

*Diös*

# Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2016



PERIODEN I KORTHET

# JANUARI – SEPTEMBER 2016

- Periodens hyresintäkter uppgick till 992 mkr (967)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 406 mkr (383)
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 157 mkr (108) och på derivat till 74 mkr (36)
- Resultat efter skatt uppgick till 566 mkr (293)
- Resultat per aktie uppgick till 7,48 kr (3,92)

	2016 9 mån jan-sept	2015 9 mån jan-sept	2015 12 mån jan-dec
<b>PERIODENS RESULTAT, mkr</b>			
Hyresintäkter	992	967	1 295
Övriga intäkter	12	14	20
Drift- och centrala kostnader	-438	-440	-597
Finansnetto	-160	-158	-210
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>406</b>	<b>383</b>	<b>508</b>
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	221	150	337
Aktuell skatt	23	-153	-163
Uppskjuten skatt	-84	-87	-140
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>566</b>	<b>293</b>	<b>542</b>
Överskottsgrad, %	61,6	60,1	59,9
Uthyrningsgrad, %	89,6	88,3	88,3
Soliditet, %	29,8	27,1	27,4
Belåningsgrad fastigheter, %	59,6	60,5	60,7
Eget kapital per aktie, kr	54,2	46,1	49,4
EPRA NAV per aktie, kr	67,4	59,4	63,0

För definitioner av nyckeltal se sid 27

## FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION KONTAKTA GÄRNA

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

# FORTSATT UTVECKLING OCH ÖKAD LÖNSAMHET

*Våra nyckeltal stärks och årets mål är inom räckhåll. För perioden uppgår uthyrningsgraden till 89,6 procent och överskottsgraden till 61,6 procent. Samtliga finansiella nyckeltal går åt rätt håll.*

Vi har fokus på effektiv förvaltning och affärsutveckling. Vi ökar vår lönsamhet genom att tydliggöra vilka fastigheter vi ska äga och förvalta, hyra ut vakanser och utveckla våra fastigheter samt medverka till en hållbar stadsutveckling på våra prioriterade orter. Under september tecknades avtal om att förvärva en handelsfastighet i Åre med stabila och långsiktiga hyresgäster i Coop, Systembolaget och Apoteket. Tillträde sker under december 2016. Förvärvet av denna fastighet ger oss nu möjligheten att ta ett mer kraftfullt grepp om den kommersiella handeln i Åre samt att utveckla både fastigheterna och området.

Vi prioriterar vårt hållbarhetsarbete. Hur vi agerar gentemot våra hyresgäster, hur vi driver jämställdhets- och kompetensutveckling och vad vi gör för att minska vår klimatpåverkan är viktiga frågor. Det nytecknade hyresavtalet med Swedbank i Östersund är exempel på en hållbar lösning som arbetats fram tillsammans med hyresgästen. Att utveckla befintliga lokaler visar på hållbar stadsutveckling med hyresgästen i fokus.

Nettouthyrningen för perioden uppgår till 15 mkr. Vi har gjort flertalet lyckade uthyrningar under tredje kvartalet. Utöver Swedbank i Östersund är även Fitness24Seven i Sundsvall och O'Learys i Gävle värda att nämna.

I slutet av kvartalet förföll ett räntederivat. Det tecknades 2011 till ett nominellt belopp om 2 mdr och en fast ränta om 2,31 procent. Förfallet sänker genomsnittsräntan i portföljen och påverkar finansnettot positivt vid nuvarande ränteläge.



Tillkomsten av en ny spelare på vår marknad, genom Castellums förvärv av Norrporten, kommer innebära både utmaningar och möjligheter. Vi gillar ny konkurrens då vi måste vara ännu mer aktiva, nära och lyhörda i vårt arbete.

Norra Sveriges fastighetsmarknad är het. Vi ser att fler aktörer söker sig till vår marknad, vilket är naturligt. Den alternativa avkastning som andra tillgångslag ger är begränsad och när fastighetspriserna i storstadsregionerna når rekordnivåer är det självklart att investerare ser sig om efter alternativ. Med den låga ränta vi har idag, och förmodligen inom överskådlig framtid, tillsammans med en stark svensk ekonomi är vi övertygade om att intresset för fastigheter i norra Sverige kommer öka ytterligare. Stark tillväxt i ekonomin tillsammans med god tillgång till finansiering är ett lysande utgångsläge för vår fortsatta utveckling och verksamhet.

Resultatutvecklingen går enligt vår plan. Vi är finansiellt starka och står redo om nya affärsmöjligheter skulle dyka upp. Mer nöjda hyresgäster och en verksamhet som varje dag tar steg mot våra mål är grunden för fortsatt ökad lönsamhet och tillväxt.

Knut Rost, VD



> Malin Runberg, affärsrådeschef Jämtland.



## »»» INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI–SEPTEMBER 2016

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 406 mkr (383).

Driftöverskottet uppgick till 611 mkr (581) vilket motsvarar en överskottsgrad om 61,6 procent (60,1). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av ökade hyresintäkter samt minskade fastighetskostnader. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3,5 procent jämfört med föregående år.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 992 mkr (967) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,6 procent (88,3). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,3 procent jämfört med föregående år.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 12 mkr (14) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 393 mkr (400). Kostnadsminskningen är främst hänförlig till minskade underhålls- och reparationskostnader. Av fastighetskostnaderna utgjorde 6,1 mkr (5,5) 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. Prisuppgången har avspeglats i den interna värderingen genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar 0,21 procentenheter under perioden. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 6,46 procent. Detta har, tillsammans med ett antal individuella justeringar på fastighetsnivå, medfört en positiv värdeförändring om 157 mkr (108), motsvarande 1,2 procent (0,9). Marknadsvärdet uppgick per den 30 september till 13 357 mkr (12 627). Under perioden har 42 fastigheter (3 samt en delavyttring) avyttrats med en realiserad värdeförändring om -10 mkr (5,9) före skatt. Under samma period har fyra fastigheter (0) förvärvats.

Portföljen av räntederivat har värderats till viktligt 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 realiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 74 mkr (36), 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.

Upparbetade negativa marknadsvärden hänförliga till derivaten får alltså en löpande positiv omvärderingseffekt fram till förfall.

### FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -160 mkr (-158). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och länelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 2,5 procent (2,7). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 30 september uppgick till 1,9 procent (2,5).

### RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 627 mkr (533). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat.

### RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 566 mkr (293). Aktuell skatt uppgår till 23 mkr (-153). Beloppet har påverkats positivt av att tidigare reserverade skattekostnader delvis har återförts. Under tredje kvartalet 2015 reserverades 137 mkr avseende skatt och ränta hänförligt till tidigare kommunicerat skatteärende. Samtliga till ärendet hänförliga beslut i Kammarrätten har erhållits och då tidsfristen för följdändringsbeslut löpt ut kvarstår inte längre behovet av reservering. Den slutliga kostnaden för skatteärendet uppgick efter återföring av 37 mkr till 100 mkr. Beräkningen av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattepost om -84 mkr (-87).

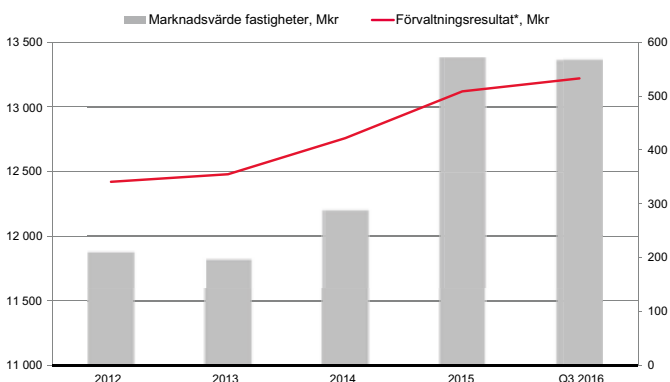
### TREDJE KVARTALET 2016

Tredje kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 147 mkr (129). Förändringen är hänförlig till förbättrade hyresintäkter. Driftöverskottet uppgick till 212 mkr (201) vilket motsvarar en överskottsgrad om 64,1 procent (62,8).

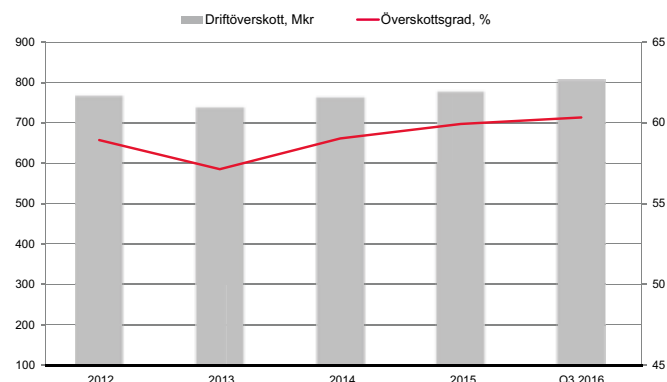
- Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 331 mkr (320) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,8 procent (88,1).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 123 mkr (123).

Tredje kvartalets finansnetto uppgick till -52 mkr (-52). Resultat före skatt uppgick till 281 mkr (154) och påverkades positivt med 107 mkr (10) avseende värdeförändring av fastigheter och positivt med 27 mkr (15) avseende räntederivatens marknadsvärden. Resultat efter skatt uppgick till 229 mkr (-10) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet med -44 mkr (-23) och aktuell skatt med -8 mkr (-141). Under det tredje kvartalet har avtal tecknats om förvärv av fastigheten Åre Mörviken 2:91, med tillträde i december 2016.

### »»» MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT<sup>1</sup>



### »»» DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q3 2016 är på rullande 12-månadersbasis.



## »» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Diös ägde 313 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 351 198 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 september uppgick till 89,8 procent. Under perioden har Diös investerat 310 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Jämtland, Dalarna och Västerbotten. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 13 357 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	199	145	150	215	161	121	992
Övriga intäkter	2	2	3	2	1	2	12
Reparation och underhåll	-11	-8	-7	-11	-10	-6	-53
Taxebundna kostnader	-27	-18	-20	-34	-22	-11	-131
Fastighetsskatt	-9	-8	-8	-10	-8	-7	-50
Övriga fastighetskostnader	-21	-16	-21	-24	-15	-13	-110
Fastighetsadministration	-8	-6	-9	-11	-7	-7	-48
<b>Driftöverskott</b>	<b>127</b>	<b>92</b>	<b>88</b>	<b>126</b>	<b>99</b>	<b>80</b>	<b>611</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-45
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-160
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>406</b>
<b>Värdoförändringar</b>							
Fastighet, realiserad	-	-	-3	-3	-4	-	-10
Fastighet, orealiserad	-25	30	-12	45	31	87	157
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	74
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>627</b>
<b>Aktuell skatt</b>							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	23
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-84
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-7
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>559</b>
<b>Uthyrbar area, kvm</b>							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	185 404	302 185	226 119	120 075	1 351 198
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	54	21	47	71	78	39	310
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	2 586	1 933	1 984	2 908	2 160	1 786	13 357
Hyresvärde	220	165	176	241	176	129	1 107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	88,0	85,6	89,1	91,2	93,8	89,6
Överskottsgrad, %	63,5	63,2	58,5	58,6	61,6	65,7	61,6



## »» 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. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Jämtland, Dalarna och Västernorrland. 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
<b>Driftöverskott</b>	<b>119</b>	<b>91</b>	<b>106</b>	<b>126</b>	<b>66</b>	<b>74</b>	<b>581</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-40 <sup>1</sup>
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-158
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>383</b>
<b>Värdoförändringar</b>							
Fastighet, realiserad	-	2	-	4	-	-	6
Fastighet, orealiserad	-34	43	-14	44	16	53	108
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	36
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>533</b>
<b>Aktuell skatt</b>							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-153
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-87
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	0
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293</b>
<b>Uthyrbar area, kvm</b>							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	279 187	330 054	175 493	120 075	1 422 224
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	75	27	55	90	46	55	348
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	2 538	1 815	2 277	3 004	1 388	1 604	12 627
Hyresvärde	219	162	217	251	122	124	1 095
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,4	88,1	85,5	87,7	89,2	92,2	88,3
Överskottsgrad, %	60,9	63,7	57,1	57,0	60,3	64,9	60,1

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



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet består av en väl avvägd kombination av bostäder, kontors-, butiks- och industrilokaler med ett brett utbud av både mindre och större lokaler, något som ger goda förutsättningar för flexibla lösningar och långsiktiga relationer. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 92 procent (89) av kommersiella fastigheter och till 8 procent (11) av bostadsfastigheter baserat på ytfördelning per lokalslag.

## INVESTERINGAR

Majoriteten av våra projektinvesteringar genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till minskad vakans, högre uthyrningsgrad, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 310 mkr (348) investerats i sammanlagt 452 projekt (523). Vid periodens slut pågick 18 större förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 55 mkr och en total investeringsvolym på 248 mkr. Under kvartalet togs beslut om 57 nya projektinvesteringar.

## FASTIGHETSVÄRDE

### VÄRDERING

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter 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. Utöver de värdemässigt största fastigheterna internvärderas fastigheter och de med större förändringar med bistånd av Savills. Det rör sig om fastigheter med nytecknade eller uppsagda hyresavtal liksom omfattande om- eller nybyggnationer. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent, som även tillämpas på hela beståndet. För Diös innebär det ett värdeintervall på 12 355-14 359 mkr.

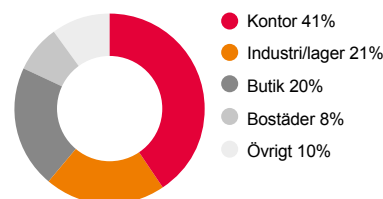
Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS13 nivå 3.

### VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	2016-09-30	2015-09-30
Kalkylperiod	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde <sup>1</sup>	6,0-7,5%	6,3-7,8%
Kalkylränta för diskontering till nuvärde	8,56%	8,86%
Långsiktig vakans	5,1%	6,0%
Inflation	2%	2%

<sup>1</sup> Från undre kvartil till övre kvartil.

## FASTIGHETSBESTÅNDET KVM, PER DEN 30 SEPTEMBER 2016



## FEM STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKTEN

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Planerad investering mkr	Ökning i hyresvärde <sup>1</sup> mkr
Dalarna	Gullivivan 18	Skola	28,3	2,3
Jämtland	Totten 1:68	Kontor	26,4	2,1
Västerbotten	Rind 5	Bostäder	19,5	0,5
Dalarna	G:a Bergsskolan 15	Butik	17,5	1,6
Västernorrland	Hälsan 7	Kontor	14,1	2,5
<b>Summa</b>			<b>105,8</b>	<b>9,0</b>

<sup>1</sup> I förekommande fall minskade driftkostnader.

## FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Under det tredje kvartalet tecknades avtal om förvärvet av Åre Mörviken 2:91. Fastigheten är belägen vid Åre strand och tillträde sker i december 2016.

Under det andra kvartalet genomfördes en bytesaffär med NP3 där vi förvärvade en centralt belägen fastighet i Östersund, Åkeriet 11 och avyttrade en industrifastighet i Sundsvall, Skönsmon 2:13. Under perioden tecknades avtal om förvärvet av Luleå Office Building i centrala Luleå. Tillträdet för förvärvet kommer ske under januari 2017.

Under första kvartalet avyttrades ett bestånd om 30 fastigheter i Härnösand samt en bytesaffär i Östersund och Umeå genomfördes där 3 fastigheter förvärvades och 11 avyttrades. Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till prioriterade lägen på våra prioriterade orter.

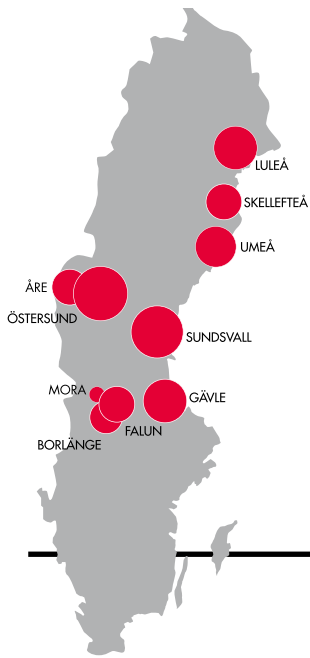
Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog till den största förändringen av fastighetsbeståndets värde för perioden. Vi gör löpande anpassningar i beståndet för att förbättra och effektivisera för hyresgästerna vilket gynnar de långsiktiga relationer.

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 157 mkr (108) och förklaras av förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav.

## FÖRÄNDRING AV

FASTIGHETSBESTÅNDET	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2016	13 381	351
Förvärv	170	4
Ny-, om- och tillbyggnad	310	
Försäljningar	-661	-42
Orealiserade värdeförändringar	157	
Fastighetsbestånd 30 september 2016	13 357	313





## »»» AFFÄRSOMRÅDEN

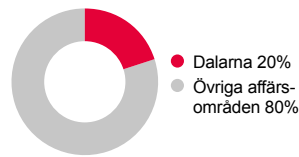
Diös Fastigheter är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och marknadsledande på flera av verksamhetsorterna. Marknaden, som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr, är indelad i affärsområdena Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten.

## DALARNA

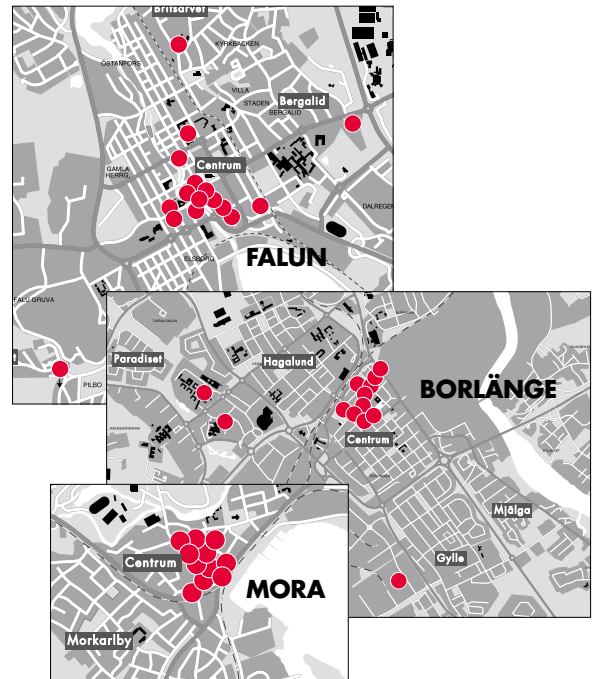
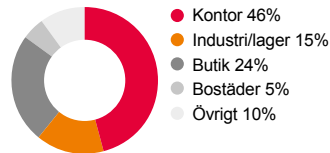
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Antal tkvm	267
Fastighetsvärde, mkr	2 586
Driftöverskott, mkr	127
Överskottsgrad, %	64

### 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	39 846	15,0	3,7
Falu Kommun	8	18 470	6,9	1,8
Polismyndigheten	9	9 941	3,7	2,9
Internationella Engelska Skolan AB	1	9 140	3,4	19,3
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	1	8 335	3,1	7,8
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>22</b>	<b>85 732</b>	<b>32,1</b>	<b>5,3</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

## GÄVLEBORG

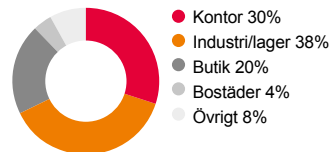
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	251
Fastighetsvärde, mkr	1 933
Driftöverskott, mkr	92
Överskottsgrad, %	63

### 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	7 465	4,0	1,4
Trafikverket	3	7 065	3,8	2,0
Internationella Engelska Skolan AB	2	5 657	3,0	7,0
ÅF AB	1	3 008	1,6	4,3
Ahléns	3	2 917	1,5	0,7
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>17</b>	<b>26 112</b>	<b>13,9</b>	<b>3,0</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

# VÄSTERNORRLAND

## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	46
Antal tkvm	185
Fastighetsvärde, mkr	1 984
Driftöverskott, mkr	88
Överskottsgrad, %	59

## ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



## YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG

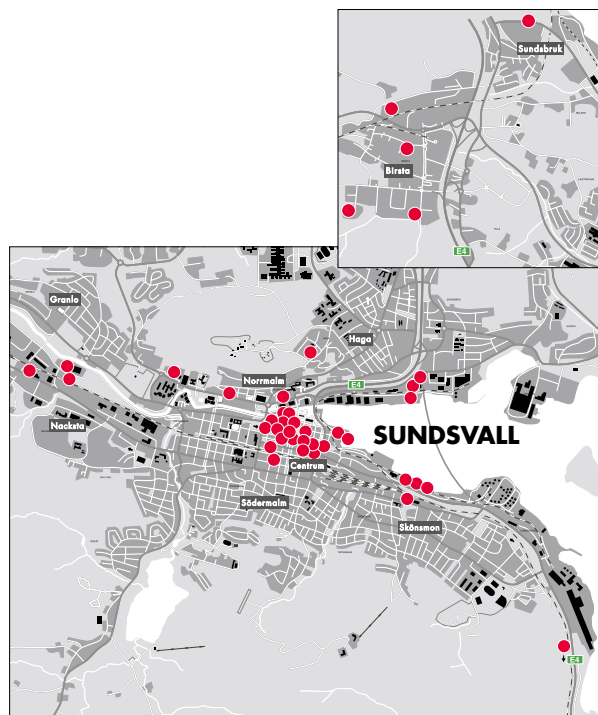


## VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Sundsvalls Kommun	17	8 251	4,2	1,7
Norridens Kunskapscentrum AB	2	6 900	3,5	9,3
Migrationsverket	8	5 721	2,9	4,6
Åhléns	1	4 433	2,2	2,0
Nordea Bank AB	1	4 267	2,2	1,0
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>29</b>	<b>29 572</b>	<b>15,0</b>	<b>4,0</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

I januari 2016 såldes samtliga bebyggda fastigheter i Härnösand.

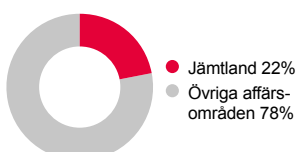


# JÄMTLAND

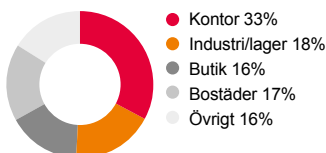
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	114
Antal tkvm	302
Fastighetsvärde, mkr	2 908
Driftöverskott, mkr	126
Överskottsgrad, %	59

## ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



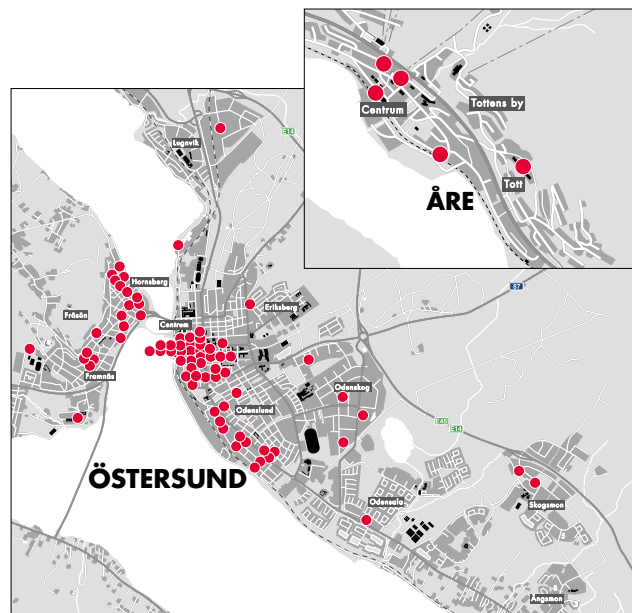
## YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



## JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	107	35 818	12,4	3,8
Region Jämtland Härjedalen	19	11 061	3,8	2,6
Swedbank AB	5	7 488	2,6	1,1
Arbetsförmedlingen	4	5 852	2,0	2,0
Ica Fastigheter Sverige AB	3	5 317	1,8	0,3
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>138</b>	<b>65 536</b>	<b>22,6</b>	<b>2,8</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



# VÄSTERBOTTEN

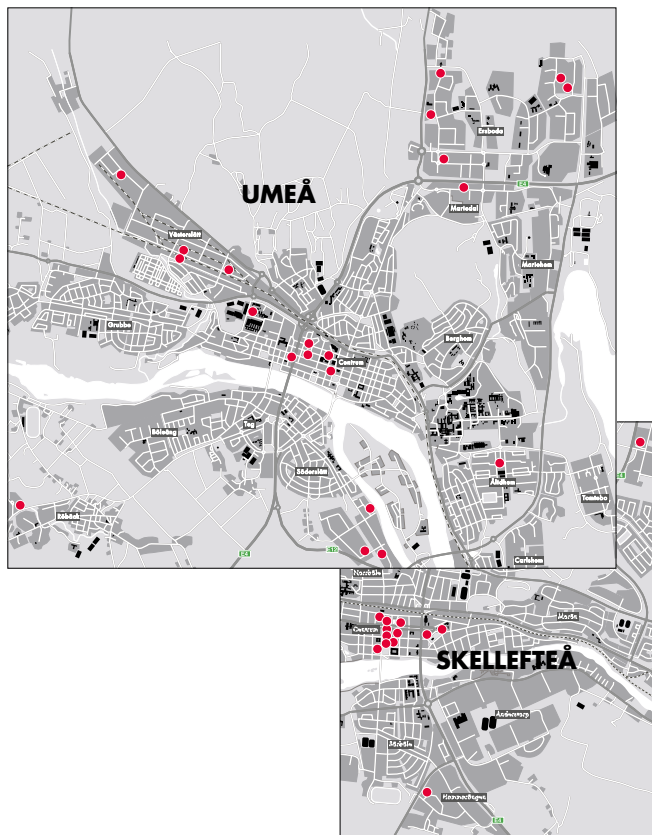
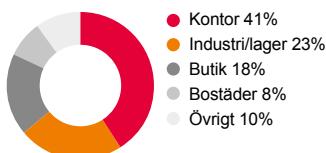
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	40
Antal tkvm	226
Fastighetsvärde, mkr	2 160
Driftöverskott, mkr	99
Överskottsgrad, %	62

## ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



## YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



## VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Skellefteå Kommun	21	15 720	7,5	3,9
Tieto Sweden AB	2	9 700	4,6	2,3
Umeå Kommun	9	8 110	3,9	2,8
Scandic Hotels AB	1	7 865	3,7	13,9
Försäkringskassan	8	6 036	2,9	1,6
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>41</b>	<b>47 431</b>	<b>22,6</b>	<b>4,7</b>

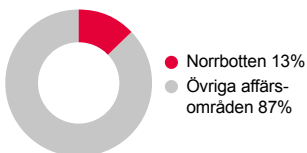
\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

# NORRBOTTEN

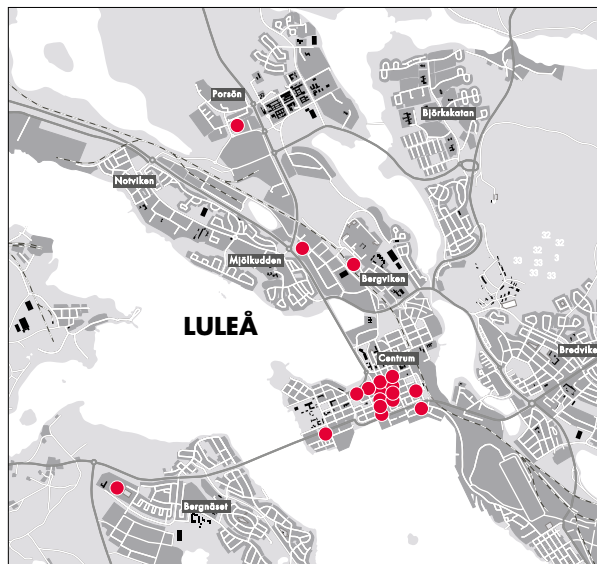
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde, mkr	1 786
Driftöverskott, mkr	80
Överskottsgrad, %	66

## 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	9	11 397	7,2	1,2
SWECO Sverige AB	3	7 862	5,0	6,5
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 308	4,6	0,4
Folksam ömsesidig sakförsäkring	16	5 992	3,8	4,9
Swedbank AB	3	5 163	3,3	2,4
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>34</b>	<b>37 722</b>	<b>23,9</b>	<b>2,9</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2016	244	81 155	94	7
	2017	793	162 808	186	14
	2018	632	223 161	253	19
	2019	554	217 400	236	18
	2020+	420	340 184	401	31
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>2 643</b>	<b>1 024 708</b>	<b>1 170</b>	<b>89</b>
Bostadshyresavtal		1 494	103 962	109	8
Övriga hyresavtal		3 249	-	42	3
<b>TOTALT</b>		<b>7 386</b>	<b>1 128 670</b>	<b>1 321</b>	<b>100</b>

### NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för hela perioden uppgick till 15 mkr (40) och under det tredje kvartalet till 7 mkr (17). De största uthyrningarna för kvartalet avsåg Swedbank i Frösö 3:7 i Östersund, MN Uppland i Norr 29:5 i Gävle och Fitness24Seven i Glädjen 4 i Sundsvall. Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 september till 3,3 år (3,1).

### VAKANSER

Vakanserna minskade under det tredje kvartalet och uppgick per 30 september till 10,2 procent (12,2) för ekonomisk vakansgrad och till 16,0 procent (18,6) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan för area är vakanserna störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 9,6 procent (11,2).

## STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktss- värde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktss- värde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	13	48 002	3,7	3,5
Östersunds kommun	107	35 818	2,7	3,8
Arbetsförmedlingen	35	23 784	1,8	1,7
Swedbank AB	10	19 525	1,5	1,4
Falu kommun	8	18 470	1,4	1,8
Åhléns	7	15 932	1,2	1,3
Skellefteå Kommun	21	15 720	1,2	3,9
Internationella Engelska Skolan	3	14 798	1,1	14,6
KappAhl	6	14 041	1,1	3,1
Hennes & Mauritz	6	12 996	1,0	0,4
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>216</b>	<b>219 086</b>	<b>16,7</b>	<b>3,4</b>

## ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2016 9 mån jan-sept	2015 9 mån jan-sept
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	50,3	51,3
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	1,6	1,6
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	38,3	38,0
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO2/kWh	38,3	38,3
Vatten	m <sup>3</sup> /kvm	0,3	0,3

<sup>1</sup> Värme är normalårskorrigerad.

<sup>2</sup> Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

<sup>3</sup> El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

<sup>4</sup> Koldioxid från el och värme.

Alla värden kommer från leverantörer. Ytorna är uthyrningsbar area, garage exkluderat, uppräknat med 1,15 för att få uppvärmd yta.

Den totala förbrukningen av värme och el minskade med 1,5 procent jämfört med samma period föregående år som ett resultat av energi-besparande åtgärder och mer gynnsamma väderförhållanden. Effektivare installationer och bättre optimeringsverktyg är några konkreta åtgärder som påverkat resultatet. Målet för hela året är en minskning av el- och

värmeförbrukning med 3 procent. För att minska miljöbelastningen från vår energiförbrukning köper vi enbart el från förnyelsebara källor, detta minskade de totala koldioxidutsläppen markant under 2015.



> Stefan Jönsson, teknisk förvaltare, Östersund.





## »»» FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

### EGET KAPITAL OCH LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Det egna kapitalet uppgick till 4 047 mkr (3 445) vilket ger ett eget kapital per aktie på 54,2 kr (46,1). Det långsiktiga substansvärdet uttryckt enligt EPRA NAV uppgick till 5 036 mkr (4 438). EPRA NAV är ett nyckeltal som ska visa ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar. Soliditeten vid utgången av tredje kvartalet uppgick till 29,8 procent

(27,1), vilket är över det kortsiktiga målet om 25 procent och nu även i nivå med det långsiktiga målet om 30 procent. Belåningsgraden uppgick till 59,6 procent (60,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,5 ggr (3,4).

### LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 118 mkr (138).

## »»» RÄNTEKOSTNAD JANUARI–SEPTEMBER 2016

	Belopp, mkr	Kostnad, mkr	Vägd genomsnittlig ränta, %
Räntebärande skuld	8 039	63	1,0
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet <sup>1</sup>	745	3	0,0
Finansiella instrument	3 200	88	1,5
		<b>153</b>	<b>2,5</b>

<sup>1</sup> Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,04 procentenheter.

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under perioden till 8 039 mkr (7 655). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme, kostnad för checkräkningskredit, samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 153 mkr (153) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 2,5 procent (2,7). Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda

derivatinstrument till 74 mkr (36), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Under det andra kvartalet har en obligation om 441 mkr emitteras via Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, med rörlig ränta där marginalen är 0,95 procent med förfall i maj 2018. Den effektiva räntan för obligationen per 2016-09-30 är 0,47 procent.

## »»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2016	1 502	0,6	-	-
2017	5 139	1,1	3 388	2 797
2018	1 319	1,0	3 638	3 638
2019	-	-	875	875
2021	-	-	1 080	650
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>7 960</b>	<b>1,0</b>	<b>8 980</b>	<b>7 960</b>
Outnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	1 021	0,1		
Finansiella instrument	2 200	0,8		
<b>TOTALT</b>		<b>1,9</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2016-09-30.

<sup>2</sup> Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,06 procentenheter.

## »»» KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Om marknadsräntan stiger med 1 procent

	Ränte-bindning, år	Kapital-bindning, år	Årlig genomsnittsränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,3	1,9	1,0 <sup>1</sup>	7 960	0,9	+75	
Derivatportfölj	0,7		0,8	-60	-1,0	-22	+17
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,5</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>		<b>0,7</b>	<b>+53</b>	<b>+17</b>

<sup>1</sup> Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat

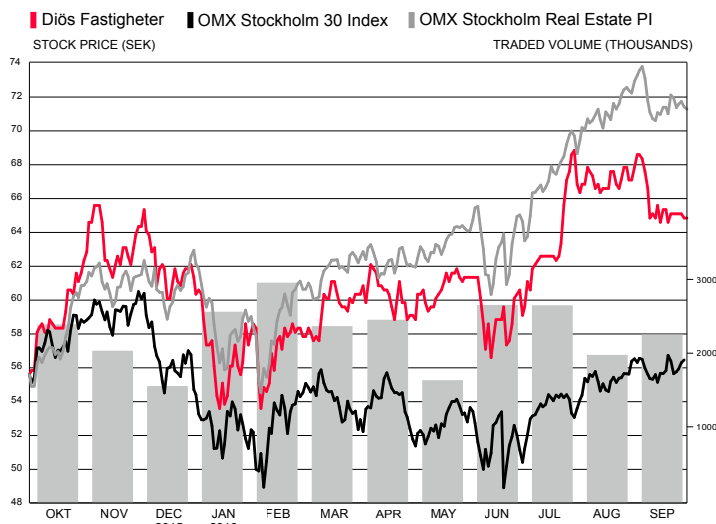
Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 960 mkr (7 640). Den genomsnittliga räntebindningstiden respektive kapitalbindningstiden uppgick till 0,3 år (0,3) respektive till 1,9 år (1,7). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 0,5 år (1,0), den genomsnittliga marginalbindningstiden i låneavtalen uppgick till 0,8 år (1,2). I det tredje kvartalet har en ränteswap om 2,0 miljarder förfallit, så av koncernens totala räntebärande skulder har 2 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 0,7 år (1,4). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 1,9 procent (2,5), inklusive länelöften. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september 2016 till -60 mkr (-163). Derivatportföljens omslutning om 2 200 mkr, samt obligationslån om 500 mkr med fastränta, innebär att 33,9 procent (61,5) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Värdet av derivaten är alltid noll vid förfallotidpunkten.

De covenanten som våra långivare angivit, max 65 procents belåningsgrad, minst 25 procents soliditet och räntetäckningsgrad över 1,8 ggr, uppfylls med god marginal.

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 2015). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

## DIÖSAKTIEN



### AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 64,8 kr per aktie (55,5) vilket motsvarar ett börsvärde om 4 839 mkr (4 147) samt en avkastning om 16,7 procent (4,2) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 2,85 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till 22,3 procent (9,7) för perioden. I grafen illustreras kurser för både för Diös och för indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 3,4 procent (1,0) och OMX Stockholm Real Estate PI 28,3 procent (26,7).

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 11 291 aktieägare (9 368). Andelen utländska aktier uppgick till 16,8 procent (17,5) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 74 729 134 (74 729 134). Enskilt största ägare var AB Persson Invest

## SUBSTANSVÄRDE

PER 2016-09-30	Mkr	Per aktie
Antal aktier, tusental		74 729
Eget kapital	4 047	
Eget kapital tillhörande minoriteten	-43	
<b>Återläggning</b>		
Verkligt värde av finansiella instrument	60	
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	972	
<b>EPRA NAV</b>	<b>5 036</b>	<b>67,4</b>
<b>Avdrag</b>		
Verkligt värde av finansiella instrument	-60	
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, 4 % <sup>1</sup>	-177	
<b>EPRA NNAV</b>	<b>4 799</b>	<b>64,2</b>

<sup>1</sup> Se sidan 22.

## RESULTAT PER AKTIE ENLIGT EPRA EPS

PER 2016-09-30	Mkr	Per aktie
Antal aktier, tusental		74 729
Förvaltningsresultat	406	
Skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-31	
Minoritetens del av resultatet	-7	
<b>EPRA EPS</b>	<b>368</b>	<b>4,93</b>

## STÖRSTA AKTIEÄGARE

I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	11 499 691	15,4
Backahill Inter AB	7 830 754	10,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 883 601	3,9
SEB Investment Management	2 860 176	3,8
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 459 656	3,3
Fjärde AP-fonden	2 169 566	2,9
Handelsbankens Fonder	1 487 612	2,0
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 343 559	1,8
<b>Summa största ägare</b>	<b>44 551 076</b>	<b>59,6</b>
Övriga ägare	30 178 058	40,4
<b>TOTALT</b>	<b>74 729 134</b>	<b>100,0</b>

med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 59,6 procent (61,9) av innehav och röster.

Årsstämman 2016 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under perioden.

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har enligt flaggningsmeddelande per den 14 juli minskat sitt innehav i Diös till under fem procent av kapital och röster. Ovan 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 uppgå till riskfri ränta plus 6 procent. Avkastningsmålet för de senaste 12 månaderna uppgick till 5,9 procent (6,2). Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 19,2 procent (11,5).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det tredje kvartalet till 4 047 mkr (3 445) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 5 036 mkr (4 438). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 67,4 kr (59,4) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 96 procent (93) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNAV uppgick för perioden till 64,2 kr (55,1) per aktie.

### INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 7,48 kr (3,92) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 4,93 kr (4,72). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 22 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.



## »»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2016 till 152 personer (147), varav 61 kvinnor (58). 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, 103 personer (101), arbetar i affärsområdena varav 45 personer (48) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

## »»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 105 mkr (95) och resultatet efter skatt till 315 mkr (10). I resultatet efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 300 mkr (0). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2016 till 0 mkr (1) och utnyttjad checkkredit uppgick till 118 mkr (32). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 037 mkr (2 660). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 september 2016 uppgick till 0,8 procent (1,0). 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 utnyttjade underskottsavdrag som enligt deklarationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 mkr.

Per den 30 september 2016 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 957 mkr (822). Värdet av uppskjuten skatteskuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

De temporära skillnaderna, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv, uppgick till 4 419 mkr (3 882) per den 30 september 2016. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 972 mkr (854).

Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes per den 30 september 2016 uppgå till 160 mkr (258). Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 35 mkr (57), vilken i räkenskaperna har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 30 september 2016 till 20 mkr (25).

Förändringen sedan den 31 december 2015 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 22 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 61 mkr. Övriga förändringar är hänförliga till minskade övriga uppskjutna skatteskulder med 1 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.

## »»» VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2015 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 6:e september beslutat att hålla reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Först under andra halvåret 2017 bedömer direktionen att det är lämpligt att långsamt börja höja räntan.

Köpet av statsobligationer fortsätter under andra halvåret 2016 enligt tidigare beslut. Det finns fortfarande hög beredskap att göra penningpolitiken mer expansiv om det skulle behövas för att värna om inflationsmålet.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i augusti 2016 så går svensk ekonomi in i en högkonjunktur. Investeringarna är på en hög nivå och sysselsättningen har utvecklats starkt med minskad arbetslöshet som följd. BNP väntas öka med 3 procent i år och med 2 procent 2017.

Sveriges starka statsfinanser, relativt välmående 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. Sammantaget bör dessa faktorer stärka tillgångsläget 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 2015, not 1. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 1 januari 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

<sup>1</sup> Årsredovisning 2015 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se)





## »»» UTDELNINGSPOLICY

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

## »»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

## »»» KALENDARIUM

<b>Q4</b> Bokslutskommuniké januari–december 2016	16 februari 2017
<b>Q1</b> Delårsrapport januari–mars 2017	26 april 2017
<b>Q2</b> Delårsrapport januari–juni 2017	7 juli 2017
<b>Q3</b> Delårsrapport januari–september 2017	25 oktober 2017

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](http://www.dios.se)*

Östersund den 21 oktober 2016

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) Org.nr 556501-1771

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Diös Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016. 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 revisionsd 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 21 oktober 2016

Deloitte AB

Lars Helgesson  
Auktoriserad revisor





## KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2016 3 mån juli-sept	2015 3 mån juli-sept	2016 9 mån jan-sept	2015 9 mån jan-sept	2015 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	331	320	992	967	1 295
Övriga förvaltningsintäkter	4	4	12	14	20
Fastighetskostnader	-123	-123	-393	-400	-539
<b>Driftöverskott</b>	<b>212</b>	<b>201</b>	<b>611</b>	<b>581</b>	<b>776</b>
Central administration	-13	-20	-45	-40 <sup>1</sup>	-58
Finansnetto	-52	-52	-160	-158	-210
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>147</b>	<b>129</b>	<b>406</b>	<b>383</b>	<b>508</b>
Värdeförändring fastigheter	107	10	147	114	273
Värdeförändring räntederivat	27	15	74	36	64
<b>Resultat före skatt</b>	<b>281</b>	<b>154</b>	<b>627</b>	<b>533</b>	<b>845</b>
Aktuell skatt	-8	-141 <sup>2</sup>	23 <sup>2</sup>	-153 <sup>2</sup>	-163 <sup>2</sup>
Uppskjuten skatt	-44	-23	-84	-87	-140
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>229</b>	<b>-10</b>	<b>566</b>	<b>293</b>	<b>542</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	228	-14	559	293	530
Resultat hänförligt till minoriteten	1	4	7	-	12
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>-10</b>	<b>566</b>	<b>293</b>	<b>542</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>					
Resultat efter skatt	229	-10	566	293	542
Periodens totalresultat	229	-10	566	293	542
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	228	-14	559	293	530
Totalresultat hänförligt till minoriteten	1	4	7	-	12
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>-10</b>	<b>566</b>	<b>293</b>	<b>542</b>
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,05	-0,19	7,48	3,92	7,09
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	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0	0	0

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

<sup>2</sup> I aktuell skatt för januari–december 2015 ingår en reservering avseende skatteärende med 137 mkr, under andra kvartalet 2016 har 37 mkr av reserveringen återförts, se sid 5.



## »»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2016 30 sept	2015 30 sept	2015 31 dec
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13 357	12 627	13 381
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	5	4
Immateriella anläggningstillgångar	3	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	39	9	13
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 403</b>	<b>12 644</b>	<b>13 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	190	77	104
Likvida medel	-	-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>190</b>	<b>77</b>	<b>104</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 593</b>	<b>12 721</b>	<b>13 505</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 047	3 445	3 694
Uppskjuten skatteskuld	957	822	875
Långfristiga skulder	7 969	7 642	8 106
Checkräkningskredit	118	138	227
Kortfristiga skulder	502	674	603
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>13 593</b>	<b>12 721</b>	<b>13 505</b>

## »»» FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>3 365</b>	<b>3 341</b>	<b>24</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	293	293	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>293</b>	<b>293</b>	<b>0</b>
<i>Kontantutdelning</i>	-213	-213	-
<b>Eget kapital 2015-09-30</b>	<b>3 445</b>	<b>3 421</b>	<b>24</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	249	237	12
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>249</b>	<b>237</b>	<b>12</b>
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>3 694</b>	<b>3 658</b>	<b>36</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	566	559	7
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>566</b>	<b>559</b>	<b>7</b>
<i>Kontantutdelning</i>	-213	-213	-
<b>Eget kapital 2016-09-30</b>	<b>4 047</b>	<b>4 004</b>	<b>43</b>



## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2016 3 mån juli-sept	2015 3 mån juli-sept	2016 9 mån jan-sept	2015 9 mån jan-sept	2015 12 mån jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Förvaltningsresultatet <sup>1</sup>	147	129	406	383	508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5	10	-11	-3	7
Betald skatt	-8	-4	-14	-16	-126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>144</b>	<b>135</b>	<b>381</b>	<b>364</b>	<b>389</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-3	60	-82	-34	-61
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	0	-33	-6	-28	19
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3</b>	<b>27</b>	<b>-88</b>	<b>-62</b>	<b>-42</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>141</b>	<b>162</b>	<b>293</b>	<b>302</b>	<b>347</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-30	-2	-6
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	19	637	41	177
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-90	-123	-426	-314	-1 059
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-90</b>	<b>-104</b>	<b>181</b>	<b>-275</b>	<b>-888</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-	-	-213	-213	-213
Förändring av långfristiga skulder	-10	-10	-152	-31	448
Förändring av checkräkningskredit	-41	-48	-109	138	227
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-51</b>	<b>-58</b>	<b>-474</b>	<b>-106</b>	<b>462</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-79</b>	<b>-79</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79</b>	<b>79</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<sup>1</sup> Poster som ingår i förvaltningsresultatet					
Erhållen ränta	0	0	0	1	2
Erlagd ränta	-43	-40	-161	-158	-199

## FINANSIELLA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender/bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som

används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 27.

*Uppgifter i mkr om inget annat anges.*

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Bolaget styr sin verksamhet bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, dvs ökat förvaltningsresultat. Årets mål är att överskottsgraden ska överstiga 60 procent. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen delas ut till aktieägarna – cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

	2016 3 mån juli-sept	2015 3 mån juli-sept	2016 9 mån jan-sept	2015 9 mån jan-sept	2015 12 mån jan-dec
<b>Förvaltningsresultat</b>					
Resultat före skatt	281	154	627	533	845
Återläggning					
Värdetillvärdning fastighet	-107	-10	-147	-114	-273
Värdetillvärdning derivat	-27	-15	-74	-36	-64
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>147</b>	<b>129</b>	<b>406</b>	<b>383</b>	<b>508</b>
<b>EPRA earnings</b>					
Förvaltningsresultat	147	129	406	383	508
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-8	-13	-31	-30	-64
Minoritetens andel av resultatet	-1	-4	-7	0	-12
<b>EPRA Earnings (långsiktig intjäningsförmåga)</b>	<b>138</b>	<b>112</b>	<b>368</b>	<b>353</b>	<b>432</b>
<b>EPRA EPS (långsiktig intjäningsförmåga per aktie) kr</b>	<b>1,83</b>	<b>1,50</b>	<b>4,93</b>	<b>4,72</b>	<b>5,77</b>
<b>Överskottsgrad</b>					
Driftöverskott enligt resultaträkningen	212	201	611	581	776
Hysesintäkter enligt resultaträkningen	331	320	992	967	1 295
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>64,1</b>	<b>62,8</b>	<b>61,6</b>	<b>60,1</b>	<b>59,9</b>

### SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Diös skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Diös fall verkligt värde av finansiella instrument (derivat) och uppskjuten skatt på temporära skillnader. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde.

	2016 3 mån juli-sept	2015 3 mån juli-sept	2016 9 mån jan-sept	2015 9 mån jan-sept	2015 12 mån jan-dec
<b>Substansvärde</b>					
Eget kapital enligt balansräkning	4 047	3 445	4 047	3 445	3 694
Eget kapital tillhörande minoriteten	-43	-24	-43	-24	-36
Återläggning					
Verkligt värde av finansiella instrument	60	163	60	163	134
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	972	854	972	854	912
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>	<b>5 036</b>	<b>4 438</b>	<b>5 036</b>	<b>4 438</b>	<b>4 704</b>
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>67,4</b>	<b>59,4</b>	<b>67,4</b>	<b>59,4</b>	<b>63,0</b>
<b>Avdrag</b>					
Verkligt värde av finansiella instrument	-60	-163	-60	-163	-134
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, 4%*	-177	-155	-177	-155	-186
<b>EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)</b>	<b>4 799</b>	<b>4 120</b>	<b>4 799</b>	<b>4 120</b>	<b>4 384</b>
<b>EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>64,2</b>	<b>55,1</b>	<b>64,2</b>	<b>55,1</b>	<b>58,9</b>

\* Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till 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 22 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent. Utnyttjande av underskottsavdrag beräknas under de två första åren.



## FINANSIELL RISK

Bolagets strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter på ett värdeskapande, hållbart och utvecklande sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 65 procent, att soliditeten kortsiktigt ska överstiga 25 procent och långsiktigt 30 procent samt att räntetäckningsgraden ska vara högre än 1,8 ggr.

	2016 3 mån juli-sept	2015 3 mån juli-sept	2016 9 mån jan-sept	2015 9 mån jan-sept	2015 12 mån jan-dec
<b>Belåningsgrad</b>					
Räntebärande skulder	7 960	7 642	7 960	7 642	8 121
Förvaltningsfastigheter	13 357	12 627	13 357	12 627	13 381
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>59,6</b>	<b>60,5</b>	<b>59,6</b>	<b>60,5</b>	<b>60,7</b>
<b>Soliditet</b>					
Eget kapital	4 047	3 445	4 047	3 445	3 694
Totala tillgångar	13 593	12 721	13 593	12 721	13 505
<b>Soliditet, %</b>	<b>29,8</b>	<b>27,1</b>	<b>29,8</b>	<b>27,1</b>	<b>27,4</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Förvaltningsresultat	147	129	406	383	508
Återläggning					
Finansnetto	52	52	160	158	210
<b>Summa</b>	<b>199</b>	<b>181</b>	<b>566</b>	<b>541</b>	<b>718</b>
Finansiella kostnader	52	52	161	159	212
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>

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 (långsiktig intjäningsförmåga per aktie), EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) och EPRA NINNAV (aktuellt substansvärde).

ESMA, European Securities and Markets Authority, är en oberoende myndighet som utsetts av Europeiska parlamentet. ESMA har utfärdat riktlinjer kring sk. alternativa nyckeltal, d.v.s nyckeltal som ej regleras i tillämplig lag. Se definitioner och nyckeltal ovan. Se även [www.esma.europa.eu](http://www.esma.europa.eu) för mer information.



## ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som bolaget använder för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge aktieägarna ytterligare information kring verksamheten.

	2016 3 mån juli-sept	2015 3 mån juli-sept	2016 9 mån jan-sept	2015 9 mån jan-sept	2015 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	5,8	-0,4	14,4	8,6	15,0
Driftöverskott, mkr	212	201	611	581	776
Direktavkastning, %	1,6	1,6	4,6	4,6	5,8
Eget kapital per aktie, kr	54,2	46,1	54,2	46,1	49,4
Hysesintäkter, mkr	331	320	992	967	1 295
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>					
Resultat före skatt	281	154	627	533	844
Återläggning orealiserad värdeförändring					
Fastigheter	-107	-10	-157	-114	-262
Derivat	-27	-15	-74	-36	-64
Avskrivningar	0,5	1	2	2	3
Aktuell skatt	-8	-141	23	-153	-162
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>-11</b>	<b>421</b>	<b>232</b>	<b>359</b>
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,88</b>	<b>-0,15</b>	<b>5,63</b>	<b>3,10</b>	<b>4,80</b>
Resultat per aktie, kr	3,05	-0,19	7,48	3,92	7,09
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,0	2,2	2,2
<b>ÖVRIG INFORMATION</b>					
Hysesvärde, mkr	368	363	1 107	1 095	1 466
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	88,1	89,6	88,3	88,3
Antal fastigheter vid periodens utgång	313	351	313	351	351
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 351 198	1 422 224	1 351 198	1 422 224	1 462 538
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 357	12 627	13 357	12 627	13 381

## >>> MÅL

### VERKSAMHETSMÅL

	Mål 2016	Utfall 2016 9 mån jan-sept
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	> 90	89,6
Överskottsgrad, %	> 60	61,6
Energianvändning, %	-3,0	-1,5
Nöjd-medarbetar-index	75	-
Nöjd-kund-index	63	-

### FINANSIELLA OCH RISKBEGRÄNSANDE MÅL

Avkastning på eget kapital, %	Risikfri ränta + 6 %	17,6 <sup>1</sup>
Belåningsgrad, %	< 65	59,6
Soliditet, %	Kortsiktigt > 25 Långsiktigt > 30	29,8
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	3,5

<sup>1</sup> Avkastningen på eget kapital är uppräknat till årstakt.





> Jennie Nyblom, förvaltare, Gävle.



## »»» MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2016 9 mån jan-sept	2015 9 mån jan-sept	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	105	95	127
<b>Bruttoresultat</b>	<b>105</b>	<b>95</b>	<b>127</b>
Central administration	-137	-129	-180
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-32</b>	<b>-34</b>	<b>-53</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	300	-	-
Finansiella intäkter	191	185	232
Finansiella kostnader	-144	-141	-190
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>315</b>	<b>10</b>	<b>-11</b>
Aktuell skatt	-	-	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>315</b>	<b>10</b>	<b>-11</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	315	10	-11
<b>Årets totalresultat</b>	<b>315</b>	<b>10</b>	<b>-11</b>

## »»» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2016 30 sept	2015 30 sept	2015 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	3	3	3
Maskiner och inventarier	2	2	2
Andelar i koncernföretag	270	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	7 508	7 822	7 674
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 783</b>	<b>7 998</b>	<b>7 850</b>
Kortfristig fordran på koncernföretag	1 256	167	767
Övriga kortfristiga fordringar	12	15	10
Likvida medel	-	1	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 268</b>	<b>183</b>	<b>777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 051</b>	<b>8 181</b>	<b>8 627</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 131</b>	<b>1 050</b>	<b>1 029</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 037	2 653	2 701
Långfristiga skulder till koncernföretag	3 746	2 989	3 331
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 992	1 413	1 439
Checkräkningskredit	118	32	85
Leverantörsskulder	2	3	2
Övriga kortfristiga skulder	25	34	33
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 137</b>	<b>1 489</b>	<b>1 566</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>9 051</b>	<b>8 181</b>	<b>8 627</b>

## »»» 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.

### EPRA NNAV/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.

### 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.

### HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

### HYRESVÄRDE

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

### KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

### NETTOUTHYRNING

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

### RESULTAT PER AKTIE

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

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

### SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

### SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

### ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.



**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

