

# Diös

*fastigheter ab*

Mot bakgrund av att bolaget bildades i april 2005 och något proformaresultat för tidigare perioder inte har räknats fram avser siffrorna i denna rapport perioden 1 juli–30 september 2005.

- Resultatet efter skatt under perioden uppgick till 20 Mkr.
- Resultatet per aktie uppgick till 6,80 kr.
- Hyresintäkterna under perioden uppgick till 43 Mkr.
- Under perioden har 13 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 65 142 kvm till ett värde av 369 Mkr förvärvats.

## **BAKGRUND TILL BILDANDET AV DIÖS FASTIGHETER**

Koncernen Diös Fastigheter bildades under april 2005 med målet att förvärva, utveckla, förvalta och avyttra fastigheter i norra Sverige med hög direktavkastning. Den 1 juni förvärvades ett fastighetsbestånd i Gävle-/Dalaregionen vilket också innebar att verksamheten i koncernen startade.

Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i fastighetsbeståndet och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning. Detta ska bolaget uppnå bl a genom att bli en av de ledande fastighetsaktörerna i norra Sverige. Den nuvarande fastighetsportföljen har dels byggts upp genom kontantförvärv, dels genom att det konsortium som bildade bolaget har – eller kommer att – apportera in fastigheter.

Bakgrunden är att huvuddelen av de professionella fastighetsägarna har valt att koncentrera sina fastighetsinvesteringar till storstadsområdena, vilket har resulterat i en obalans mellan utbud och efterfrågan för fastigheter i norra Sverige. Diös avser att ta vara på denna situation genom att förvärva attraktiva fastigheter som har hög direktavkastning i intressanta centralorter.

För att möjliggöra Diös planerade expansion är ambitionen att genomföra en nyemission om cirka 250 Mkr i samband med en börsnotering. Möjligheten att erbjuda en noterad aktie som likvid förbättrar också möjligheten att genomföra attraktiva förvärv.

### **INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT**

Mot bakgrund av att bolaget bildades i april 2005 har något proformaresultat för tidigare perioder ej framräknats. Nedan presenterade siffror avser således tidsperioden 1 juli–30 september 2005.

#### **Intäkter**

Hysesintäkterna för rapportperioden uppgick till 43 Mkr, övriga förvaltningsintäkter uppgår till 1 Mkr.

#### **Kostnader**

De totala fastighetskostnaderna för rapportperioden uppgick till 15 Mkr.

#### **Driftsöverskott**

Periodens driftöverskott uppgick till 29 Mkr.

#### **Central administration**

Kostnader för central administration uppgick till 2 Mkr. Under perioden uppgår uppstartskostnader uppkomna i samband med bolagets bildande till 5 Mkr, av dessa har 1 mkr belastat resultatet.

#### **Realiserade och orealiserade värdeförändringar**

Under perioden har inga fastigheter avyttrats. Vid kommande årsskifte kommer en extern fastighetsvärdering att genomföras för det totala beståndet. För rapportperioden har ingen extern eller intern värdering gjorts.

#### **Finansnetto**

Periodens finansnetto uppgick till -7 Mkr och avser till fullo räntekostnader. Räntekostnaderna motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 2,56 procent.

#### **Resultat från löpande förvaltning**

Resultat från löpande förvaltning, d v s resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick under rapportperioden till 20 Mkr.

#### **Resultat före skatt**

Resultat före skatt uppgick till 20 Mkr.

#### **Resultat efter skatt**

Resultat efter skatt uppgick till 20 Mkr.

## MARKNADSKOMMENTAR

Diös är verksam på ett flertal regionala centralorter i norra Sverige. Borlänge, Falun och Gävle utgör några av de centrala marknaderna. Efterfrågan på bostäder är fortsatt stark på tillväxtorterna i centrala lägen, vilket också har fått ett genomslag på priset på senare genomförda affärer. Efterfrågan på industrilokaler är svag och vi bedömer att den inte kommer att öka. Dock har butikslokaler fortfarande en stark position i de centrala affärsområdena med goda hyresnivåer som snabbt sjunker när lokalen inte har ett centralt affärsområde. Efterfrågan på kontorslokaler är stabil på flertalet marknader och vi märker ingen ökad efterfrågan utan de rörelser som finns är oftast omflyttningar inom marknaden. Hyresnivåerna på våra marknader är relativt stabila med kontorshyror på ca 1 000 kr/m<sup>2</sup> i centrala lägen.

Under de senaste kvartalen har aktiviteten inom Diös geografiska och strategiska område, d v s regionala centralorter norr om Dalälven, ökat väsentligt. Många av de förvärv som har gjorts har skett på historiskt höga prisnivåer. Detta har lett till en likvid marknad. Den låga räntenivån som har rått under en längre tid har bidragit till att höja priserna på fastigheterna men har även stimulerat aktiviteten på marknaden.

Ett av skälen till det stora intresset för fastigheter på regionala centralorter i bl a Norrland och Dalarna är att investeringarna trots höga prisnivåer har givit en högre direktavkastning än jämförbara investeringar i de tre storstadsregionerna.

Marknaden i Falun och Mora har utvecklats starkt det senaste kvartalet. På dessa marknader är Diös huvudsakligen exponerade mot handelsfastigheter och bostäder. I Borlänge, där utbudet på handelslokaler har ökat kraftigt, har marknaden utvecklats sämre. Dock pågår en utveckling av stadens centrum som förväntas stimulera marknaden. Gävle fortsätter att utvecklas som handelsstad vilket gynnar Diös eftersom flertalet av bolagets fastigheter ligger i stadens centrum och innehåller butikslokaler.

Sammantaget kan konstateras att det mesta tyder på en fortsatt positiv utveckling av marknaden inom Diös geografiska verksamhetsområde med goda förutsättningar att förvärva fastigheter till attraktiva priser på de orter som prioriteras.



Falun Cuprum 2.

## FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Diös äger 53 fastigheter belägna på 11 orter norr om Dalälven. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 265 128 kvm varav 49 procent utgörs av kontor, 18 procent av butiker, 12 procent av industri och lager och 11 procent av

bostäder. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgår till 1,5 Mrd kronor. Värdet baseras på externa värderingar utförda i mars respektive maj 2005. Värdemässigt finns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun och Gävle.

### HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 SEPTEMBER 2005

Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd yta kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 sept 2005, årsbasis Mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal				
2005	72	8 610	8	4
2006	175	48 563	40	22
2007	109	30 182	26	15
2008	93	43 644	37	20
2009	20	32 210	31	17
>2010	32	40 869	40	23
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>501</b>	<b>204 078</b>	<b>182</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	433	29 372	21	
Övriga hyresavtal	481		4	
<b>TOTALT</b>	<b>1 415</b>	<b>233 450</b>	<b>207</b>	

### FASTIGHETSINNEHAV PER 30 SEPTEMBER 2005

Markn.område	Fastigheter Antal	Yta kvm	Värde Mkr	Värde kr/kvm	Hyresintäkter, juli-sep Mkr	kr/kvm	Ekonomisk Uthyrn.grad, %
Mora	12	30 103	152	5 051	6,1	808	98
Borlänge	11	79 136	489	6 179	16,4	828	94
Falun	12	69 364	431	6 227	8,8	720	87
Gävle/Sandviken	10	54 124	319	5 898	10,0	813	94
Norr <sup>1)</sup>	8	32 401	142	4 375	1,6	592	76
<b>TOTALT DIÖS</b>	<b>53</b>	<b>265 128</b>	<b>1 533</b>	<b>5 786</b>	<b>42,9</b>	<b>777</b>	<b>92</b>

1) Marknadsområde Norr inkluderar fastigheter i Sundsvall, Östersund, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå.

## FASTIGHETSINNEHAV PER 30 SEPTEMBER 2005

Lokaltyp	Antal objekt	Yta, kvm	Hyresvärde på årsbasis, Mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Andel av yta, %
Kontor	278	130 437	118	90	49
Butiker	145	46 699	43	94	18
Industri/lager	91	31 123	19	92	12
Bostäder	438	29 387	21	99	11
Övrigt	119	27 482	19	93	10
P-plats	601		5	82	
<b>Totalt Diös</b>	<b>1 672</b>	<b>265 128</b>	<b>225</b>	<b>92</b>	<b>100</b>

### Förändringar i fastighetsportföljen

Under perioden har 13 fastigheter till ett värde om 369 Mkr förvärvats. Det förvärvade beståndets uthyrbara area uppgår till 65 142 kvm, där huvuddelen avser kontor.

### Pågående projekt

I Falun pågår en större hyresgäst Anpassning i fastigheten Falan 21. Totalt kommer 21 Mkr att investeras i fastigheten.



Borlänge Adils 17



Falun Falan 21

## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR APRIL–SEPTEMBER 2005

### Fastighetsförvärv kv. 3

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Förvärvpris, Mkr	Driftöverskott Juli–sep, Mkr
Falan 21	Falun	Falun	Kontor/Butik	11 769	64	
Falan 20	Falun	Falun	Kontor/Butik	10 040	117	
Hattmakaren 16	Falun	Falun	Kontor/Butik	3 758	13	
Brynäs 12:1	Gävle	Gävle	Industri/lager	6 241	28	
Säterjätan 3	Sandviken	Sandviken	Industri/lager	933	5	
Borgmästaren 10	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	5 757	26	
Tullen 10	Härnösand	Härnösand	Industri/lager	4 509	11	
Snäckan 25	Östersund	Östersund	Industri/lager	3 382	10	
Stigbygeln 2	Umeå	Umeå	Industri/lager	3 959	25	
Stadshuset 7	Lycksele	Lycksele	Industri/lager	1 445	4	
Råttan 18	Luleå	Luleå	Kontor/Butik	3 834	29	
Djuret 3	Luleå	Luleå	Industri/lager	7 560	32	
Vattenormen 8	Luleå	Luleå	Kontor/Butik	1 955	5	
<b>Totala fastighetsförvärv juli–september 2005</b>				<b>65 142</b>	<b>369</b>	<b>2,5</b>

### Fastighetsförvärv kv. 2

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Förvärvpris, Mkr	Driftöverskott april–juni, Mkr
Adils 17	Borlänge	Borlänge	Bostäder	5 239	22	
Bordet 1	Borlänge	Borlänge	Övrigt	3 416	6	
Intagan 1	Borlänge	Borlänge	Kontor/Butik	31 014	240	
Mimer 1	Borlänge	Borlänge	Kontor/Butik	6 767	39	
Målaren 3	Borlänge	Borlänge	Kontor/Butik	1 233	9	
Saga 21	Borlänge	Borlänge	Kontor/Butik	2 977	17	
Saga 25	Borlänge	Borlänge	Kontor/Butik	6 361	32	
Sigrid 10	Borlänge	Borlänge	Kontor/Butik	5 920	45	
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Borlänge	Kontor/Butik	6 628	40	
Verdandi 10	Borlänge	Borlänge	Övrigt	9 207	39	
Björken 8	Falun	Falun	Kontor/Butik	3 363	18	
Cuprum 2	Falun	Falun	Bostäder	2 300	13	
Holmen 7	Falun	Falun	Kontor/Butik	1 383	19	
Kansliet 20	Falun	Falun	Kontor/Butik	21 940	86	
Köpmannen 4	Falun	Falun	Kontor/Butik	3 494	26	
Lasarettet 16	Falun	Falun	Övrigt	2 096	9	
Gamla Bergsskolan 14	Falun	Falun	Kontor/Butik	5 380	34	
Gamla Bergsskolan 15	Falun	Falun	Kontor/Butik	4 772	33	
Norr 29:5	Gävle	Gävle	Kontor/Butik	5 345	47	
Norr 30:5	Gävle	Gävle	Bostäder	3 013	12	
Norr 31:8	Gävle	Gävle	Kontor/Butik	10 377	84	
Norr 31:9	Gävle	Gävle	Kontor/Butik	12 176	87	
Näringen 21:2, 3	Gävle	Gävle	Industri/lager	3 028	3	
Stranden 11:4	Mora	Mora	Kontor/Butik	2 905	21	
Stranden 16:1	Mora	Mora	Bostäder	3 935	15	
Stranden 16:2	Mora	Mora	Kontor/Butik	1 801	12	
Stranden 17:4	Mora	Mora	Bostäder	2 965	12	
Stranden 17:5	Mora	Mora	Bostäder	1 987	9	
Stranden 17:6	Mora	Mora	Bostäder	1 814	6	
Stranden 18:2	Mora	Mora	Kontor/Butik	1 674	11	
Stranden 18:3	Mora	Mora	Kontor/Butik	3 112	14	
Stranden 19:6	Mora	Mora	Kontor/Butik	2 429	19	
Stranden 20:2	Mora	Mora	Kontor/Butik	4 661	21	
Stranden 35:7, 8	Mora	Mora	Kontor/Butik	2 528	11	
Dalslänningen 6	Sandviken	Sandviken	Bostäder	5 853	26	
Skrivaren 4	Sandviken	Sandviken	Bostäder	6 893	28	
<b>Totala fastighetsförvärv april–juni 2005</b>				<b>199 986</b>	<b>1 165</b>	<b>35,2</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september till 477 Mkr och soliditeten till 27,7 procent. Det långsiktiga målet är att soliditeten inte skall understiga 25 procent.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september uppgick till 1 151 Mkr med en genomsnittsränta om 2,56 procent. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 september till 2 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2 månader.

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 70 Mkr exklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2005

Förfall, år	Ränteförfall Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Kreditavtal Mkr	Låneförfall Utnyttjat Mkr
2005	946 507 000	2,64	1 000 000 000	946 507 000
2006	204 204 000	2,19	204 204 000	204 204 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 150 711 000</b>	<b>2,56</b>	<b>1 204 204 000</b>	<b>1 150 711 000</b>



Gävle Norr 31:8.



Sundsvall Borgmästaren 10.

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgår till 24 varav 7 är kvinnor. Merparten finns ute i marknadsområden. Av medarbetarna arbetar 12 med den fysiska fastighetsförvaltningen.

## Moderbolaget

Resultatet för moderbolaget som enbart innehåller koncerngemensamma funktioner uppgick till -2 Mkr.

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR 31 Delårsrapporter för koncerner. International Financial Reporting Standards (IFRS) tillämpas från och med år 2005.

Fastigheterna klassificeras som förvaltningsfastigheter och värderas till verkligt värde i balansräkningen med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Resultat från fastighetsförsäljningar förändras till realiserade värdeförändringar, vilka beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och senast redovisade verkliga värden.

## Framtidsutsikter

Förutsättningarna för Diös tillväxt är goda genom den höga transaktionsaktivitet som råder inom de regioner som bolaget ser som strategiskt viktiga. Bolaget planerar förvärv genom kontantaffärer och/eller apportering.

Under fjärde kvartalet kommer en stor del av arbetet att inriktas på att bygga upp företagets struktur och administration. Parallellt med detta arbete kommer huvudkontoret i Östersund att etableras.

Målsättningen är som tidigare meddelats att notera bolaget på Stockholmsbörsens O-lista under första halvåret 2006.

## Kommande rapporttillfällen

- Bokslutskommuniké 2005 – 17 feb 2006
- Årsredovisning 2005 – april 2006

*Denna rapport har ej granskats av bolaget revisorer.*

Östersund den 15 november 2005

Christer Sundin  
Verkställande direktör

## För ytterligare information vänligen kontakta:

**Christer Sundin**, VD, tel 0770-33 22 00, 070-688 72 83

**Rolf Larsson** Ekonomichef, tel 0770-33 22 00, 070-666 14 83



Resultaträkningar Mkr	2005 3 mån juli–september	2005 9 mån januari–september
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	43,6	56,5
Fastighetskostnader	-14,6	-18,8
<b>Driftöverskott</b>	<b>29,0</b>	<b>37,7</b>
Central administration	-2,0	-2,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>27,0</b>	<b>35,5</b>
Finansiella intäkter	0,1	0,1
Finansiella kostnader	-6,7	-9,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>20,4</b>	<b>26,2</b>
Värdeförändringar i fastigheter <sup>1)</sup>	0,0	0,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>20,4</b>	<b>26,2</b>
Aktuell skatt <sup>2)</sup>	0,0	0,0
Uppskjuten skatt <sup>3)</sup>	0,0	83,0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>20,4</b>	<b>109,2</b>
Resultat per aktie före utspädning, kr	6,80	59,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	6,80	59,70
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, tusen	3 994	3 994
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, tusen	3 994	3 994
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusen	2 991	1 829
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusen	2 991	1 829

1) Fastigheternas värden baseras på externa värderingar gjorda i mars respektive maj varför inga realiserade eller realiserade värdeförändringar redovisas under perioden.

2) Med hänsyn till Diös outnyttjade avdragsmöjligheter uppgår aktuell skatt till 0 kr.

3) Värdering av uppskjuten skattefordran påverkade resultatet per juni 2005 med 83 Mkr.

Balansräkningar Mkr	2005-09-30	2005-06-30
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Fastigheter	1 555,3	1 176,8
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,6	0,6
Uppskjuten skattefordran	83,0	83,0
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 638,9</b>	<b>1 260,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	13,0	7,7
Likvida medel	69,7	39,8
Summa omsättningstillgångar	82,7	47,5
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 721,6</b>	<b>1 307,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	477,4	294,0
Avsättningar	0,3	0,3
Räntebärande skulder	1 150,7	951,6
Ej räntebärande skulder	93,2	62,0
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>1 721,6</b>	<b>1 307,9</b>
<b>Förändring av eget kapital</b> Mkr	<b>2005-09-30</b>	<b>2005-06-30</b>
Eget kapital vid periodens början	294,0	0,1
Aktieägartillskott	0,0	43,4
Nyemission	163,0	161,6
Periodens resultat	20,4	88,9
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>477,4</b>	<b>294,0</b>

Kassaflödesanalyser Mkr	2005 3 mån juli–september	2005 9 mån januari–september
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	27,0	35,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-0,1	0,1
Erlagd ränta	0,0	-0,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>26,9</b>	<b>35,0</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-5,3	-7,0
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	19,5	-544,3
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>14,2</b>	<b>-551,3</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>41,1</b>	<b>-516,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	0,0	-553,5
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-378,5	-379,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-378,5</b>	<b>-932,7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	163,1	324,6
Aktieägartillskott	0,0	43,4
Upptagna lån	204,2	1 150,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>367,3</b>	<b>1 518,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>29,9</b>	<b>69,7</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>39,8</b>	<b>0,0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>69,7</b>	<b>69,7</b>

Nyckeltal	2005 3 mån juli–september	2005 9 mån januari–september
Avkastning på eget kapital före utspädning, %	5,3	45,7
Avkastning på eget kapital efter utspädning, %	5,3	45,7
Soliditet vid periodens utgång före utspädning, %	27,7	27,7
Soliditet vid periodens utgång efter utspädning, %	27,7	27,7
Eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädning, %	120	120
Eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädning, %	120	120
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,8

Aktieägare	Antal aktier	Andel %
Humlegården Holding III AB	1 060 502	26,6
Lantbrukarnas Ekonomi Aktiefbolag	922 188	23,1
Brinova Inter AB	737 744	18,5
Catella Kapitalförvaltning	461 094	11,5
Klövern AB	431 740	10,8
Fabege AB	195 960	4,9
Övriga	184 435	4,6
<b>Summa</b>	<b>3 993 663</b>	<b>100,0</b>

## Definitioner

### Beräkning av nyckeltal

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier har beräknats utifrån vägda genomsnitt.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

### Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

### Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

### Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång.