

DELÅRS- RAPPORT

DELÅRS-
RAPPORTEN
HITTARNIPÅ
DIOS.SE

JANUARI - SEPTEMBER 2009

- Periodens intäkter uppgick till 359,5 Mkr (355,6)
- Driftöverskottet uppgick till 213,6 Mkr (204,9)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 111,7 (86,4)
- Värdeförändringar av fastigheter uppgick till -30,3 Mkr (-141,8)
- Eget kapital per aktie uppgick till 33,78 kr (36,83)

| | 2009 9 mån jan - sep | 2008 9 mån jan - sep | 2008 12 mån jan - dec |
|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR | | | |
| Hysesintäkter | 350,1 | 339,2 | 452,8 |
| Övriga intäkter | 9,4 | 16,4 | 17,1 |
| Drift- och centrala kostnader | -173,3 | -171,2 | -241,4 |
| Finansnetto | -74,5 | -98,0 | -134,1 |
| Förvaltningsresultat | 111,7 | 86,4 | 94,4 |
| Värdeförändringar, fastigheter och derivat | 4,8 | -141,9 | -270,1 |
| Aktuell skatt | -2,7 | -2,1 | -1,6 |
| Uppskjuten skatt | -12,7 | 2,4 | 39,1 |
| Resultat efter skatt | 101,1 | -55,1 | -138,2 |

Diös

FÖR NYA DIMENSIONER

Kommentar

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 111,7 Mkr (86,4). Driftöverskottet uppgick till 213,6 Mkr (204,9) vilket motsvarar en överskottsgrad om 61,0 procent (60,4).

Förbättringen är hänförlig till ökade hyresnivåer samt sjunkande marknadsräntor.

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 30 sep 2009 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en nedgång om ca 0,8 % vilket motsvarar -30,9 Mkr (-152,1). Förändringen kan i huvudsak förklaras av ökade avkastningskrav. Under perioden har fem fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 0,5 Mkr.

– Hyresintäkterna för rapportperioden har ökat och uppgick till 350,1 Mkr (339,2) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,3 procent (91,6).

– Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 9,4 Mkr (16,4) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

– De totala fastighetskostnaderna uppgick till 145,9 Mkr (150,7). Av fastighetskostnaderna utgjorde 5,6 Mkr (12,4) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster samt 5,9 Mkr (3,2) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden har en marknadsvärdering av fastighetsbeståndet genomförts enligt följande, tre fjärdedelar har värderats av extern värderare, en fjärdedel har bedömts internt och har granskats av extern värderare för kvalitetssäkring.

Den externt gjorda värderingen motsvarar cirka 75 procent av fastighetsvärdet. Periodens värdeförändring uppgår till -30,9 Mkr (-152,1) och är främst föranledd av den osäkerhet som noterats i marknaden med höjda avkastningskrav som följd.

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten vilket inte är kassaflödespåverkande. Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 45,5 Mkr (-6,0). Av dem har 10,3 Mkr (-6,0) redovisats i övrigt totalresultat och 35,2 Mkr (-) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -74,5 Mkr (-98,0). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,51 procent (6,39) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,52 procent (6,41).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 116,5 Mkr (-55,4). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i fastighetsbeståndets värdeförändring vilken uppgick till -30,9 Mkr (-152,1).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 101,1 Mkr (-55,1). Aktuell skatt för perioden uppgick till -2,7 Mkr (-2,1), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skattekostnad om -12,7 Mkr (2,4).

Tredje kvartalet 2009

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 19,8 Mkr (4,2). Resultatet påverkades negativt med -15,3 Mkr (-41,7) avseende värdeförändringar av fastigheternas och räntederivatens marknadsvärden. Uppskjuten skatt påverkade resultatet positivt med 0,2 Mkr (19,5). Driftöverskottet uppgick till 74,3 Mkr (68,4) och finansnettot till -30,6 Mkr (-33,8). Kassaflödet var 30,5 Mkr (-2,8) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 29,9 Mkr (46,4) och försäljning av materiella anläggningstillgångar till 11,1 Mkr (27,0). Nettoupplåningen under perioden uppgick till -0,6 Mkr (-0,7)

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEP 2009

Diös ägde 115 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 547 350 kvadratmeter varav 41 procent utgjordes av kontor, 16 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 6 procent av bostäder och 17 procent av övriga uthyrbara ytor. Under året har Diös gjort investeringar på 87,7 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 887,3 Mkr.

| Indelat per marknadsområde | Borlänge | Falun | Gävle | Mora | Östersund | Sundsvall | Luleå ¹ | Diös-koncernen |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------------|----------------|
| Hysesintäkter | 58,4 | 60,1 | 63,0 | 30,4 | 78,4 | 17,5 | 42,3 | 350,1 |
| Övriga intäkter | 3,2 | 0,5 | 2,0 | 0,1 | 0,7 | 0,1 | 2,7 | 9,4 |
| Reparation och underhåll | -2,4 | -5,3 | -4,5 | -1,3 | -4,3 | -1,7 | -1,6 | -21,2 |
| Taxebundna kostnader | -10,2 | -9,6 | -9,8 | -5,0 | -11,8 | -3,6 | -6,7 | -56,7 |
| Fastighetsskatt | -2,1 | -2,2 | -2,2 | -0,8 | -2,9 | -0,8 | -1,3 | -12,4 |
| Övriga fastighetskostnader | -7,6 | -6,4 | -6,3 | -2,4 | -8,9 | -2,7 | -3,7 | -38,0 |
| Fastighetsadministration | -2,2 | -2,7 | -1,8 | -0,4 | -4,7 | -2,0 | -3,8 | -17,6 |
| Driftsöverskott | 37,1 | 34,3 | 40,4 | 20,5 | 46,5 | 6,8 | 28,0 | 213,6 |

Värdeförändring

| | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Fastighet, realiserad | - | - | 0,5 | - | - | - | - | 0,5 |
| Fastighet, orealiserad | 17,1 | -43,4 | 3,1 | -1,8 | 0,9 | 4,8 | -11,6 | -30,9 |
| Resultat | 54,1 | -9,1 | 44,0 | 18,7 | 47,4 | 11,7 | 16,4 | 183,3 |

Ofördelade poster

| | | | | | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------|
| Värdeförändring räntederivat | | | | | | | | 35,2 |
| Avskrivning materiella anläggningstillgångar | - | - | - | - | - | - | - | -2,9 |
| Central administration | - | - | - | - | - | - | - | -24,5 |
| Finansnetto | - | - | - | - | - | - | - | -74,5 |
| Periodens resultat före skatt | - | - | - | - | - | - | - | 116,5 |
| Aktuell skatt | - | - | - | - | - | - | - | -2,7 |
| Uppskjuten skatt | - | - | - | - | - | - | - | -12,7 |
| Minoritetens andel | - | - | - | - | - | - | - | -0,2 |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | - | - | - | - | - | - | - | 100,9 |

¹ Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele, Skellefteå och Piteå

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Uthyrbar area, kvm | 85 119 | 80 786 | 118 530 | 54 563 | 98 842 | 42 393 | 67 117 | 547 350 |
| Investeringar, Mkr | 5,2 | 38,0 | 4,0 | 1,6 | 28,6 | 0,8 | 9,4 | 87,7 |
| Bokfört värde, Mkr | 571,4 | 762,6 | 722,6 | 279,5 | 898,9 | 201,5 | 450,9 | 3 887,3 |
| Hysesvärde, Mkr | 62,4 | 65,9 | 73,6 | 31,2 | 84,1 | 23,3 | 47,0 | 387,6 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 93,6 | 91,2 | 85,6 | 97,3 | 93,2 | 75,2 | 89,9 | 90,3 |
| Överskottsgrad, % | 63,4 | 57,2 | 64,1 | 67,3 | 59,3 | 39,0 | 66,2 | 61,0 |

| Indelat per fastighetskategori | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Bokfört värde, Mkr | Hysesintäkter, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Driftsöverskott, Mkr | Överskottsgrad, % |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| Kontorsfastigheter | 44 | 209 289 | 1 702,3 | 149,5 | 89,1 | 98,3 | 65,8 |
| Butiksfastigheter | 18 | 91 885 | 888,2 | 72,5 | 93,1 | 37,0 | 51,1 |
| Bostadsfastigheter | 15 | 33 057 | 211,1 | 21,1 | 94,8 | 9,5 | 45,1 |
| Industri- och lagerfastigheter | 23 | 111 401 | 397,0 | 41,3 | 90,4 | 27,9 | 67,6 |
| Övriga fastigheter | 15 | 101 718 | 688,7 | 65,9 | 88,9 | 40,9 | 62,1 |
| Totalt Diös | 115 | 547 350 | 3 887,3 | 350,1 | 90,3 | 213,6 | 61,0 |

*) Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark

Diös har en vision om att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på den marknad vi valt att finnas på. Vår inriktning är att skapa värden i fastighetsportföljen genom att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter på marknaden från Borlänge i söder till Luleå i norr. Målsättningen är att varje marknadsområde ska bestå av ett koncentrerat fastighetsbestånd, vilket ska utgöra en delmarknad för sig. Mestadels ligger fastigheterna centralt belägna med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Vår strategi är att skapa goda relationer med våra befintliga hyresgäster, bygga starka nätverk på de orter vi verkar, vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och vårda vårt varumärke. Vi har därför valt att på de flesta orter jobba med en decentraliserad förvaltningsorganisation som har stark lokal förankring. De fokusområden vi har för samtliga marknadsområden är att öka den ekonomiska uthyrningsgraden och optimera driftskostnaderna.

Borlänge

Borlänge är en medelstor stad med närmare 48 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har sedan 2003 haft en positiv trend.

Innehavet i Borlänge utgörs av 12 fastigheter med en uthyrbar area om 85 119 kvm. Här arbetar 6 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös är den tredje största fastighetsägaren på orten.

Falun

Falun är Dalarnas residensstad med drygt 55 000 invånare.

Diös marknadsområde Falun består av 12 fastigheter med en uthyrbar area om 80 786 kvm. Här arbetar 5 personer varav 3 med den fysiska förvaltningen. Diös är femte största fastighetsägare på orten.

Mora

Mora, en av Dalarnas mest kända turistorter. Här bor drygt 20 000 invånare, men besöks sommar som vinter av ett stort antal människor.

Diös fastighetsbestånd i Mora består av 13 fastigheter med en uthyrbar area om 54 563 kvm. Här arbetar 3 personer varav 2 med den fysiska förvaltningen. Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora.

Gävle

Gävle är en relativt stor stad med drygt 93 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har haft en stabil ökning de senaste åren.

Innehavet i Gävle består av 27 fastigheter med en uthyrbar area om 118 531 kvm. Här arbetar 7 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös är den näst största fastighetsägaren på orten.

Sundsvall

Sundsvall är en av de större städerna i Norrland med närmare 95 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har haft en sparsam ökning de senaste åren.

Innehavet i Sundsvall utgörs av 10 fastigheter med en uthyrbar area om 42 393 kvm. Här arbetar 2 personer. I Sundsvall har vi valt att köpa in tjänsten med den fysiska förvaltningen. Diös tillhör en av de mindre fastighetsägarna på orten.

Östersund

Östersund är en medelstor stad med närmare 56 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har varit försiktig om än i positiv riktning.

MO Östersund består av 19 fastigheter, med en uthyrbar area om 98 841 kvm, varav cirka 30 000 kvm finns i Åre. Här arbetar 7 personer, varav 3 i den fysiska förvaltningen i Östersund och 2 i Åre. Diös är den femte största fastighetsägaren på orten. Diös har påbörjat ett större projekt i Östersund, en förädling och anpassning av fastigheten Nejonögat 3. Östersunds Kommun har tecknat hyresavtal med en avtalstid om 15 år.

Luleå

Luleå är vår huvudort för de nordligaste städerna. Här bor idag drygt 73 000 personer. Staden har under många år haft en positiv befolkningsutveckling.

Diös marknadsområde Luleå består främst av teknikbyn Aurorum men innefattar även fastigheter i Piteå (8 st om c:a 11 000 kvm), Skellefteå (7 st om c:a 16 000 kvm), Umeå (1 st om c:a 4 000 kvm) och Lycksele (1 st om c:a 1 500 kvm). I Luleå finns 5 fastigheter med en uthyrbar area om 34 835 kvm. Här arbetar 6 personer varav 1 med den fysiska förvaltningen och 4 personer i den serviceenhet som finns i Aurorum. På de övriga orterna har Diös valt att köpa in tjänsten med den fysiska förvaltningen. Diös tillhör en av de mindre fastighetsägarna på samtliga orter i Luleå MO.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 SEP 2009

| | Förfalloår | Tecknade avtal, antal | Uthyrd yta, kvm | Kontrakterade hyresintäkter per 30 sep 2009 Mkr | Andel i procent |
|-------------------------------|------------|--------------------------|--------------------|---|--------------------|
| Lokalhyresavtal | 2009 | 85 | 15 386 | 6,4 | 1 |
| | 2010 | 334 | 119 740 | 101,5 | 22 |
| | 2011 | 273 | 100 451 | 90,6 | 20 |
| | 2012 | 223 | 99 321 | 92,7 | 20 |
| | 2013+ | 123 | 124 359 | 130,0 | 29 |
| Totalt lokalhyresavtal | | 1 038 | 459 257 | 421,3 | 93 |
| Bostadshyresavtal | | 510 | 30 452 | 26,4 | 6 |
| Övriga hyresavtal | | 877 | - | 6,3 | 1 |
| Totalt | | 2 425 | 489 709 | 454,0 | 100 |

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förädling

Under perioden har 87,7 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår ett större förädlingsprojekt i Östersund. Totalt har 27,2 Mkr av budgeterat 40,6 Mkr upparbetats.

Försäljning

- Diös Fastigheter (publ) har sålt Näringen 12:1 i Gävle med tillträdesdag den 27 mars. Försäljningspriset uppgick till 1,5 Mkr vilket översteg senaste värdering med 0,5 Mkr

- Diös Fastigheter (publ) har sålt två fastigheter i Borlänge, Adils 17 och Saga 21 med tillträde den 1 april. Köpare: Dalecarlia Fastighets AB, ett bolag som till 100 % ägs av HSB Dalarna.

Försäljningspriset uppgick till 59 Mkr, vilket överensstämde med senaste värdering. I jämförelse med förvärvspriset uppgick vinsten till 19,9 Mkr.

- Diös Fastigheter har i två olika transaktioner under juli månad sålt fastigheterna Mossarotträsk 1:326 i Skellefteå och Svanen 17 i Ludvika med en total uthyrningsbar yta om ca 3 576 m². Försäljningspriset uppgick till 10,5 Mkr, vilket överensstämde med senaste värdering. Tillträdesdag var den 1 juli 2009.



Förädlingsprojekt, Nejonöгат 3, Östersund

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEP 2009

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 147,5 Mkr (1 251,2) och soliditeten till 27,8 procent (30,3). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 76,3 Mkr (55,5) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

Finansiering

Diös Fastigheter har per den 1 juli 2009 träffat överenskommelse med Sv Handelsbanken om förlängning av nuvarande kreditfacilitet med ytterligare två år. Ny förfallotidpunkt är mars 2012.

RÄNTEKOSTNAD JAN - SEP 2009

| | Belopp | Årskostnad | Vägd genomsnittlig ränta i % |
|------------------------------------|---------|-------------|------------------------------|
| Räntebärande skuld | 2 773,1 | 39,9 | 1,92 |
| Outnyttjat utrymme kreditfacilitet | 271,9 | 0,3 | 0,01 |
| Kostnad finansiella instrument | | 32,9 | 1,58 |
| | | 73,1 | 3,52 |

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under första halvåret 2009 till 2 773,1 Mkr (2 716,3). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt kostnad avseende finansiella instrument uppgick till 73,1 Mkr (94,6) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,52 procent (4,65).

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 45,5 Mkr (-6,0). Av dessa har 10,3 Mkr (-6,0) redovisats i övrigt totalresultat och 35,2 Mkr (-) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEP 2009

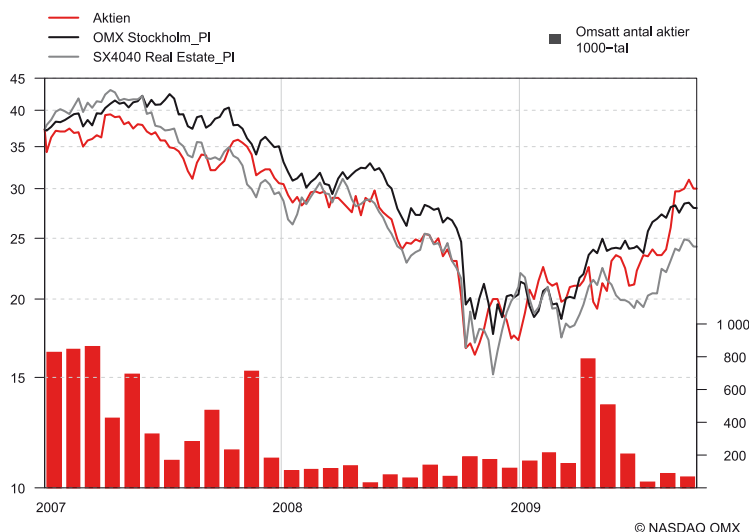
| Förfalloår | Ränteförfall | | Låneförfall | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|----------------|
| | Lånebelopp, Mkr | Årlig snittränta ¹ , % | Kreditavtal, Mkr | Utnyttjat, Mkr |
| 2009 | 2 742,1 | 2,08 | 402,1 | 402,1 |
| 2010 | 37,5 | 3,62 | 37,5 | 37,5 |
| 2011 | - | - | - | - |
| 2012 | - | - | 2 604,6 | 2 340,0 |
| Utnyttjat kreditutrymme | 2 779,6 | 2,10 | 3 044,2 | 2 779,6 |
| Outnyttjat kreditutrymme | 264,6 | 0,01 | | |
| Finansiella instrument | 1 900,0 | 2,24 | | |
| Totalt | | 4,35 | | |

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2009-09-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 779,6 Mkr (2 726,1) med en årlig genomsnittsränta per den 30 sep 2009 på 2,10 procent (6,41) exklusive lånelöften och 2,12 procent (6,41) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (1,3). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 779,6 Mkr har 1 900,0 Mkr (1 500,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid om 1,4 år (2,7).

Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick per den 30 sep 2009 till 4,34 procent (6,02) exklusive lånelöften och 4,35 procent (6,04) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 sep 2009 skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,28 procent

DIÖSAKTIE



Diös Fastigheter AB är noterad på OMX Nordiska Börs Stockholm. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

Per den 30 sep 2009 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 30,00 (22,90) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 019 (760,9) Mkr.

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 30 sept 2009

| Ägare | Antal aktier | Innehav och röster i procent |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| AB Persson Invest | 6 496 500 | 19,1 |
| Brinova Inter AB | 5 847 420 | 17,2 |
| Humlegården Holding III AB | 5 302 510 | 15,6 |
| Lantbrukarnas Ekonomi AB | 3 999 340 | 11,8 |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond | 2 942 492 | 8,7 |
| Diös Fastigheter AB | 2 165 965 | 6,4 |
| LRF Försäkring Skadeförsäkring AB | 1 050 000 | 3,1 |
| Fastighets AB Eric Edblad | 724 601 | 2,1 |
| Triesto Holdings Limited | 600 000 | 1,8 |
| LRF Försäkring Livförsäkring AB | 340 000 | 1,0 |
| Summa största ägare | 29 468 828 | 87,8 |
| Övriga ägare | 4 499 137 | 12,8 |
| Totalt samtliga ägare | 33 967 965 | 100,0 |

INNEHAV per den 30 sept 2009

| | Antal aktieägare | Antal AK | Innehav (%) | Röster % | Mark- nadsvärde (KSEK) |
|---------------|---------------------|------------|----------------|-------------|------------------------------|
| 1 - 500 | 981 | 228 555 | 0,67 | 0,67 | 6 857 |
| 501 - 1000 | 462 | 403 063 | 1,19 | 1,19 | 12 092 |
| 1001 - 5000 | 257 | 674 856 | 1,99 | 1,99 | 20 246 |
| 5001 - 10000 | 45 | 370 850 | 1,09 | 1,09 | 11 126 |
| 10001 - 15000 | 11 | 145 382 | 0,43 | 0,43 | 4 361 |
| 15001 - 20000 | 5 | 88 800 | 0,26 | 0,26 | 2 664 |
| 20001 - | 35 | 32 056 459 | 94,37 | 94,37 | 961 694 |

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 1 796 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 87,8 procent av innehav och röster.

Diös ägde per den 30 sep 2009, 2 165 965 egna aktier. Aktierna har förvärvats genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

| Tidpunkt | Händelse | Ökning av antalet aktier | Ökning av aktiekapitalet, kr | Totalt antal aktier | Totalt aktiekapital | Kvotvärde |
|------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| 2005-01-01 | Vid periodens början | - | - | 10 000 | 100 000 | 10,00 |
| 2005-06-21 | Split | 990 000 | - | 1 000 000 | 100 000 | 0,10 |
| 2005-06-21 | Nyemission | 1 489 903 | 148 990 | 2 489 903 | 248 990 | 0,10 |
| 2005-09-14 | Apportemission | 1 503 760 | 150 376 | 3 993 663 | 399 366 | 0,10 |
| 2005-11-15 | Fondemission | - | 39 537 264 | 3 993 663 | 39 936 630 | 10,00 |
| 2005-11-15 | Split | 15 974 652 | - | 19 968 315 | 39 936 630 | 2,00 |
| 2006-05-18 | Nyemission | 8 333 400 | 16 666 800 | 28 301 715 | 56 603 430 | 2,00 |
| 2006-07-11 | Apportemission | 5 000 000 | 10 000 000 | 33 301 715 | 66 603 430 | 2,00 |
| 2007-04-19 | Apportemission | 666 250 | 1 332 500 | 33 967 965 | 67 935 930 | 2,00 |

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 sep 2009 till 53 personer (52), varav 20 kvinnor (17). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund och Luleå. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 34 personer (37), arbetar i marknadsområdena varav 17 personer (21) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 5,4 Mkr (16,6) och resultatet efter skatt till -18,3 Mkr (-13,0). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 sep 2009 till 12,5 Mkr (32,4). Räntebärande skulder uppgick till 2 460,4 Mkr (2 404,8), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserat på förhållandena den 30 sep 2009 uppgick till 1,88 procent (6,46).

Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”

Valberedning

Valberedningen utses årligen och skall bestå av en representant för envar av de fyra största aktieägarna per den 15 september 2009.

Valberedningen består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar.

Anders Silfverbåge, (Brinova Inter),

Gunnar Johansson, (AB Persson Invest),

Per-Arne Rudbert, (Humlegården Holding III) och

Göran Almberg, (Lantbrukarnas Ekonomi AB).

Representanterna kan nås via e-post, se www.dios.se eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

Årsstämma

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas måndag den 19 april 2010, kl 13.00 i Östersund på Diös huvudkontor, Rådhusgatan 82, ingång från Ringvägen.

Uppskjutna skattefordringar

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 sep 2009 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 110,0 Mkr (85,7), vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värdet av uppskjuten skattefordran

kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 sep 2009 uppgå till 726,5 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 191,1 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 237,1 Mkr per den 30 sep 2009. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 62,4 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 30 sep 2009 kunnat uppgå till cirka 128,7 Mkr (191,1 - 62,4).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2008 års årsredovisning på sidan 31¹. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen att vara fortsatt låga under 2009. Statens ökande lånebehov, en fortsatt begränsad tillgång till kapital samt en svårbedömd konjunkturell utveckling gör framtiden svår att förutse. Den osäkerhet som då uppstår kan försvåra framtida värdering av företagets tillgångar.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner gjorts med närstående.

Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering.

Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 ”Rörelsesegment” som utgår från företagsledningens synsätt. Tillämpningen innebär inte att koncernens rapporterbara segment har ändrats, men rapporteringen avseende segmentet marknadsområde är mer detaljerad.

Från och med den 1 januari 2009 har IAS 1 ”Utformning av finansiella rapporter” uppdaterats. Detta innebär bland annat att poster som tidigare redovisats över eget kapital men som inte utgör ägartransaktioner presenteras i en utökad totalresultaträkning. För Diös del innebär det att den del av orealiserade värdeförändringar avseende derivatinstrument som tidigare redovisats inom säkringsreserven direkt mot eget kapital nu redovisas i övrigt totalresultat.

IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009. Diös aktiverar idag lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Denna förändring har inte haft någon väsentlig effekt på Diös.

En uppdatering har skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter innebärande att även pågående projekt värderas till verkligt värde. Denna förändring har inte haft någon väsentlig effekt på Diös.

Vid fasställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultat effekt för Diös. Utgivaren beslutar om stängning skall ske.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2008, not 1.

Utdelningspolicy

Diös skall långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av aktier.

¹Årsredovisning 2008 finns tillgänglig på www.dios.se



Aurorum 2, Luleå

KALENDARIUM 2010

Bokslutskommuniké

18 februari 2010

Årsredovisning

29 mars 2010

Delårsrapport jan- mars

19 april 2010

Årsstämma

19 april 2010

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.

Rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida

www.dios.se

Östersund den 15 oktober 2009

Erik Paulsson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Ledamot

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Ledamot

Bob Persson
Ledamot

Lars Holmgren
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande direktör

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Diös Fastigheter AB per 30 september 2009 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. 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 Standard för översiktlig granskning (SÖG) 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 Revisionsstandard i Sverige RS 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 15 oktober 2009

Deloitte AB

Lars Helgesson

Auktoriserad revisor

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

| | 2009 3 mån juli-sep | 2008 3 mån juli-sep | 2009 9 mån jan-sep | 2008 9 mån jan-sep | 2008 12 mån jan-dec |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Hyresintäkter & övriga förvaltningsintäkter | 117,0 | 113,8 | 359,5 | 355,6 | 469,9 |
| Fastighetskostnader | -42,7 | -45,4 | -145,9 | -150,7 | -209,9 |
| Driftöverskott | 74,3 | 68,4 | 213,6 | 204,9 | 260,0 |
| Avskrivningar | -0,9 | -1,0 | -2,9 | -3,1 | -4,1 |
| Central administration | -7,5 | -6,4 | -24,5 | -17,4 | -27,4 |
| Värdeförändring fastigheter | -8,4 | -41,7 | -30,3 | -141,8 | -223,5 |
| Rörelseresultat | 57,5 | 19,3 | 155,9 | 42,6 | 5,0 |
| Värdeförändring räntederivat | -6,9 | - | 35,2 | - | -46,6 |
| Finansnetto | -30,6 | -33,8 | -74,5 | -98,0 | -134,1 |
| Resultat före skatt | 19,9 | -14,5 | 116,5 | -55,4 | -175,7 |
| Aktuell skatt | -0,3 | -0,7 | -2,7 | -2,1 | -1,6 |
| Uppskjuten skatt | 0,2 | 19,5 | -12,7 | 2,4 | 39,1 |
| Resultat efter skatt | 19,8 | 4,2 | 101,1 | -55,1 | -138,2 |
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 20,0 | 6,7 | 100,9 | -51,6 | -129,9 |
| Resultat hänförligt till minoriteten | -0,2 | -2,5 | 0,2 | -3,5 | -8,3 |
| Summa | 19,8 | 4,2 | 101,1 | -55,1 | -138,2 |
| Totalresultaträkning | | | | | |
| Resultat efter skatt | 19,8 | 4,2 | 101,1 | -55,1 | -138,2 |
| Värdeförändring räntederivat | 4,3 | 15,6 | 10,3 | -6,0 | -68,2 |
| Periodens totalresultat | 24,1 | 19,8 | 111,4 | -61,1 | -206,4 |
| Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 24,4 | 22,3 | 111,2 | -57,6 | -198,1 |
| Totalresultat hänförligt till minoriteten | -0,2 | -2,5 | 0,2 | -3,5 | -8,3 |
| Summa | 24,1 | 19,8 | 111,4 | -61,1 | -206,4 |
| Resultat efter skatt per aktie, kr ¹ | 0,59 | 0,20 | 2,97 | -1,52 | -3,82 |
| Antal aktier vid periodens utgång, tusen | 33 968 | 33 968 | 33 968 | 33 968 | 33 968 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusen | 33 968 | 33 968 | 33 968 | 33 968 | 33 968 |

¹ Diös hade per den 30 sep 2009 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningsseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2009 ett bemyndigande att emittera maximalt 10 procent av utestående aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2010.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

| | 2009 | 2008 | 2008 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| | 30-Sep | 30-Sep | 31-Dec |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 3 887,3 | 3 927,7 | 3 898,8 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 11,9 | 15,0 | 13,2 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 11,0 | 3,7 | 2,8 |
| Uppskjuten skattefordran | 110,0 | 85,7 | 122,7 |
| Summa anläggningstillgångar | 4 020,2 | 4 032,1 | 4 037,5 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 32,2 | 47,4 | 37,5 |
| Likvida medel | 76,3 | 55,5 | 36,7 |
| Summa omsättningstillgångar | 108,5 | 102,9 | 74,2 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 4 128,7 | 4 135,0 | 4 111,7 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 1 147,5 | 1 251,2 | 1 080,6 |
| Långfristiga skulder | 2 466,1 | 2 467,9 | 2 467,8 |
| Kortfristiga skulder | 515,1 | 415,8 | 563,3 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 4 128,7 | 4 135,0 | 4 111,7 |

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

| | Eget kapital | Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare | Varav hänförligt till minoriteten |
|--------------------------------|----------------|--|-----------------------------------|
| Eget kapital 2007-12-31 | 1 369,3 | 1 343,2 | 26,1 |
| Kontantutdelning | -47,1 | -47,1 | - |
| Återköp av aktier | -9,9 | -9,9 | - |
| Periodens totalresultat | -61,1 | -57,6 | -3,5 |
| Eget kapital 2008-09-30 | 1 251,2 | 1 228,6 | 22,6 |
| Återköp av aktier | -25,2 | -25,2 | - |
| Omklassificering | -0,1 | -0,1 | - |
| Periodens totalresultat | -145,3 | -140,5 | -4,8 |
| Eget kapital 2008-12-31 | 1 080,6 | 1 062,8 | 17,8 |
| Kontantutdelning | -44,5 | -44,5 | - |
| Periodens totalresultat | 111,4 | 111,2 | 0,2 |
| Eget kapital 2009-09-30 | 1 147,5 | 1 129,5 | 18,0 |

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

| | 2009 3 mån juli-sep | 2008 3 mån juli-sep | 2009 9 mån jan-sep | 2008 9 mån jan-sep | 2008 12 mån jan-dec |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Rörelseresultat | 57,5 | 19,3 | 155,9 | 42,6 | 5,0 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 8,8 | 36,8 | 32,7 | 132,6 | 217,1 |
| Erhållen ränta | 0,0 | 0,4 | 0,2 | 1,3 | 1,3 |
| Erlagd ränta | -51,3 | -33,0 | -83,9 | -97,6 | -137,6 |
| Betald skatt | -0,3 | - | -2,7 | - | -1,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 14,7 | 23,5 | 102,2 | 78,9 | 84,2 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Minskning (+)/ökning (-) av fordringar | - | -3,0 | 5,3 | 27,9 | 44,1 |
| Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder | 32,5 | 0,1 | -11,4 | -60,0 | -76,4 |
| Summa förändring av rörelsekapital | 32,5 | -2,9 | -6,1 | -32,1 | -32,3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 47,2 | 20,6 | 96,1 | 46,8 | 51,9 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | 2,7 | -3,3 | -8,2 | -2,8 | -2,1 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 11,1 | 27,0 | 63,1 | 127,0 | 129,4 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -29,9 | -46,4 | -79,8 | -115,3 | -158,1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -16,1 | -22,7 | -24,9 | 8,9 | -30,8 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Utbetald utdelning | - | - | -44,5 | -47,1 | -47,1 |
| Förvärv av egna aktier | - | - | - | -9,9 | -35,0 |
| Förändring av långfristiga skulder | -0,6 | -0,7 | 12,9 | 19,3 | 60,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -0,6 | -0,7 | -31,6 | -37,7 | -21,9 |
| Periodens kassaflöde | 30,5 | -2,8 | 39,6 | 18,0 | -0,8 |
| Likvida medel vid periodens början | 45,8 | 58,3 | 36,7 | 37,5 | 37,5 |
| Likvida medel vid periodens slut | 76,3 | 55,5 | 76,3 | 55,5 | 36,7 |

NYCKELTAL

| | 2009 3 mån juli-sep | 2008 3 mån juli-sep | 2009 9 mån jan-sep | 2008 9 mån jan-sep | 2008 12 mån jan-dec |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Avkastning på eget kapital, % ¹ | 1,8 | 0,5 | 9,1 | -3,9 | -10,6 |
| Soliditet, % | 27,8 | 30,3 | 27,8 | 30,3 | 26,3 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 71,5 | 69,4 | 71,5 | 69,4 | 71,0 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,2 | 1,8 | 2,5 | 1,9 | 1,7 |
| Eget kapital per aktie, kr ¹ | 33,78 | 36,83 | 33,78 | 36,83 | 31,81 |
| Kassaflöde per aktie, kr ¹ | 0,59 | 0,78 | 2,97 | 2,48 | 2,73 |
| Antal fastigheter vid periodens utgång | 115 | 120 | 115 | 120 | 120 |
| Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ² | 547 350 | 558 900 | 547 350 | 558 900 | 558 900 |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr ² | 3 887,3 | 3 927,7 | 3 887,3 | 3 927,7 | 3 898,8 |
| Hyresvärde, mkr | 127,8 | 122,0 | 387,6 | 370,4 | 498,5 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90,0 | 91,5 | 90,3 | 91,6 | 90,8 |
| Direktavkastning, % | 1,9 | 1,8 | 5,5 | 5,3 | 6,7 |
| Överskottsgrad, % | 64,6 | 61,2 | 61,0 | 60,4 | 57,4 |

¹ Diös hade per den 30 sep 2009 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2009 ett bemyndigande att emittera maximalt 10 procent av utestående aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2010.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

| | 2009 9 mån jan-sep | 2008 9 mån jan-sep | 2008 12 mån jan-dec |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 5,4 | 16,6 | 22,4 |
| Avskrivningar | -0,3 | -0,2 | -0,3 |
| Bruttoresultat | 5,1 | 16,4 | 22,1 |
| Central administration | -27,2 | -33,3 | -47,1 |
| Rörelseresultat | -22,1 | -16,9 | -25,0 |
| Ränteintäkter | 68,6 | 89,1 | 119,6 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -64,8 | -85,2 | -118,3 |
| Resultat efter finansiella poster | -18,3 | -13,0 | -23,7 |
| Skatt avseende erhållet koncernbidrag | - | - | 9,4 |
| Resultat efter skatt | -18,3 | -13,0 | -14,3 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

| | 2009 30-Sep | 2008 30-Sep | 2008 31-Dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Pågående projekt | 1,0 | 2,1 | 0,9 |
| Maskiner och inventarier | 1,4 | 1,0 | 1,1 |
| Andelar i koncernföretag | 132,2 | 132,7 | 132,2 |
| Övriga aktier och andelar | 0,3 | 0,1 | 0,1 |
| Långfristig fordran på koncernföretag | 2 825,2 | 2 832,3 | 2 869,2 |
| Summa anläggningstillgångar | 2 960,1 | 2 968,2 | 3 003,5 |
| Kortfristig fordran på koncernföretag | 210,9 | 61,9 | 241,0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 2,0 | 37,7 | 5,4 |
| Likvida medel | 12,5 | 32,4 | 34,7 |
| Summa omsättningstillgångar | 225,4 | 132,0 | 281,1 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 3 185,5 | 3 100,2 | 3 284,6 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 570,9 | 636,1 | 633,7 |
| Långfristiga skulder | 2 365,7 | 2 340,0 | 2 365,6 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 86,6 | 25,7 | 144,0 |
| Leverantörsskulder | 1,1 | 1,1 | 0,6 |
| Övriga kortfristiga skulder | 161,1 | 97,3 | 140,7 |
| Summa kortfristiga skulder | 248,8 | 124,1 | 285,3 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 3 185,5 | 3 100,2 | 3 284,6 |

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.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

Räntetäckningsgrad

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

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Kassaflöde per aktie

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

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.

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Hyresvärde

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

Förädlingsvinst

Försäljningspris minus investerat kapital.

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christer Sundin, VD, tel. 0770-33 22 00, 070-688 72 83, christer.sundin@dios.se

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

Margaretha Bygdeståhl, Marknads- och informationschef, 0770-33 22 00, 070-345 01 25, margaretha.bygdestahl@dios.se

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI - SEP 2009

| Fastighet | Marknads- område | Kommun | Kategori | Area,kvm | Försäljnings- pris, Tkr | Hyresvärde årsbasis,Tkr |
|---|---------------------|------------|----------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Kvartal 1 | | | | | | |
| Näringen 12:1 | Gävle | Gävle | Kontor | 701 | 1 500 | 303 |
| Kvartal 2 | | | | | | |
| Adils 17 | Borlänge | Borlänge | Bostäder | 5 250 | 35 447 | 4 519 |
| Saga 21 | Borlänge | Borlänge | Bostäder | 2 977 | 23 000 | 2 729 |
| Kvartal 3 | | | | | | |
| Svanen 17 | Borlänge | Ludvika | Kontor | 3 014 | 10 000 | 2 300 |
| Mossaroträsk | Luleå | Skellefteå | Industri/lager | 562 | 550 | 114 |
| Totala fastighetsförsäljningar januari - sep | | | | 12 504 | 70 497 | 9 965 |

VÅRA KONTOR



HUVUDKONTOR ÖSTERSUND

Besöksadress: Rådhusgatan 82,
Postadress: Box 188,
831 22 Östersund

BORLÄNGE

Besöksadress: Borganäsvägen 46,
Postadress: Borganäsvägen 46,
784 33 Borlänge

FALUN

Besöksadress: Trotsigatan 37C
Postadress: Trotsigatan 37C,
791 72 Falun

LULEÅ

Besöksadress: Aurorum Science Park 2
Postadress: Aurorum Science Park 2,
977 75 Luleå

MORA

Besöksadress: Kyrkogatan 22
Postadress: Box 317, 792 25 Mora

GÄVLE

Besöksadress: N Slottsgatan 6
Postadress: N Slottsgatan 6,
803 20 Gävle

ÖSTERSUND/ÅRE

Besöksadress: Öneslingan 5, Hus A,
Frösön. Postadress: Öneslingan 5,
832 51 Frösön

SUNDSVALL

Besöksadress: Thulegatan 16 B
Postadress: Box 300,
851 05 Sundsvall