

Diös

Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2015



PERIODEN I KORTHET

JANUARI–SEPTEMBER 2015

- Periodens hyresintäkter uppgick till 967 mkr (969)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 383 mkr (323)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 114 mkr (-16)
- Resultat efter skatt uppgick till 293 mkr (177)
- Resultat per aktie uppgick till 3,92 kr (2,26)
- Skatteeffekt av engångskaraktär uppgick till -137 mkr

	2015 9 mån jan-sept	2014 9 mån jan-sept	2014 12 mån jan-dec
PERIODENS RESULTAT, MKR			
Hyresintäkter	967	969	1 291
Övriga intäkter	14	14	21
Drift- och centrala kostnader	-440	-448	-608
Finansnetto	-158	-212	-283
Förvaltningsresultat	383	323	421
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	150	-94	-29
Aktuell skatt	-153	-10	-10
Uppskjuten skatt	-87	-42	-80
Resultat efter skatt	293	177	302
Överskottsgrad, %	60,1	59,6	59,0
Uthyrningsgrad, %	88,3	89,2	89,2
Soliditet, %	27,1	26,6	27,3
Belåningsgrad fastigheter, %	60,5	63,2	62,9
Eget kapital per aktie, kr	46,1	43,4	45,0

FÖR YTTRE LIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Knut Rost, VD, tel 0770-33 22 00, 070-555 89 33, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO, tel 0770-33 22 00, 070-666 14 83, rolf.larsson@dios.se

KNUT ROST, VD

DET FINNS MÅNGA MÖJLIGHETER

Diös Fastigheter redovisar ett av sina starkaste förvaltningsresultat någonsin, 383 mkr (323). Med fortsatt fokus på uthyrning och hyresgästrelationer bygger vi vidare på visionen att bli den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.

Nettouthyrningen för det tredje kvartalet var hög och uppgick till 17 mkr (3) medan uthyrningsgraden uppgick till 88,3 procent (89,2). Överskottsgraden som uppgick till 60,1 procent (59,6) visar att vi är effektiva i förvaltningen och att våra energieffektiviseringsprojekt ger resultat.

Perioden har präglats av:

- En högre nettouthyrning till följd av några större kontrakt med tillträde i början av 2016. Uthyrningen till Men's Fashion i Luleå samt till Östersunds kommun är några av dessa kontrakt.
- Fortsatt fokus på att höja uthyrningsgraden genom aktiv förvaltning och långsiktiga kundrelationer.
- Högre överskottsgrad till följd av minskade fastighetskostnader och lägre energiförbrukning. Målet för 2015 om 60 procents överskottsgrad vid årets slut är inom räckhåll.

Nu höjer vi aktiviteten ytterligare för att hitta långsiktigt hållbara lösningar tillsammans med befintliga och potentiella hyresgäster.

Vi har under kvartalet beslutat att investera i rekordmånga nya projekt, 47 stycken, där ombyggnaden av fastigheten Kansliet 20 i Falun är det största. Aktiviteten i våra energieffektiviseringsprojekt är fortsatt hög med 26 pågående projekt vid periodens slut.

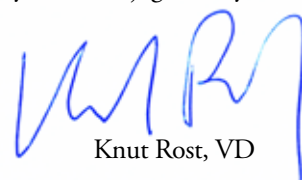
Resultatet av dessa projekt är en vinst för oss, för våra hyresgäster och inte minst för miljön.



Koncentrationen av vårt fastighetsbestånd till våra prioriterade orter fortsätter. Under perioden har vi gjort några mindre försäljningar och vi avyttrar löpande fastigheter som inte uppfyller våra portföljkriterier. Den största händelsen, som inföll direkt efter periodens slut, är förvärvet i Skellefteå där vi kommer att fördubbla vårt bestånd i en av våra prioriterade orter. Affären som avser fem centrala fastigheter förstärker våra möjligheter att påverka stadsutvecklingen och effektiviserar vår förvaltning.

Kvartalet har präglats av börsturbulens och en sjunkande aktiemarknad. Lägre räntor till följd av oron har dock gynnat fastighetsbolagen på börsen. Med vår höga direktavkastning om 5,3 procent och vår diversifierade fastighetsportfölj fortsätter vi att attrahera investerare där antalet aktieägare har ökat med 58 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Vi ser många möjligheter att ytterligare förbättra våra nyckeltal. Med en positiv befolkningstillväxt och stabil arbetsmarknad är framtidsutsikterna på vår marknad goda. Vår diversifierade fastighetsportfölj i centrala lägen gör oss väl positionerade att möta hyresgästernas behov. När lämpliga nya affärsmöjligheter dyker upp är vi finansiellt starka att agera.


Knut Rost, VD



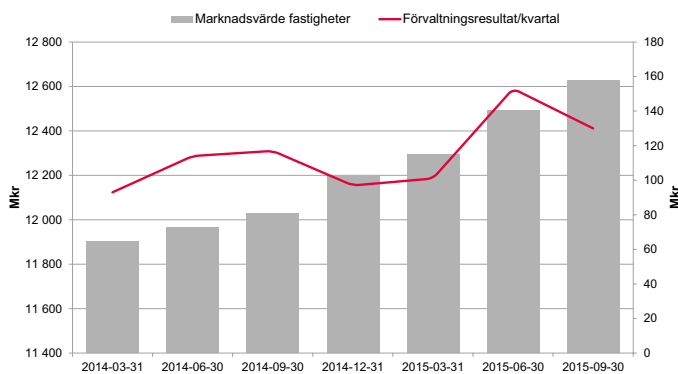
> Daniel Viklund, fastighetsskötare, Sundsvall.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2015

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 383 mkr (323).

Driftöverskottet uppgick till 581 mkr (578) vilket motsvarar en överskottsgrad om 60,1 procent (59,6). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 967 mkr (969) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,3 procent (89,2).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 14 mkr (14) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 400 mkr (405). Kostnadsminskningen är främst hänförlig till lägre taxebundna kostnader, minskade reparationer och effekter av energieffektivisering. Av fastighetskostnaderna utgjorde 5,5 mkr (4,9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVATINSTRUMENT

Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och fortsatt begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförlig till central belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Diös Fastigheter har avspeglat denna prisuppgång i sin värdering genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar cirka 18 punkter. Den genomsnittliga värderingsytelsen uppgick vid utgången av perioden till 6,75 procent. Detta har, tillsammans med ett antal individuella justeringar på fastighetsnivå, medfört en värdeförändring om 108 mkr (-26), motsvarande 0,9 procent (-0,2). Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 12 627 mkr (12 035).

Under perioden har 3 fastigheter (9) avyttrats och en fastighet har delavyttrats med en realiserad värdeförändring om 5,9 mkr (10) före skatt.

Portföljen av räntederivat har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. 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 realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 36 mkr (-78), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framför allt hänförliga till tidseffekten. Tiden till förfall har under perioden minskat vilket, så länge marknadsräntorna är relativt oförändrade, driver marknadsvärdet mot 0. Diös upparbetade negativa marknadsvärden hänförliga till derivaten får alltså en löpande positiv omvärderingseffekt fram till förfall.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -158 mkr (-212) vilket är en minskning med 25 procent från föregående år. Det lägre finansnettot kommer främst från refinansiering av skuld till bättre villkor samt en låg basränta på STIBOR-90. Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 2,7 procent (3,6). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 30 september uppgick till 2,5 procent (3,4).

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 533 mkr (229). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i positiva realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat samt ett förbättrat räntenetto.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 293 mkr (177). Aktuell skatt uppgick till -153 mkr (-10) varav -137 mkr avser reservering av skatt till följd av pågående skatteärende, se sid 16. Resterande -16 mkr är huvudsakligen hänförligt till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Beräkningen av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattkostnad om -87 mkr (-42).

TREDJE KVARTALET 2015

Tredje kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 129 mkr (117). Driftöverskottet uppgick till 201 mkr (201) vilket motsvarar en överskottsgrad om 62,8 procent (62,8).

- Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 320 mkr (321) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,1 procent (88,8).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 123 mkr (123).

Tredje kvartalets finansnetto uppgick till -52 mkr (-70). Resultat före skatt uppgick till 154 mkr (112) och påverkades positivt med 10 mkr (16) avseende värdeförändring av fastigheter och positivt med 15 mkr (-21) avseende räntederivatens marknadsvärden. Resultat efter skatt uppgick till -10 mkr (92) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -23 mkr (-15) och aktuell skatt med -141 mkr (-5) till följd av reservering av skatt med -137 mkr avseende pågående skatteärende, se sidan 16.

Under det tredje kvartalet har 2 fastigheter (6) sålts med en realiserad värdeförändring om 2,1 mkr (9,7).



FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2015

Diös ägde 351 fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 422 224 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 september uppgick till 89,1 procent. Under perioden har Diös investerat 348 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådraget fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 12 627 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	196	143	185	221	109	114	967
Övriga intäkter	2	3	5	1	0	3	14
Reparation och underhåll	-13	-7	-13	-15	-7	-6	-61
Taxebundna kostnader	-27	-18	-27	-36	-15	-11	-133
Fastighetsskatt	-9	-7	-10	-10	-5	-6	-48
Övriga fastighetskostnader	-22	-17	-25	-25	-12	-13	-112
Fastighetsadministration	-8	-6	-10	-10	-5	-7	-46
Driftöverskott	119	91	106	126	66	74	581
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-40
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-158
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	383
Värdetförändringar							
Fastighet, realiserad	-	2	-	4	-	-	6
Fastighet, orealiserad	-34	43	-14	44	16	53	108
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	36
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	533
Aktuell skatt							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-153
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-87
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	293
Uthyrbar area, kvm							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	279 187	330 054	175 493	120 075	1 422 224
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr							
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	75	27	55	90	46	55	348
Bokfört värde, mkr							
Bokfört värde, mkr	2 538	1 815	2 277	3 004	1 388	1 604	12 627
Hyresvärde, mkr							
Hyresvärde, mkr	219	162	217	251	122	124	1 095
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,4	88,1	85,5	87,7	89,2	92,2	88,3
Överskottsgrad, %							
Överskottsgrad, %	60,9	63,7	57,1	57,0	60,3	64,9	60,1



FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

Diös ägde 356 fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 424 072 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 september uppgick till 89,5 procent. Under perioden har Diös investerat 281 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 12 035 mkr.

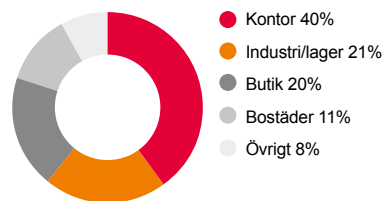
Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	191	145	197	218	109	109	969
Övriga intäkter	3	1	3	3	0	3	14
Reparation och underhåll	-14	-8	-12	-16	-9	-5	-64
Taxebundna kostnader	-27	-19	-29	-37	-15	-11	-138
Fastighetsskatt	-9	-7	-10	-10	-5	-7	-48
Övriga fastighetskostnader	-22	-15	-23	-25	-12	-12	-108
Fastighetsadministration	-7	-6	-10	-12	-5	-7	-47
Driftöverskott	115	91	117	121	63	71	578
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-43
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-212
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	323
Värdoförändringar							
Fastighet, realiserad	-	1	6	3	-	-	10
Fastighet, orealiserad	-31	18	-3	-17	-3	10	-26
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-78
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	229
Aktuell skatt							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-10
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-42
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-8
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	169
Uthyrbar area, kvm							
Uthyrbar area, kvm	266 682	252 053	279 187	329 044	177 031	120 075	1 424 072
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr							
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	70	26	35	91	26	33	281
Bokfört värde, mkr							
Bokfört värde, mkr	2 474	1 731	2 209	2 829	1 327	1 464	12 035
Hyresvärde, mkr							
Hyresvärde, mkr	211	162	223	250	121	119	1 086
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	89,2	88,5	87,4	90,2	91,7	89,2
Överskottsgrad, %							
Överskottsgrad, %	60,1	62,8	59,2	55,5	58,0	65,0	59,6

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet består av en väl avvägd kombination av bostäder, kontors-, butiks- och industrilokaler med ett brett utbud av mindre och större lokaler, något som ger goda förutsättningar för flexibla lösningar. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 89 procent (88) av kommersiella fastigheter och till 11 procent (12) av bostadsfastigheter baserat på ytfördelning per lokalslag.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPT 2015



INVESTERINGAR

Majoriteten av Diös investeringar genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnad. Investeringarna ska leda till minskad vakans och högre uthyrningsgrad. Under perioden har 348 mkr (281) investerats i sammanlagt 523 projekt (441). Vid periodens slut pågick 47 större

förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 210 mkr och en total investeringsvolym på 524 mkr. Under kvartalet togs beslut om 47 nya projektinvesteringar.

FEM STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKTEN PÅBÖRJADE UNDER 2015

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Projektarea, kvm	Planerad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Ökning i hyresvärde ¹ , mkr	Färdigställandeår
Luleå	Humlan 6	Kontor	6 040	39,0	27,8	3,5	2016
Östersund	Kommunalmannen 4	Kontor	2 438	21,0	17,1	1,5	2016
Umeå	Rind 5	Bostäder	1 038	19,5	19,1	0,5	2016
Sundsvall	Norrbacka 1	Skola	7 145	14,4	13,8	1,2	2017
Sundsvall	Hälsan 7	Kontor	2 362	14,1	11,2	2,5	2016
Summa			19 023	108,0	89,1	9,2	
Summa övriga 167 projekt				248,6	119,9		
TOTALT				356,6	209,0		

¹ I förekommande fall minskade driftkostnader.

FASTIGHETSVÄRDE

INTERNVÄRDERING

Vid varje bokslutstidpunkt värderas Diös samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter betraktas således inte. Värderingsmodellen innefattar en årlig externvärdering av de 100 värdemässigt största fastigheterna uppdelade på 25 procent per kvartal. Den externa värderingen genomförs av Savills. De fastigheter som är föremål för större förändringar, såsom nytecknade eller uppsagda hyresavtal liksom omfattande om- eller nybyggnationer, internvärderas med bistånd av Savills. Savills beräkningar utgår från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent. För Diös del innebär det ett värdeintervall på 11 680–13 574 mkr.

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Under tredje kvartalet avyttrades Stadshuset 7 i Lycksele till Solamiz och frånträddes den 19 augusti. Fastighetsförsäljningen i Åre till köparen Skistar bestod av Lund 1:17, Lien 2:69 och Lien 2:7, där Lund 1:17 frånträddes den 9 september. Lien 2:69 och Lien 2:7 frånträds under fjärde kvartalet efter att fastighetsreglering har genomförts. Inga förvärv har genomförts under perioden. Det redan kommunicerade förvärvet i Skellefteå redovisas som förändring under fjärde kvartalet. Diös arbetar löpande med att koncentrera fastighetsbeståndet till prioriterade lägen på våra satsningsorter.

Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog till den största förändringen av fastighetsbeståndets värde för perioden. Diös gör löpande anpassningar i beståndet för att förbättra och effektivisera för hyresgästerna vilket gynnar de långsiktiga relationer.

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 108 mkr (-26) vilket motsvarar en uppgång på 0,9 procent och förklaras framförallt av ett lägre avkastningskrav.

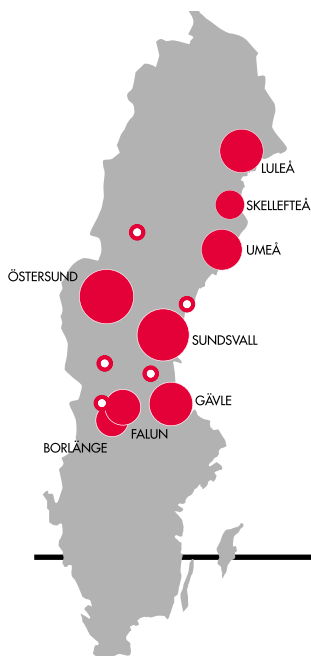
VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	2015-09-30
Kalkylperiod	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹	6,3–7,8%
Kalkylränta för diskontering till nuvärde	8,86%
Långsiktig vakans	6,0%
Inflation	2%

¹ Från undre kvartil till övre kvartil.

FÖRÄNDRING AV

FASTIGHETSBESTÅNDET	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2015	12 200	354
+ Förvärv	-	-
+ Ny-, om- och tillbyggnad	348	-
- Försäljningar	-29	-3
+/- Orealiserade värdeförändringar	108	-
Fastighetsbestånd 30 september 2015	12 627	351



»»» AFFÄRSOMRÅDEN

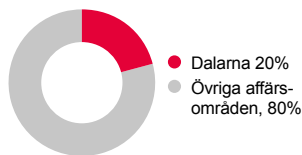
Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och marknadsledande på flera av verksamhetsorterna. Marknaden, som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr, är indelad i affärsområdena Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten.

DALARNA

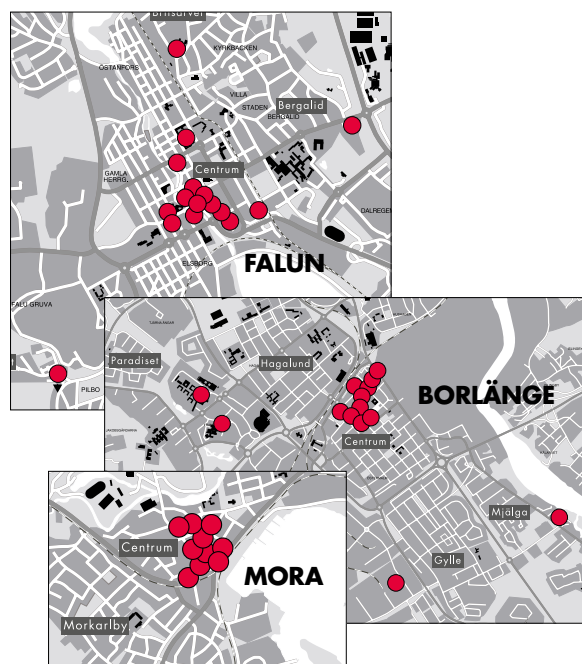
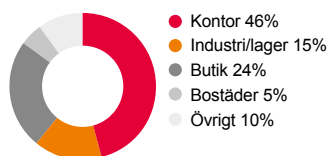
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Antal tkvm	267
Fastighetsvärde, mkr	2 538
Driftöverskott, mkr	119
Överskottsgrad, %	61

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	3	39 952	15,4	4,7
Falu Kommun	6	17 569	6,8	2,6
Polismyndigheten	8	10 013	3,9	3,8
Pysslingen Förskolor och Skolor	1	8 335	3,2	8,8
Länsstyrelsen i Dalarnas län	13	7 253	2,8	4,2
Totalt största hyresgäster	31	83 122	32,1	4,6

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

GÄVLEBORG

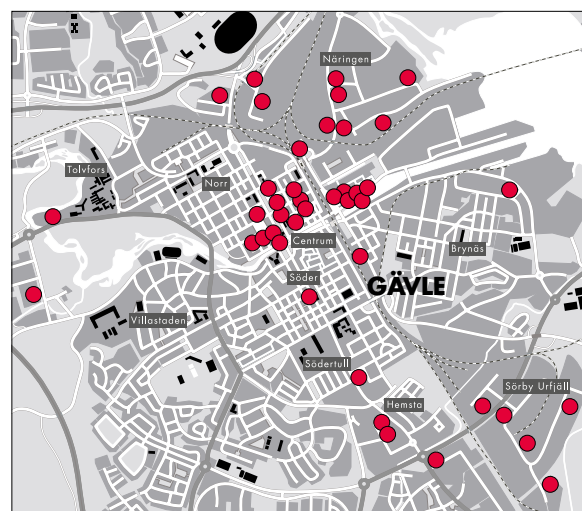
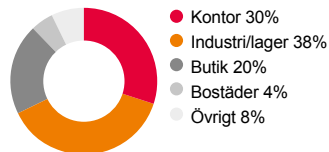
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	251
Fastighetsvärde, mkr	1 815
Driftöverskott, mkr	91
Överskottsgrad, %	64

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	8	7 417	4,0	2,4
Trafikverket	3	6 977	3,7	3,0
Internationella Engelska Skolan	2	5 653	3,0	8,0
Åhléns	3	2 909	1,6	1,0
Region Gävleborg	6	2 735	1,4	2,5
Totalt största hyresgäster	22	25 691	13,7	3,6

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

VÄSTERNORRLAND

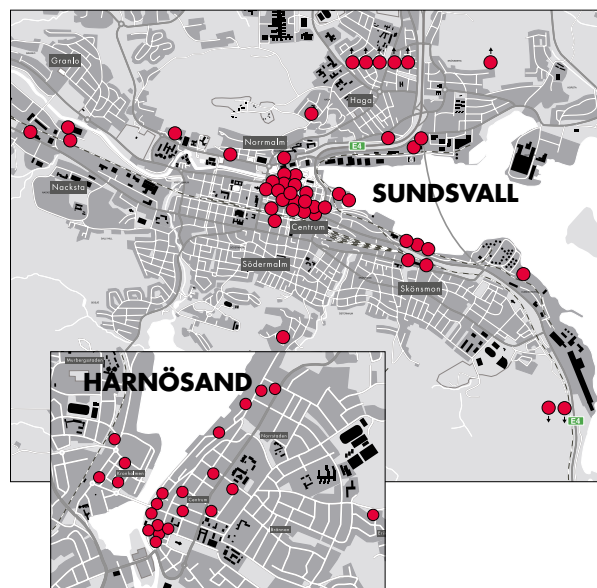
FASTIGHETSBESTÄND

Antal fastigheter	78
Antal tkvm	279
Fastighetsvärde, mkr	2 277
Driftöverskott, mkr	106
Överskottsgrad, %	57

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Norrlidens Kunskapscentrum AB	1	7 014	2,8	0,3
Sundsvalls Kommun	16	6 005	2,4	2,6
Länsförsäkringar Västernorrland	17	5 705	2,3	4,4
Com Hem AB	4	5 225	2,1	1,3
Åhléns AB	1	4 478	1,9	3,0
Totalt största hyresgäster	39	28 427	11,5	2,2

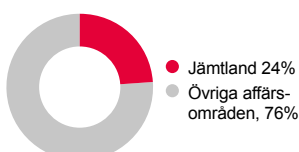
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

JÄMTLAND

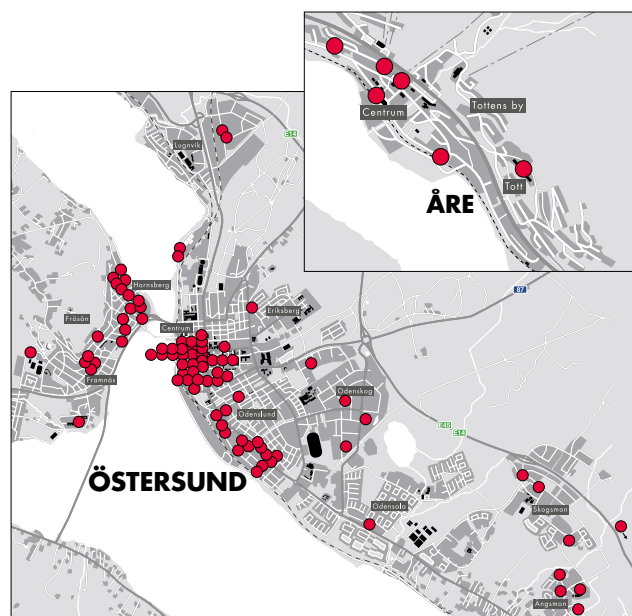
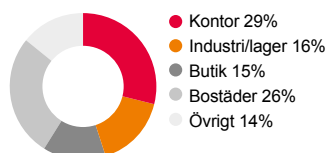
FASTIGHETSBESTÄND

Antal fastigheter	120
Antal tkvm	330
Fastighetsvärde, mkr	3 004
Driftöverskott, mkr	126
Överskottsgrad, %	57

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	105	27 847	9,6	4,2
Region Jämtland Härjedalen	18	11 382	3,9	2,3
Swedbank AB	7	7 421	2,6	1,9
Arbetsförmedlingen	3	5 862	2,0	3,1
Ica Fastigheter Sverige AB	3	5 292	1,9	1,3
Totalt största hyresgäster	136	57 804	20,0	3,2

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

VÄSTERBOTTEN

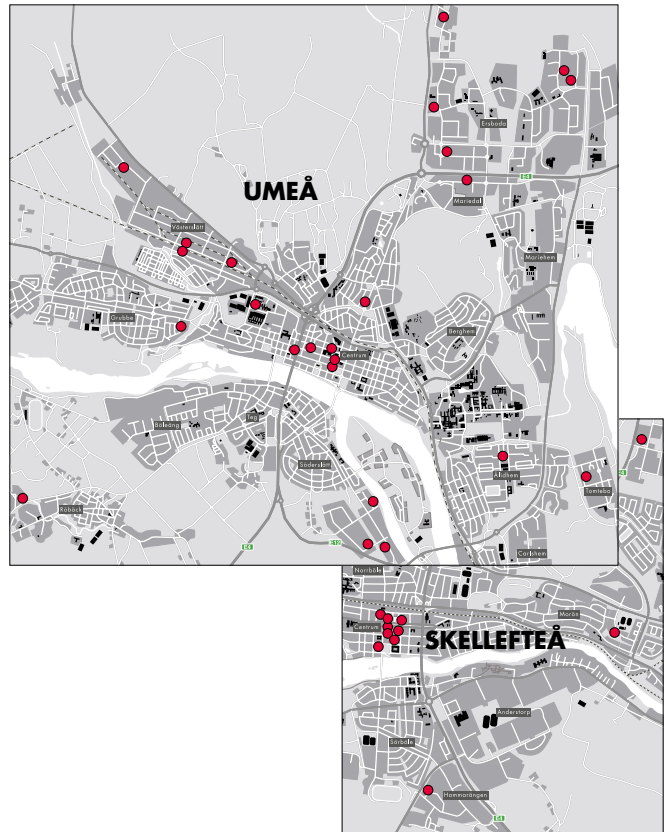
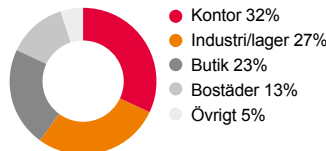
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	40
Antal tkvm	175
Fastighetsvärde, mkr	1 388
Driftöverskott, mkr	66
Överskottsgrad, %	60

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Umeå Kommun	9	6 952	4,7	1,4
Swedbank AB	1	3 694	2,6	2,3
Balticgruppen Centrumhandel AB	4	3 469	2,4	0,3
PostNord Sverige AB	2	3 266	2,3	3,5
Åhléns AB	1	2 703	1,9	2,8
Totalt största hyresgäster	17	20 084	13,9	1,9

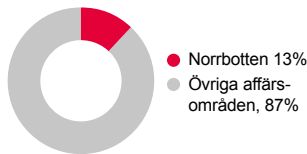
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

NORRBOTTEN

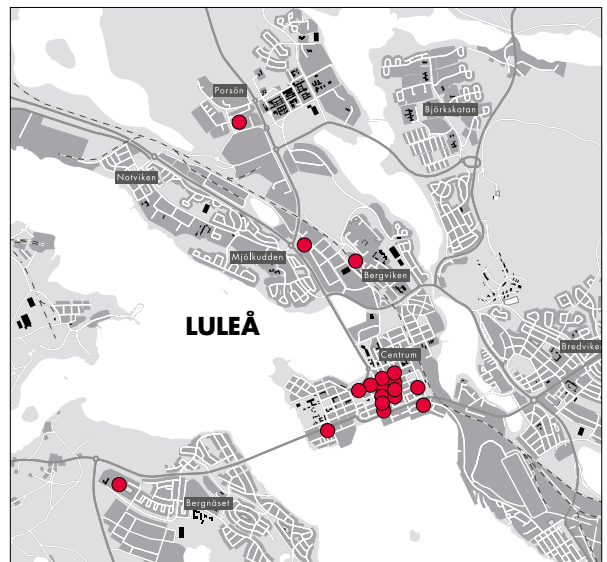
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde, mkr	1 604
Driftöverskott, mkr	74
Överskottsgrad, %	65

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Luleå Kommun	7	10 889	7,2	2,1
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 297	4,8	1,4
Swedbank AB	3	6 168	4,2	3,4
Folksam ömsesidig sakförsäkring	18	5 947	3,9	5,9
SWECO Sverige AB	6	5 333	3,5	3,4
Totalt största hyresgäster	37	35 634	23,6	3,0

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 SEPTEMBER 2015

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2015	170	50 765	46	4
	2016	775	177 802	198	15
	2017	646	215 154	231	18
	2018	551	226 079	244	19
	2019+	397	337 232	379	29
Totalt lokalhyresavtal		2 539	1 007 032	1 098	85
Bostadshyresavtal		2 139	155 425	150	12
Övriga hyresavtal		3 476	-	40	3
TOTALT		8 154	1 162 457	1 288	100

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen under det tredje kvartalet uppgick till 17 mkr (3) och för perioden som helhet summerar nettouthyrningen till 31 mkr (23). De största uthyrningarna under perioden avsåg Men's Fashion i Tjädern 17, Östersund kommun i Kommunalmannen 4, Tillväxtverket i Kräftan

6 och Sweco i Humlan 6. Den positiva effekten av nettouthyrningen är, allt annat lika, koncentrerad till början av 2016. Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 september till 3,1 år (3,2).

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 SEPTEMBER 2015

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	12	48 001	3,7	4,5
Östersunds kommun	105	27 847	2,2	4,2
Swedbank AB	13	21 376	1,7	2,4
Arbetsförmedlingen	28	20 500	1,6	2,5
Falu kommun	6	17 569	1,4	2,6
Ahléns	7	15 941	1,2	2,1
KappAhl	6	14 915	1,2	3,8
Hennes & Mauritz	11	14 740	1,2	3,2
Polismyndigheten	15	13 334	1,0	3,6
Internationella Engelska Skolan	3	12 200	1,0	13,8
Totalt största hyresgäster	206	206 423	16,2	4,0



> Emma Dahlin, redovisningsekonom, Östersund.



FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2015

EGET KAPITAL OCH LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Det egna kapitalet uppgick till 3 445 mkr (3 240) vilket ger ett eget kapital per aktie på 46,1 kr (43,4). Vi introducerar i denna rapport det långsiktiga substansvärdet uttryckt som EPRA NAV (Net Asset Value) enligt definition på sid 23. EPRA är en europeisk intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare som har tagit fram en rad branschstandardiserade nyckeltal som ska förenkla jämförbarheten. Ett av dessa nyckeltal är EPRA NAV som ska visa på långsiktigt rättvist värde av bolagets nettotillgångar. EPRA NAV uppgick till 4 438 mkr (4 149) vid kvartalets slut.

Soliditeten vid utgången av tredje kvartalet uppgick till 27,1 procent (26,6) vilket är över det kortsiktiga målet om 25 procent men under det långsiktiga målet om 30 procent. Belåningsgraden uppgick till 60,5 procent (63,2) vilket närmar sig det långsiktiga målet om maximalt 60 procent.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (7) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 138 mkr (0).

RÄNTEKOSTNAD JANUARI–SEPTEMBER 2015

	Belopp, mkr	Kostnad, mkr	Vägd genomsnittlig ränta, %
Räntebärande skuld	7 655	78	1,4
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	547	1	0,0
Kostnad finansiella instrument	4 200	75	1,3
TOTALT		153	2,7

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,03 procentenheter.

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 655 mkr (7 635). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 153 mkr (205) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 2,7 procent (3,6). Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar

för innehavda derivatinstrument till 36 mkr (-78), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Under det andra kvartalet har en obligation om 500 mkr emitteras via Nya SFF (för bolagsbeskrivning, se sidan 16), med villkoren 0,44 procent årlig fast ränta och förfall i mars 2017.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2015

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat ² , mkr
2015	844	1,0	909	844
2016	3 200	1,0	1 495	1 495
2017	3 595	1,1	4 396	3 595
2018	-	-	1 705	1 705
Utnyttjat kreditutrymme	7 640	1,0	8 505	7 640
Outnyttjat kreditutrymme	866	0,1		
Finansiella instrument	4 200	1,5		
TOTALT		2,5		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2015-09-30, där referensräntan är STIBOR-90.

² Varav 500 mkr är finansierade via obligationslån.

Genomsnittlig kapitalbindningstid	1,7 år
Genomsnittlig räntebindningstid	1,0 år

DERIVATAVTAL

Motpart	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Handelsbanken	2 000	1,0	2,3	-51
Handelsbanken	600	2,8	3,7	-65
Swedbank	1 600	1,3	1,9	-47
TOTALT	4 200	1,4	2,4	-163

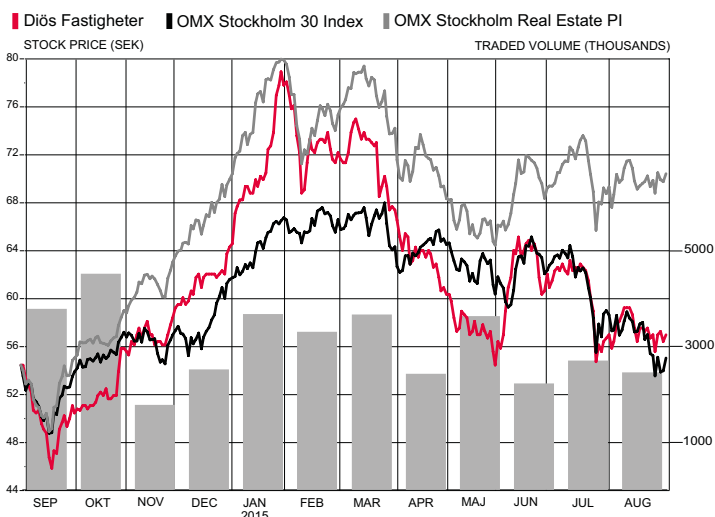
Inga nya derivatavtal har tecknats under perioden då Diös bedömer att räntemarknaden är stabil.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA PER 2015-09-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 640 mkr (7 607) med en årlig genomsnittsränta på 1,1 procent (2,3) inklusive länelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,4 månader (1,7). Inkluderar effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,0 år (1,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (1,4). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 1,4 år (2,3). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för

derivatinstrument uppgick till 2,5 procent (3,4) inklusive länelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 september 2015, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter (0,4). Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni 2015 till -163 mkr (-186) och den viktade genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent (2,4). Derivatportföljens omslutning om 4 200 mkr, samt obligationslån om 500 mkr med fastränta, innebär att 61,5 procent (55,2) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

DIÖSAKTIE



AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 55,5 kr per aktie (53,3) vilket ger ett börsvärde om 4 147 mkr (3 979) samt en avkastning om 4,2 procent (31,8) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 2,85 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning för de senaste 12 månaderna till 9,7 procent (37,6). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 17,5 procent (13,1) av totala aktier och antalet aktier under perioden var oförändrad och uppgick till 74 729 134 (74 729 134).

I grafen illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 1 procent (11,4) och OMX Stockholm Real Estate PI 26,7 procent (24,1). Diösaktiens totalavkastning under de senaste 12 månaderna har varit 9,7 procent (37,6).

SUBSTANSVÄRDE

PER 2015-09-30	Mkr	Per aktie
Eget kapital	3 445	
Eget kapital tillhörande minoriteten	-24	
Aterläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	163	
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	854	
EPRA NAV	4 438	59,4

AVKASTNING OCH LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV)

Diös målsättning är att avkastningen på det egna kapitalet ska uppgå till riskfria räntan plus 6 procent. Avkastningskravet för de senaste 12 månaderna uppgick till 6,2 procent (7,3). Avkastningen under perioden uppräknat till årstakt uppgick till 11,5 procent (6,9).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det tredje kvartalet till 3 446 mkr (3 240) och det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 438 mkr (4 149). Beräknat per aktie uppgick det långsiktiga substansvärdet till 59,4 kr (55,5) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 93 procent (96) av långsiktigt substansvärde.

STÖRSTA AKTIEÄGARE

I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 30 SEPTEMBER 2015

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	11 499 691	15,4
Backahill Inter AB (tidigare Brinova Inter)	7 830 754	10,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5 983 574	8,0
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 383 873	3,2
SEB Investment Management	2 198 361	2,9
Fjärde AP-fonden	1 630 337	2,2
Handelsbankens Fonder AB RE JPMEL	1 477 179	2,0
Staffan Rasjö	1 263 846	1,7
Summa största ägare	46 284 076	61,9
Övriga ägare	28 445 058	38,1
TOTALT	74 729 134	100,0

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 9 368 aktieägare (5 934). Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 61,9 procent (65,3) av innehav och röster.

Årsstämman 2014 beslutade att bolaget får återköpa 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under perioden.

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

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

RESULTAT PER AKTIE ENLIGT EPRA EPS

PER 2015-09-30	Mkr	Per aktie
Förvaltningsresultat	383	
Skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-30	
Minoritetens del av resultatet	0	
EPRA EPS	353	4,72

INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 3,92 kr (2,26) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS (Earning Per Share), uppgick till 4,72 kr (3,88). EPRA EPS, enligt definition på sid 23, introduceras i denna rapport och är ett av intresseorganisationen EPRA's branschstandardiserade nyckeltal. Det ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 22 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.



PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2015 till 147 personer (153), varav 58 kvinnor (55). Diös Fastigheter är organiserat i sex geografiskt indelade affärsområden, Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 101 personer (107), arbetar i affärsområdena varav 48 personer (54) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 95 mkr (92) och resultatet efter skatt till 10 mkr (14). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2015 till 1 mkr (15) och utnyttjad checkkredit uppgick till 32 mkr (0). Förändring av moderbolagets likvida medel och koncerninterna mellanhavanden är hänförlig till förändring av koncernens likviditetskonstrukt. Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 660 mkr (1 463). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 september 2015 uppgick till 1,0 procent (2,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

UPPSKJUTNA SKATTER

I april 2005 förvärvade Diös ursprungliga ägare en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av det nya fastighetsbolaget. De förvärvade bolagens enda tillgångar vid förvärvstidpunkten utgjordes av en kassa om cirka 40 mkr samt skattemässigt outnyttjade underskottsavdrag som enligt deklarerationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 mkr.

Per den 30 september 2015 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 822 mkr (697). Värdet av uppskjuten skatteskuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 3 882 mkr (3 408) per den 30 september 2015. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 854 mkr (750).

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 september 2015 uppgå till 258 mkr (338). Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 57 mkr (74), vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 30 september 2015 till 25 mkr (22).

Förändringen sedan den 31 december 2014 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 17 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 70 mkr.

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.

SKATTEÄRENDE

Den 28 september meddelades att även Kammarrätten går på Skatteverkets linje när det gäller Diös Fastigheters yrkan om avdrag för en kapitalförlust om 421 miljoner hänförligt till taxeringsåret 2006. Diös har i tredje kvartalet reserverat 137 mkr för detta skatteärende. Den reservation som har gjorts i tredje kvartalets räkenskaper är omräknad från tidigare kommunikation och inkluderar skatt och ränta för uppskovsperioden.

Ärendet har även kommunicerats via pressmeddelande 7 oktober och 28 september 2015, den 20 och 21 maj samt 19 juni 2014.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2014 års årsredovisning på sidorna 40–42. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 2 september beslutat att lämna reporäntan oförändrad på -0,35 procent. Den svenska konjunkturen stärks och det finns en tydlig trend uppåt i inflationen. Osäkerhet kring utvecklingen i omvärlden är fortfarande stor. En orolig finansiell marknad i Kina samt en rejäl nedgång i oljepriset illustrerar att osäkerheten fortfarande är stor i omvärlden.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i augusti 2015 så fortsätter återhämtningen i den svenska ekonomin och Sverige kommer att visa goda tillväxtsiffror de närmaste åren. Utvecklingen drivs av exporttillväxt och hushållens ökade konsumtion. Reporäntan bedöms sänkas ytterligare till -0,45 procent i december för att sedan ligga kvar på denna nivå till slutet av 2016 då räntehöjningar påbörjas.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2014, not 1, förutom vad som anges nedan. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2015 har inte haft någon påverkan på delårsrapporten.

IFRS 11 SAMARBETSARRANGEMANG

Ett samarbetsarrangemang är ett arrangemang i vilket två eller fler parter har gemensamt bestämmandeinflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet. Diös har bedömt sina samarbetsarrangemang och fastställt att innehavet i Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB utgör en gemensam verksamhet. Innehavet förvärvades under kvartal 4 2014 och bolaget hade ingen verksamhet under föregående räkenskapsår. Innehavet redovisades till anskaffningsvärde per 31 december 2014. Redovisning enligt principerna för gemensam verksamhet får dock ingen väsentlig påverkan på koncernen.

För innehavet i den gemensamma verksamheten redovisar Diös sina tillgångar och skulder (inklusive sin andel av alla gemensamma tillgångar och skulder), samt sina intäkter och kostnader (inklusive sin andel av alla gemensamma intäkter och kostnader).

Övriga samarbetsarrangemang utgör joint ventures och redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar i joint venture i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för andel av joint ventures resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar minskar innehavets redovisade värde.

¹ Årsredovisning 2014, finns tillgänglig på www.dios.se



»»» UTDELNINGSPOLICY

Utdelning till bolagets aktieägare ska uppgå till minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdetförändringar och uppskjuten skatt.

»»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Diös Fastigheter tecknade den 5 oktober avtal om förvärv av fem fastigheter i centrala Skellefteå. Säljare är Skellefteå kommun, Fastighets AB Polaris och Skellefteå Kraft. Den uthyrbara arean uppgår till cirka 51 000 kvm och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 653 miljoner.

Diös Fastigheter beslutade den 22 oktober att inte begära prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen som redogörs på sidan 16.

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.

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

Östersund den 23 oktober 2015

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Knut Rost
Verkställande direktör

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

»»» REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ) Organisations nr 556501-1771

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Diös Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2015 till 30 september 2015. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Östersund den 23 oktober 2015
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor



KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2015 3 mån juli-sept	2014 3 mån juli-sept	2015 9 mån jan-sept	2014 9 mån jan-sept	2014 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	324	324	981	983	1 312
Fastighetskostnader	-123	-123	-400	-405	-550
Driftöverskott	201	201	581	578	762
Central administration	-20	-14	-40 ¹	-43	-58
Finansnetto	-52	-70	-158	-212	-283
Förvaltningsresultat	129	117	383	323	421
Värdeförändring fastigheter	10	16	114	-16	62
Värdeförändring räntederivat	15	-21	36	-78	-91
Resultat före skatt	154	112	533	229	392
Aktuell skatt	-141 ²	-5	-153 ²	-10	-10
Uppskjuten skatt	-23	-15	-87	-42	-80
Resultat efter skatt	-10	92	293	177	302
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-14	82	293	169	297
Resultat hänförligt till minoriteten	4	10	-	8	5
Summa	-10	92	293	177	302
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt	-10	92	293	177	302
Periodens totalresultat	-10	92	293	177	302
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-14	82	293	169	297
Totalresultat hänförligt till minoriteten	4	10	-	8	5
Summa	-10	92	293	177	302
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,19	1,10	3,92	2,26	3,97
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Antal egna aktier vid periodens utgång, tusen	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier, tusen	0	0	0	0	0

¹ I posten central administration ingår återföring av tidigare gjorda reserveringar av personalrelaterade kostnader som gjordes i samband med förvärvet av Norrvidden.

² I aktuell skatt ingår en reservering avseende skatteärendet med 137 mkr där 117 mkr avser skatt och 20 mkr avser ränta.



KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2015 30 sept	2014 30 sept	2014 31 dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 627	12 035	12 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	7	7
Immateriella anläggningstillgångar	3	4	4
Finansiella anläggningstillgångar	9	9	7
Summa anläggningstillgångar	12 644	12 055	12 218
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	77	103	43
Likvida medel	-	7	79
Summa omsättningstillgångar	77	110	122
SUMMA TILLGÅNGAR	12 721	12 165	12 340
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 445	3 240	3 365
Uppskjuten skatteskuld	822	697	735
Långfristiga skulder	7 642	7 609	7 673
Checkräkningskredit	138	-	-
Kortfristiga skulder	674	619	567
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 721	12 165	12 340
Eventualförpliktelser	-	135	135

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2013-12-31	3 235	3 216	19
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	177	169	8
Periodens totalresultat	177	169	8
Kontantutdelning	-172	-172	-
Eget kapital 2014-09-30	3 240	3 213	27
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	125	128	-3
Periodens totalresultat	125	128	-3
Eget kapital 2014-12-31	3 365	3 341	24
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	293	293	0
Periodens totalresultat	293	293	0
Kontantutdelning	-213	-213	-
Eget kapital 2015-09-30	3 445	3 421	24



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2015 3 mån juli-sept	2014 3 mån juli-sept	2015 9 mån jan-sept	2014 9 mån jan-sept	2014 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Förvaltningsresultat	129	117	383	323	421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	9	-3	-6	-
Betald skatt	-4	-5	-16	-10	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	135	121	364	307	411
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	60	5	-34	-12	48
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-33	46	-28	20	-37
Summa förändring av rörelsekapital	27	51	-62	8	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162	172	302	315	422
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-2	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	19	56	41	77	101
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-123	-112	-314	-277	-399
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104	-56	-275	-200	-299
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-	-	-213	-172	-172
Förändring av långfristiga skulder	-10	-39	-31	-57	7
Förändring av checkräkningskredit	-48	-70 ¹	138	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58	-109	-106	-229	-165
Periodens kassaflöde	0	7	-79	-114	-42
Likvida medel vid periodens början	0	0¹	79	121	121
Likvida medel vid periodens slut	0	7	0	7	79

¹ Likvida medel vid periodens slut har omklassificerats till förändring av checkräkningskredit.

**NYCKELTAL**

	2015 3 mån juli-sept	2014 3 mån juli-sept	2015 9 mån jan-sept	2014 9 mån jan-sept	2014 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	-0,4	2,6	8,6	5,2	9,0
Soliditet, %	27,1	26,6	27,1	26,6	27,3
Beläningsgrad fastigheter, %	60,5	63,2	60,5	63,2	62,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,7	3,4	2,5	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,2	2,3	2,3
Eget kapital per aktie, kr	46,1	43,4	46,1	43,4	45,0
Resultat per aktie, kr	-0,2	1,1	3,9	2,3	4,0
Kassaflöde per aktie, kr	-0,1	1,5	3,1	4,2	5,5
Antal utestående aktier, tusental	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
EPRA NAV	4 438	4 149	4 438	4 149	4 323
EPRA NAV per aktie	59,4	55,5	59,4	55,5	57,8
EPRA EPS	1,5	1,3	4,7	3,9	5,3
Antal fastigheter vid periodens utgång	351	356	351	356	354
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 422 224	1 424 072	1 422 224	1 424 072	1 422 519
Marknadsvärde fastigheter, mkr	12 627	12 035	12 627	12 035	12 200
Hyresvärde, mkr	363	361	1 095	1 086	1 448
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,1	88,8	88,3	89,2	89,2
Direktavkastning, %	1,6	1,7	4,6	4,8	6,2
Överskottsgrad, %	62,8	62,8	60,1	59,6	59,0

EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter en gemensam standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (Earnings Per Share) och EPRA NAV (Net Asset Value).



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2015 9 mån jan-sept	2014 9 mån jan-sept	2014 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	95	92	118
Bruttoresultat	95	92	118
Central administration	-129	-117	-159
Rörelseresultat	-34	-25	-41
Finansiella intäkter	185	129	147
Finansiella kostnader	-141	-90	-115
Resultat efter finansiella poster	10	14	-9
Aktuell skatt	-	-	-
Resultat efter skatt	10	14	-9
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	10	14	-9
Årets totalresultat	10	14	-9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2015 30 sept	2014 30 sept	2014 31 dec
Pågående projekt	-	1	1
Immateriella anläggningstillgångar	3	4	4
Maskiner och inventarier	2	3	2
Andelar i koncernföretag	171	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	7 822	3 401	7 390
Summa anläggningstillgångar	7 998	3 580	7 568
Kortfristig fordran på koncernföretag	167	216	186
Övriga kortfristiga fordringar	15	7	13
Likvida medel	1	15	145
Summa omsättningstillgångar	183	238	344
SUMMA TILLGÅNGAR	8 181	3 818	7 912
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 050	1 276	1 253
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 653	1 456	3 311
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 989	964	2 947
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 413	86	365
Checkräkningskredit	32	-	-
Leverantörsskulder	3	2	1
Övriga kortfristiga skulder	34	27	28
Summa kortfristiga skulder	1 489	122	401
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 181	3 818	7 912

»»» DEFINITIONER

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EPRA EPS

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

EPRA NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

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

FÖRÄDLINGSVINST

Försäljningspris minus investerat kapital.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

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

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

NETTOUTHYRNING

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

»»» KALENDARIUM

Q4 Bokslutskommuniké januari–december 2015

18 februari 2016

The logo for Diös, featuring the word "Diös" in a white, stylized script font with a red underline, set against a black background.

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

RINGVÄGEN 4, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770-33 22 00

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

