon identifierades som mest väsentliga. Utöver dessa har endast mindre leasingavtal identifierats såsom exempelvis kontorsutrustning och liknande. Leasingsskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgick till 35 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisades. Diös har därefter redovisat nyttjanderättstillgången till verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd

REDOVISNINGSPRINCIPERNA FORTSÄTTER PÅ NÄSTA SIDA

av övergången till IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisats som finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 3 mkr. Leasingsskulden per den 1 januari 2019 avseende fordon uppgick till 14 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisats. Dessa redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskrivningar samt en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna har redovisats som rörelsekostnad som belastat driftsöverskottet. Den redovisade kostnaden för leasingfordon uppgick 2018 till 4 mkr. Då Diös har begränsade kontrakt har påverkan på de finansiella rapporterna blivit begränsade. Nedan återfinns en brygga över förändringen samt påverkan på nyckeltal per den 1 januari 2019.

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

[1] *Årsredovisning 2018 finns tillgänglig på www.dios.se.*

BALANSRÄKNING DEN 1 JANUARI 2019 EFTER INFÖRANDE AV IFRS 16 LEASING

	Redovisade balansposter 1 januari 2019	Omräkning till IFRS 16	Omräknade balansposter 1 januari 2019
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 802		20 802
Nyttjanderättstillgång	-	44[1]	44
Övriga anläggningstillgångar	54		54
Kortfristiga fordringar	201		201
Kortfristig del av nyttjanderättstillgång	-	5[1]	5
Likvida medel	0		0
Summa tillgångar	**21 057**	**49**	**21 106**
Eget kapital	7 839		7 839
Balanserade vinstmedel	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 353		1 353
Avsättningar	9		9
Räntebärande skulder	11 099		11 099
Långfristig leasingskuld	-	44[2]	44
Checkräkningskredit	198		198
Kortfristiga skulder	559		559
Kortfristig skuld leasing	-	5[2]	5
Summa eget kapital och skulder	**21 057**	49	**21 106**

[1] *Avser uppbokning av tomträttsavgälder samt fordon uppgående till 35 mkr respektive 14 mkr.*

[2] *Avser uppbokning av tomträttsavgälder 35 mkr som i sin helhet klassificeras som lång skuld, samt skuld avseende fordon där kort del avser bedömd del som förfaller inom 1 år.*

Effekt på nyckeltal			
Förvaltningsresultat, mkr	1 597		1 597
Belåningsgrad, %	53,4		53,5
Soliditet, %	37,2		37,1
Räntetäckningsgrad, %	5,9		5,8
Överskottsgrad, %	64,0		64,8

ÖVERGÅNG FRÅN OPERATIONELLA LEASINGAVTAL IAS 17 TILL IFRS 16 LEASING PER DEN 1 JANUARI 2019

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 dec 2018	49
Finansiella leasingsskulder per 31 december 2018	0
Leasingavtal med kort löptid	0
Lesingavtal med mindre värde	0
Effekt av omklassificering till finansiell leasing enligt IFRS 16:	
Tomrättsavgälder	35
Leasingfordon	14
Redovisad leasingsskuld öppningsbalansräkning 1 januari 2019	49

Diös har använt en vägd genomsnittlig marginell låneränta om 5,9 procent vid fastställande av leasingsskulden avseende tomträttsavgälder samt om 7,9 procent vid fastställande av leasingsskulden av fordon i öppningsbalansräkningen per den 1 januari 2019.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2019-03-31	2018-12-31	2018-09-30	2018-06-30	2018-03-31	2017-12-31	2017-09-30	2017-06-30
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Intäkter, mkr	457	447	467	446	450	443	436	435
Driftöverskott, mkr	268	283	312	295	250	266	287	286
Förvaltningsresultat, mkr	212	225	248	234	187	197	222	224
Periodens resultat, mkr	229	451	303	358	229	256	192	255
Överskottsgrad, %	60	64	70	67	61	61	67	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	92	91	91	91
Avkastning på eget kapital, %	2,9	5,9	4,2	5,0	3,3	3,8	2,9	3,9
Soliditet, %	36,9	37,2	36,1	34,8	35,3	34,9	33,9	33,3
Belåningsgrad fastigheter, %	52,8	53,4	54,6	55,8	56,7	57,1	57,8	58,3
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, %[1]	1,3	1,2	1,3	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	6,3	6,0	6,3	4,9	4,8	5,5	5,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,57	1,67	1,84	1,74	1,38	1,46	1,65	1,67
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,71	3,35	2,25	2,64	1,70	1,91	1,43	1,88
Eget kapital per aktie, kr	60,0	58,3	54,9	52,7	52,9	51,2	49,3	47,9
Börskurs per aktie, kr	76,3	56,4	56,9	53,8	56,4	55,8	52,0	46,6

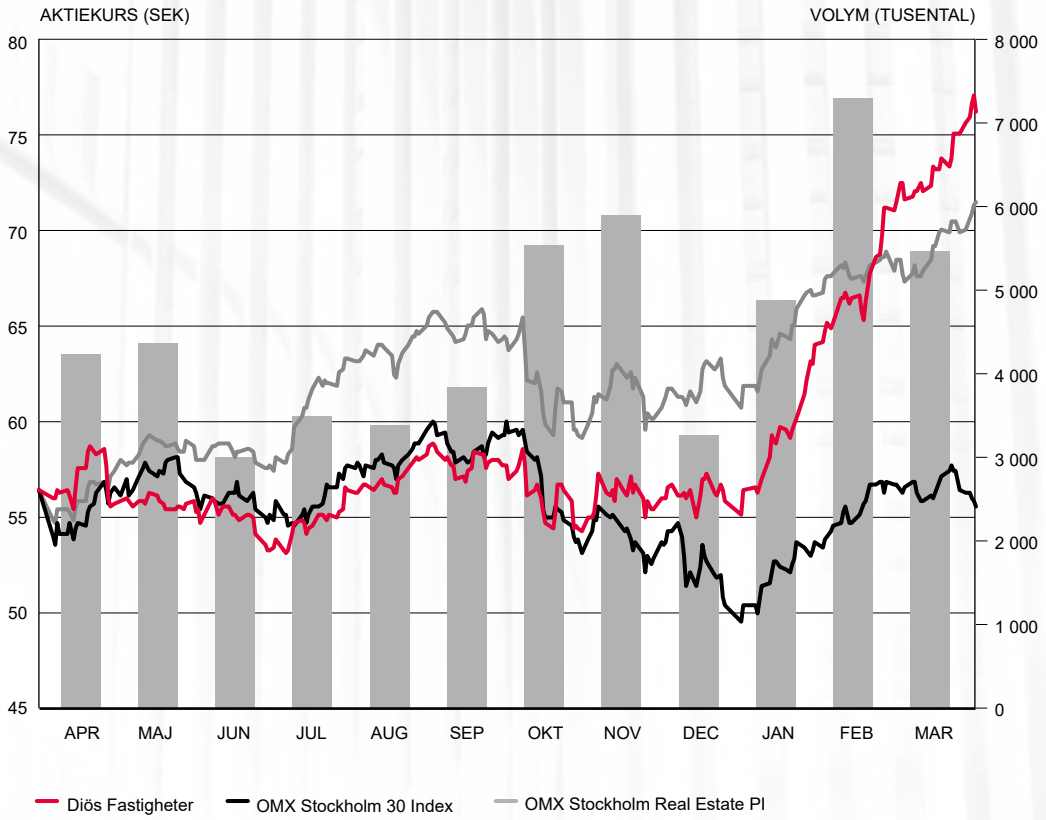
[1] Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

MÅL

VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL	Utfall jan-mar 2019	Mål 2019
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	8[1]	>5
Överskottsgrad, %	60	65
Energianvändning, %	-5	-3
Miljöcertifierade fastigheter, % av total yta	11	17
Nöjd-medarbetar-index	-	76
Nöjd-kund-index	-	67
Avkastning på eget kapital, %	17,5[1]	>12
Utdelning av årets resultat[2], %	-	~50
Belåningsgrad, %	52,8	<55
Soliditet, %	36,9	>35

[1] Rullande tolvmånader
[2] Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.
[3] Styrelsens förslag.

DIÖSAKTIEN



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 bestånd 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 71 procent. Det är resultatet av en effektiv förvaltning, energibesparande åtgärder, lönsamma investeringar och en hyresgästinriktad organisation.

AKTIEN

AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 76,3 kr per aktie (56,4) vilket motsvarar ett börsvärde om 10 263 mkr (7 580) samt en avkastning om 35,4 procent (28,1) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 42,7 procent (33,9) för perioden. I grafen på föregående sida illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -1,5 procent (-3,3) och OMX Stockholm Real Estate PI 26,8 procent (5,7).

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 13 975 aktieägare (14 648). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 24,6 procent (21,3) 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 53,7 procent (57,4) av innehav och röster.

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

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

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

AVKASTNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent. Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 12 procent (13). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 8 069 mkr (7 116) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 9 343 mkr (8 289). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 69,5 kr (61,6) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 110 procent (92) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNAV uppgick för perioden till 69,5 kr (59,9) per aktie.

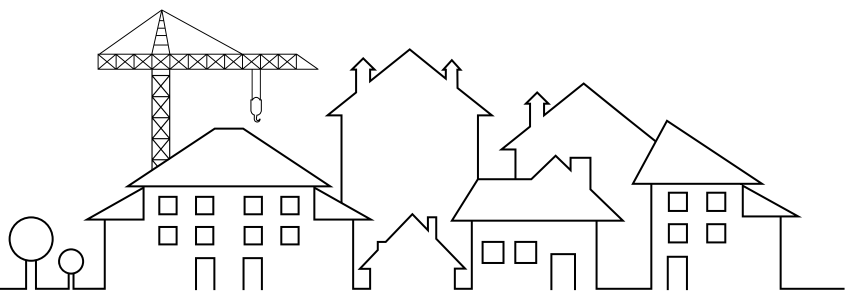
INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 1,71 kr (1,70) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,40 kr (1,26). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 21,4 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

STÖRSTA AKTIEÄGARE

i Diös Fastigheter AB per den 31 mars 2019

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
SEB Fonder	3 433 978	2,6
Avanza Pension	3 330 040	2,5
Thompson, Siegel & Walmsley LLC	2 079 079	1,5
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	1 920 000	1,4
Summa största ägare	**72 379 469**	**53,7**
Övriga ägare	62 132 969	46,3
TOTALT	**134 512 438**	**100,0**



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 23 april 2019

Bob Persson
Ordförande

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Eva Nygren
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

KALENDARIUM

Q2, Delårsrapport januari-juni 2019	5 juli 2019
Q3, Delårsrapport januari-september 2019	25 oktober 2019

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

FÖR YTTERLIGARE 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 23 april 2019 kl. 12:00 CEST.

DEFINITIONER

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG
Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av 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 UTHYRNINGSGRAD
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 NNNAV/AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE
Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens dela 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.

GENOMSNITTLIGT 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.

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

DIÖS KOMMUNIKATION 2019, FOTOGRAF: TINA STAFRÉN