

DELÅRS- RAPPORT

JANUARI-
SEPTEMBER
2010

- Periodens intäkter uppgick till 361,7 Mkr (359,5)
- Driftöverskottet uppgick till 212,7 Mkr (213,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 97,4 Mkr (111,7)
- Värdeförändringar i fastigheter ökade till 56,2 Mkr (-30,3)
- Resultat per aktie uppgick till 2,73 kr (2,97)
- Eget kapital per aktie uppgick till 35,66 kr (33,78)

	2010	2009	2008
	9 mån	9 mån	9 mån
PERIODENS RESULTAT, Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Hyresintäkter	353,6	350,1	339,2
Övriga intäkter	8,1	9,4	16,4
Drift- och centrala kostnader	-175,0	-173,3	-171,2
Finansnetto	-89,3	-74,5	-98,0
Förvaltningsresultat	97,4	111,7	86,4
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	30,9	4,8	-141,9
Aktuell skatt	-1,9	-2,7	-2,1
Uppskjuten skatt	-33,1	-12,7	2,4
Resultat efter skatt	93,3	101,1	-55,1

Diös

FÖR NYA DIMENSIONER

CHRISTER SUNDIN, VD DIÖS

AFFÄRSAKTIVITETEN
ÖKAR

Vid föregående rapport såg jag att aktiviteten när det gäller transaktioner under året har ökat. För vår del har det inneburit att vi under det tredje kvartalet har förvärvat fastigheter till ett värde om ca 625 Mkr.

Ett av bestånden finns i Skellefteå och består av 8 st fastigheter i absolut bästa läge i den centrala stadskärnan. Fastigheterna passar väl in i vår befintliga portfölj och innehåller en väl sammansatt mix med en blandning av butiker, kontor och bostäder. Bland hyresgästerna på kontors- och butikssidan återfinns många starka varumärken.

I Östersund har vi av kommunen förvärvat ett bostadsbestånd med ett underliggande värde om 208 Mkr. Produktionsår för fastigheterna var 1989 – 1991, och är sedan dess väl förvaltade med god standard. Som på många andra orter råder stor brist på bostäder i Östersund.

I Falun och Borlänge har vi tecknat avtal om ett mindre förvärv bestående av fyra kontorsfastigheter varav en är en renodlad projektfastighet. Samtliga förvärv tillträder vi efter den 1 oktober i år.

Periodens resultat innebär att vårt hyresvärde ökar med 2 procent på jämförbara objekt, det vill säga med hänsyn taget till sålda fastigheter. Vi ser även en ökad ekonomisk vakans, mer av tillfällig karaktär, hänförlig till en negativ indexutveckling och att våra studentbostäder står tomma under sommarperioden. Redan den 30 september har mycket återställts men inte hunnit ge effekt i rapporten.

De vinterkostnader vi tidigare har rapporterat om fortsätter att belasta våra driftskostnader. Det till trots ökar vårt driftsöverskott något på jämförbara fastigheter. Vi ser fortsatta en positiv utveckling i vår fastighetsportfölj med en värdeuppgång från årets början med 56,2 Mkr, motsvarande 1,4 procent. Däremot belastar våra derivat resultatet negativt även under detta kvartal. Sammantaget gör vi dock ett bra resultat med ökat driftöverskott som följd.

Våra förvärv som vi tillträder under det fjärde kvartalet innebär att vårt resultat fortsätter att utvecklas positivt. Det tillsammans med att näringslivet i norra regionen avrapporterar ökad ordergång och en vitalare ekonomi gör att vi har stark framtidstro.

Vi ser även att investerare just nu ser positivt på fastighetsaktier, vilket även har gynnat Diös aktien som utvecklats med +19 procent från årsskiftet.

Christer Sundin



Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 97,4 Mkr (111,7). Resultatförändringen är i huvudsak hänförlig till ökade räntekostnader. Driftöverskottet uppgick till 212,7 Mkr (213,6) vilket motsvarar en överskottsgrad om 60,2 procent (61,0).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 30 september 2010 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en uppgång om ca 1,4 procent vilket motsvarar 56,2 Mkr (-30,9). Resultatförbättringen är hänförlig till dels förbättrade kassaflöden dels en stabilisering av avkastningskraven på en något lägre nivå jämfört med 2009. Under perioden har två fastigheter sålts, försäljningspriset överensstämde med senaste gjorda värdering varför ingen värdeförändring uppstod.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 353,6 Mkr (350,1) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,5 procent (90,3). Nya beslut avseende taxeringsvärden för 2010 har medfört ökade hyrestillägg för fastighetsskatt med 1,5 kr.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 8,1 Mkr (9,4) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 149,0 Mkr (145,9). Av fastighetskostnaderna utgjorde 4,7 Mkr (5,6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster samt 3,9 Mkr (5,9) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster. Den kalla och snörika inledningen av året har även inneburit att kostnaderna för snö- och isbekämpning samt uppvärmning ökat med 5,5 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Nya beslut avseende taxeringsvärden för 2010 har medfört en ökad kostnad för fastighetsskatt med 2,3 Mkr.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden har 75 procent av fastigheterna externvärderats, för resterande fastigheter har en intern värdering gjorts med utgångspunkt i senaste externvärdering. Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 3 987,1 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 56,2 Mkr (-30,9). Diös värderingsmodell innebär att 25 procent av fastigheterna externvärderas varje kvartal enligt ett rullande schema. Resterande 75 procent av fastigheterna internvärderas.

Diös använder räntederivat för att erhalla 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 -6,0 Mkr (45,5). Av dem har 19,3 Mkr (10,3) redovisats i övrigt totalresultat och -25,3 Mkr (35,2) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -89,3 Mkr (-74,5). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,95 procent (3,51) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,97 procent (3,52).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 128,3 Mkr (116,5). Resultatförändringen har sin främsta orsak i positiva värdeförändringar avseende fastigheter, ökade räntekostnader och minskade värden avseende räntederivat.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 93,3 Mkr (101,1). Aktuell skatt uppgick till -1,9 Mkr (-2,7), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran har medfört en uppskjuten skattekostnad om -33,1 Mkr (-12,7).

Tredje kvartalet 2010

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 43,3 Mkr (19,8). Resultatet påverkades positivt med 12,5 Mkr (-15,3) avseende värdeförändringar av fastigheternas och räntederivatens marknadsvärden. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -10,0 Mkr (0,2). Driftöverskottet uppgick till 78,2 Mkr (74,3) och finansnettot till -28,3 Mkr (-30,6). Kassaflödet var 26,6 Mkr (30,5) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -12,0 Mkr (-29,9). Nettoupplåningen under perioden uppgick till 1,0 Mkr (-0,6). Under kvartalet ser vi en minskad ekonomisk uthyrningsgrad, 89 procent (90), vilket är en effekt av att det under perioden uppstår tillfälliga vakanser i studentbostäder samt att hyresgarantier i samband med fastighetsförvärv har upphört.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

Diös ägde 112 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 540 875 kvadratmeter varav 41 procent utgjordes av kontor, 16 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 5 procent av bostäder och 18 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös gjort investeringar på 56,8 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 987,1 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös-koncernen
Hysesintäkter	55,9	62,8	62,7	30,1	83,1	17,6	41,4	353,6
Övriga intäkter	3,2	0,6	0,3	0,1	1,2	0,1	2,7	8,1
Reparation och underhåll	-2,9	-2,9	-7,9	-2,5	-2,6	-1,7	-2,0	-22,6
Taxebundna kostnader	-9,5	-9,4	-10,6	-6,0	-12,8	-4,2	-6,6	-59,1
Fastighetsskatt	-2,3	-3,0	-3,1	-0,7	-3,4	-0,8	-1,5	-14,7
Övriga fastighetskostnader	-7,0	-4,4	-7,7	-2,5	-7,8	-3,2	-3,8	-36,4
Fastighetsadministration	-1,9	-2,6	-2,1	-0,9	-3,9	-1,4	-3,3	-16,2
Driftöverskott	35,6	41,0	31,7	17,7	53,6	6,3	26,8	212,7

Värdeförändring

Fastighet, realiserad	-	0,2	-	-	-	-	-	0,2
Fastighet, orealiserad	29,9	15,9	6,8	9,3	3,2	1,0	-10,1	56,0
Resultat	65,5	57,0	38,5	27,0	56,8	7,3	16,7	268,9

Ofördelade poster

Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-25,3
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-3,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-23,0
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-89,3
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-1,9
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-33,1
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-0,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	92,7

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

Uthyrbar area, kvm	80 944	78 486	118 530	54 563	98 842	42 393	67 117	540 875
Investeringar, Mkr	17,7	2,1	12,2	4,9	11,5	3,4	4,9	56,8
Bokfört värde, Mkr	586,9	779,0	752,6	297,2	922,1	208,3	441,0	3 987,1
Hysesvärde, Mkr	59,5	68,1	74,0	31,2	87,8	23,2	46,8	390,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	92,2	84,8	96,6	94,6	75,9	88,5	90,5
Överskottsgrad, %	63,7	65,4	50,5	58,7	64,6	35,5	64,8	60,2

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Drift-överskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	44	209 289	1 799,2	154,8	89,3	97,6	63,1
Butiksfastigheter	17	90 484	882,5	71,7	92,1	40,2	56,1
Bostadsfastigheter	14	30 758	212,5	19,5	96,1	9,2	47,4
Industri- och lagerfastigheter	22	107 226	387,2	39,7	89,5	24,7	62,1
Övriga fastigheter	15	103 118	705,7	68,0	90,5	40,9	60,2
Totalt Diös	112	540 875	3 987,1	353,6	90,5	212,7	60,2

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

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 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. Värdepådraget 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
Butikfastigheter	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 driftkostnaderna.

Borlänge

Borlänge är en medelstor stad med närmare 49 000 invånare.

Innehavet i Borlänge utgörs av 11 fastigheter med en uthyrbar area om 80 944 kvm. Här arbetar 6 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös är den tredje största fastighetsägaren på orten. Under innevarande period har beslut fattats och förädlingsprojekt påbörjats av entréplanet i fastigheten Mimer 1 till en beräknad kostnad om 6,0 Mkr.

Falun

Falun är Dalarnas residensstad med närmare 56 000 invånare.

Diös marknadsområde Falun består av 11 fastigheter med en uthyrbar area om 78 486 kvm. Här arbetar idag 5 personer varav 2 med den fysiska förvaltningen. Diös är bland de större fastighetsägarna 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 94 000 invånare.

Innehavet i Gävle består av 27 fastigheter med en uthyrbar area om 118 530 kvm. Här arbetar 7 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös tillhör de största fastighetsägarna på orten. Under perioden har man upplevt något av ett högtryck på uthyrningar i Gävle.

Sundsvall

Sundsvall är en av de större städerna i Norrland med närmare 96 000 invånare.

Diös fastighetsinnehav i Sundsvallsregionen utgörs av 10 fastigheter med en uthyrbar area om 42 393 kvm. Här arbetar 2 personer. Under innevarande period har beslut fattats om en förädling av fastigheten Tullen 10, Härnösand, där lokalerna hyresgästanpassas för Länsförsäkringar Västernorrland till en beräknad kostnad om 20 Mkr.

Östersund

Östersund är en medelstor stad med drygt 59 000 invånare.

Marknadsområde Östersund består av 11 fastigheter i Östersund och 7 fastigheter i Åre, med en total uthyrbar area om 98 842 kvm, varav cirka 33 000 kvm finns i Åre. Här arbetar totalt 8 personer, varav 3 i den fysiska förvaltningen i Östersund och 2 i Åre. Diös är bland de större fastighetsägarna på orterna.

Luleå

Luleå är vår nordligaste huvudort. Här bor idag närmare 74 000 personer.

Diös marknadsområde Luleå består främst av teknikbyn Aurorum men innefattar även fastigheter i Piteå (8 st om 10 986 kvm), Skellefteå (7 st om 15 857 kvm), Umeå (1 st om 3 959 kvm) och Lycksele (1 st om 1 480 kvm). I Luleå finns 5 fastigheter med en uthyrbar area om 34 835 kvm. Här arbetar 6 personer varav 2 med den fysiska förvaltningen och 3 personer i den serviceenhet som finns i Aurorum. På de övriga orterna köper vi tjänsten med den fysiska förvaltningen. Diös tillhör en av de mindre fastighetsägarna på samtliga orter.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter	Andel i procent
				per 30 sep 2010 Mkr	
Lokalhyresavtal	2010	55	10 994	7,5	2
	2011	369	93 520	83,4	18
	2012	265	87 043	79,9	17
	2013	206	86 268	79,2	17
	2014+	131	164 739	178,1	39
Totalt lokalhyresavtal		1 026	442 564	428,1	93
Bostadshyresavtal		458	28 954	25,8	5
Övriga hyresavtal		877		8,2	2
TOTALT		2 361	471 518	462,1	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI-SEPTEMBER

Förvärv

- Diös har av Trafikverket förvärvat fastigheten Pylonen om 2 500 kvm med tillträde den 1 juni 2010, för en köpeskilling om 12,5 Mkr.

Förädling

- Under perioden har 56,8 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår ett större förädlingsprojekt i Gävle. Totalt har 5,9 Mkr av budgeterat 8,9 Mkr upparbetats.

Förvaltning

- Diös har tecknat nytt avtal med Trafikverket om uthyrning av totalt 32 431 kvm i fastigheten Intagan1, Borlänge. Avtalet löper på 6 år med början 1 juni 2010 och årshyran uppgår till 33,5 Mkr.

- Diös har tecknat ett nytt avtal med Reebok Jofa AB om uthyrning av 12 474 kvm lager i fastigheten Mobyarna 113:4, Malung. Avtalet löper på 5 år och har ett årligt hyresvärde om 5,5 Mkr.

Försäljning

- Diös har per den 1 februari 2010, sålt industri-/lagerfastigheten Hammaren 8 om 4 175 kvm, i Borlänge. Försäljningspriset uppgick till 16,0 Mkr.
- Diös har per den 3 maj 2010, sålt fastigheten Cuprum 2. Fastigheten som innehåller övervägande delen bostäder har en area om 2 377 kvm. Försäljningspriset uppgick till 16,0 Mkr.



Pylonen, Borlänge

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 211,5 Mkr (1 147,5) och soliditeten till 28,8 procent (27,8). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 74,2 Mkr (76,3) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JAN-SEPTEMBER 2010

	Belopp	Kostnad	Vägd genom- snittlig ränta
Räntebärande skuld	2 780,6	46,6	2,23%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	262,4	0,3	0,01%
Kostnad finansiella instrument		42,2	2,02%
		89,1	4,27%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden 2 780,6 Mkr (2 773,1). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 89,1 Mkr (73,1) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,27 procent (3,52).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -6,0 Mkr (45,5). Av dessa har 19,3 Mkr (10,3) redovisats i övrigt totalresultat och -25,3 Mkr (35,2) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2010	2 782,1	2,67	452,1	452,1
2011	-	-	-	-
2012	-	-	2 590,1	2 330,0
Utnyttjat kreditutrymme	2 782,1	2,67	3 042,2	2 782,1
Outnyttjat kreditutrymme	260,1	0,02		
Finansiella instrument	1 300,0	1,28		
TOTALT		3,97		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2010-09-30

Genomsnittlig kapitalbindningstid	1,3 år	
Genomsnittlig räntebindningstid	1 månad	} 1,2 år
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	3,7 år	

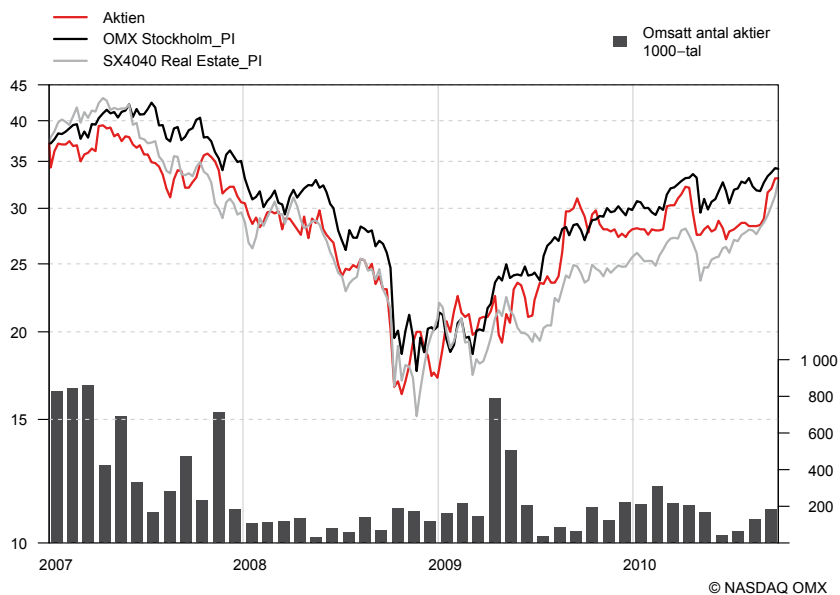
Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2010-09-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 782,1 Mkr (2779,6) med en årlig genomsnittsränta på 2,67 procent (2,10) exklusive lånelöften och 2,69 procent (2,12) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad (1).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år (2,1). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 782,1 Mkr

har 1 300,0 Mkr (1 900,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,7 år (1,4). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,95 procent (4,34) exklusive lånelöften och 3,97 procent (4,35) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella räntepågångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 september 2010, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,48 procent.

DIÖSAKTIE



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

Per den 30 september 2010 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 33,10 (30,00) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 124,3 Mkr (1 019,0).

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 30 september 2010

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	19,14
Brinova Inter AB	5 847 420	17,21
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,61
Lantbrukarnas Ekonomi AB	3 999 340	11,77
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 780 856	8,19
Fastighets AB Eric Ekblad	1 278 889	3,76
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,09
Triesto Holdings Limited	600 000	1,77
Ekblad, Ralf	500 000	1,47
Swedbank ROBUR Norrmix	251 600	0,74
Summa största ägare	28 110 615	82,75
Övriga ägare	3 691 385	10,87
Summa utestående aktier	31 802 000	93,62
Återköpta egna aktier	2 165 965	6,38
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

INNEHAV

per den 30 september 2010

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 065	234 142	0,69	0,69	7 750
501 - 1000	450	390 596	1,15	1,15	12 929
1001 - 5000	279	698 196	2,06	2,06	23 110
5001 - 10000	46	369 663	1,09	1,09	12 236
10001 - 15000	6	79 995	0,24	0,24	2 648
15001 - 20000	7	129 858	0,38	0,38	4 298
20001 -	34	32 065 515	94,40	94,40	1 061 369
SUMMA 2010-09-30	1 887	33 967 965	100,0	100,0	1 124 340

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 1 887 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97,20 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 19,14 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 82,75 procent av innehav och röster.

Diös ägde 2 165 965 egna aktier per den 30 september 2010. Aktierna har förvärvats genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapital, 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 september 2010 till 56 personer (53), varav 20 kvinnor (20). 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, 37 personer (34), arbetar i marknadsområdena varav personer 19 (17) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 6,2 Mkr (5,4) och resultatet efter skatt till -16,1 Mkr (-18,3). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 september 2010 till 0,0 Mkr (12,5). Räntebärande skulder uppgick till 2 464,9 Mkr (2 460,4), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 september 2010 uppgick till 2,48 procent (1,88). 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 2010. 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 torsdag den 14 april 2011, kl 13.00 på Diös huvudkontor, Ringvägen 4, Östersund.

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 outnyttjade underskottsavdrag som enligt deklARATIONER vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 Mkr.

Per den 30 september 2010 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 87,0 Mkr (110,0). Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 september 2010 uppgå till 673,7 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 177,2 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

342,8 Mkr per den 30 september 2010. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 90,2 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Förändringen sedan 2009-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 10 Mkr och ökad skatt på temporära skillnader med 23 Mkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2009 års årsredovisning på sidan 33¹. Riksbanken har valt att höja reprotant under året och många marknadsaktörer förutspår fortsatta räntehöjningar. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen ändå vara fortsatt låga under 2010. När det gäller den svenska ekonomin så pekar många signaler från såväl företag som hushåll på en försiktig återhämtning. Sverige har i en internationell jämförelse starka statsfinanser, hög privatkonsumtion samt ett effektivt näringsliv. Det medför ett stabilare konjunkturläge på våra marknader och fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten. Avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter har stabiliserats samtidigt som vi ser en försiktig förbättring av kreditmarknaden. Sammantaget bör dessa signaler stärka tillgångslandet fastigheter.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts.

Redovisningsprinciper

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

Från och med den 1 januari 2010 tillämpar koncernen ändringarna i IFRS 3 och IAS 27. Ändringarna i dessa standarder innebär bland annat att transaktioner med minoritetsägare, varvid det bestämmande inflytandet kvarstår, skall redovisas som transaktioner mellan ägarna (inom eget kapital). Vidare ändras reglerna för redovisning av villkorad köpeskilling så att anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv redovisas vid en tidpunkt. Efterföljande justeringar av anskaffningsvärdet påverkar resultaträkningen. Förvärvsrelaterade kostnader får inte inkluderas i anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utan redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Ansatsen vid redovisning av successiva förvärv har ändrats, vilket medför att vid transaktionstidpunkten (då bestämmande inflytande erhålls) beräknas verkligt värde på tidigare ägd andel. Anskaffningskostnaden utgörs därmed av det verkliga värdet på tidigare ägd andel plus köpeskillingen för den nya förvärvade andelen. Eventuell värdeförändring avseende tidigare ägd andel redovisas som en vinst eller förlust i resultaträkningen.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2009, not 1.

Utdelningspolicy

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

¹Årsredovisning 2009, finns tillgänglig på www.dios.se

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Diös har per den 1 oktober förvärvat och tillträtt 8 centrala fastigheter i Skellefteå med en uthyrbar area om 42 700 av Stella Polaris Invest AB. Köpeskillingen motsvarade ett fastighetsvärde om 383 Mkr. Förvärvet genomfördes i bolagsform och betalades till 33 procent med egna återköpta aktier.
- Diös tillträder per den 25 oktober 2010 fastigheterna Teatern 6, Västra Falun 13, Nya Bergskolan 4 i Falun och Rolf 5 i Borlänge, med en uthyrbar area om 7500 kvm. Förvärvet sker till ett underliggande fastighetsvärde om 34,6 Mkr och genomförs i bolagsform. Affären kommer att betalas med egna återköpta aktier.

Säljare är Bengtsson Tidnings AB.

Efter att de båda förvärven genomförts har Diös Fastigheter AB inget innehav av egna återköpta aktier

- Diös har tecknat avtal med Östersunds kommun om att i två affärer förvärva 6 fastigheter belägna i Torvalla och Brunflo. Beståndet omfattar totalt ca 37 000 kvm bostäder. Förvärvet genomförs i bolagsform och sker till ett underliggande fastighetsvärde om 208 Mkr. Tillträde sker den 1 december 2010.

KALENDARIUM 2010

KALENDARIUM 2010

Bokslutskommuniké 2010	18 februari 2011
Årsstämma	14 april 2011
Delårsrapport jan - mars	27 april 2011

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

Östersund den 22 oktober 2010

Erik Paulsson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Ledamot

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Ledamot

Bob Persson
Ledamot

Lars-Göran Pettersson
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 2010 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 22 oktober 2010

Deloitte AB

Lars Helgesson

Auktoriserad revisor

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010	2009	2010	2009	2009
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	123,8	117,0	361,7	359,5	477,4
Fastighetskostnader	-45,6	-42,7	-149,0	-145,9	-204,5
Driftöverskott	78,2	74,3	212,7	213,6	273,0
Avskrivningar	-1,0	-0,9	-3,0	-2,9	-3,9
Central administration	-7,4	-7,5	-23,0	-24,5	-32,4
Värdeförändring fastigheter	13,5	-8,4	56,2	-30,3	-52,4
Rörelseresultat	83,3	57,5	242,9	155,9	184,2
Värdeförändring räntederivat	-1,0	-6,9	-25,3	35,2	32,4
Finansnetto	-28,3	-30,6	-89,3	-74,5	-105,9
Resultat före skatt	54,0	19,9	128,3	116,5	110,7
Aktuell skatt	-0,7	-0,3	-1,9	-2,7	-2,1
Uppskjuten skatt	-10,0	0,2	-33,1	-12,7	-3,1
Resultat efter skatt	43,3	19,8	93,3	101,1	105,5
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	44,2	20,0	92,7	100,9	104,1
Resultat hänförligt till minoriteten	-0,9	-0,2	0,6	0,2	1,4
Summa	43,3	19,8	93,3	101,1	105,5
Totalresultaträkning					
Resultat efter skatt	43,3	19,8	93,3	101,1	105,5
Värdeförändring räntederivat	7,2	4,3	19,3	10,3	12,9
Periodens totalresultat	50,5	24,1	112,6	111,4	118,4
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	51,4	24,4	112,0	111,2	117,0
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-0,9	-0,2	0,6	0,2	1,4
Summa	50,5	24,1	112,6	111,4	118,4
Resultat efter skatt per aktie, kr ¹	1,30	0,59	2,73	2,97	3,06
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 2010 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningsseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2010 ett bemyndigande att emittera maximalt 10 procent av utestående aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2011

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010 30-sep	2009 30-sep	2009 31-dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 987,1	3 887,3	3 906,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	10,5	11,9	11,1
Finansiella anläggningstillgångar	6,2	11,0	8,3
Uppskjuten skattefordran	87,0	110,0	120,1
Summa anläggningstillgångar	4 090,8	4 020,2	4 045,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	39,1	32,2	46,1
Likvida medel	74,2	76,3	48,7
Summa omsättningstillgångar	113,3	108,5	94,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 204,1	4 128,7	4 140,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 211,5	1 147,5	1 154,5
Långfristiga skulder	2 460,6	2 466,1	2 472,1
Kortfristiga skulder	532,0	515,1	513,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 204,1	4 128,7	4 140,5

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
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
Periodens totalresultat	7,1	5,8	1,2
Eget kapital 2009-12-31	1 154,6	1 135,3	19,2
Kontantutdelning	-55,7	-55,7	-
Periodens totalresultat	112,6	112,1	0,6
Eget kapital 2010-09-30	1 211,5	1 191,7	19,8

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2010	2009	2010	2009	2009
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	83,3	57,5	242,9	155,9	184,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-12,5	8,8	-53,2	32,7	56,3
Erhållen ränta	0,1	0,0	0,3	0,2	0,4
Erlagd ränta	-31,2	-51,3	-92,6	-83,9	-89,4
Betald skatt	-0,7	-0,3	-1,9	-2,7	-2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	39,0	14,7	95,5	102,2	149,4
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-12,6	-	9,0	5,3	-8,6
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	10,6	32,5	-5,5	-11,4	-53,6
Summa förändring av rörelsekapital	-2,0	32,5	3,4	-6,1	-62,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37,0	47,2	98,9	96,1	87,2
Investeringsverksamheten					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0,6	2,7	0,0	-8,2	-5,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	11,1	33,0	63,1	65,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12,0	-29,9	-53,8	-79,8	-108,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11,4	-16,1	-20,8	-24,9	-49,1
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning	0,0	-	-55,7	-44,5	-44,5
Förvärv av egna aktier	-	-	-	-	-
Förändring av långfristiga skulder	1,0	-0,6	3,0	12,9	18,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1,0	-0,6	-52,6	-31,6	-26,1
Periodens kassaflöde	26,6	30,5	25,5	39,6	12,0
Likvida medel vid periodens början	47,6	45,8	48,7	36,7	36,7
Likvida medel vid periodens slut	74,2	76,3	74,2	76,3	48,7

NYCKELTAL

	2010	2009	2010	2009	2009
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	3,7	1,8	7,8	9,1	9,3
Soliditet, %	28,8	27,8	28,8	27,8	27,9
Belåningsgrad fastigheter, %	69,8	71,5	69,8	71,5	71,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,1	2,5	2,2
Eget kapital per aktie, kr	35,66	33,78	35,66	33,78	33,99
Kassaflöde per aktie, kr	1,23	0,59	2,90	2,97	3,90
Antal fastigheter vid periodens utgång	112	115	112	115	114
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	540 875	547 350	540 875	547 350	547 350
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 987,1	3 887,3	3 987,1	3 887,3	3 906,2
Hysesvärde, Mkr	135,8	127,8	390,6	387,6	512,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,0	90,0	90,5	90,3	90,4
Direktavkastning, %	2,0	1,9	5,3	5,5	7,0
Överskottsgrad, %	64,7	64,6	60,2	61,0	59,0

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010	2009	2009
	9 mån	9 mån	12 mån
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning	6,2	5,4	9,9
Avskrivningar	-0,5	-0,3	-0,5
Bruttoresultat	5,7	5,1	9,4
Central administration	-25,0	-27,2	-37,7
Rörelseresultat	-19,3	-22,1	-28,2
Ränteintäkter	83,5	68,6	98,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-80,2	-64,8	-93,3
Resultat efter finansiella poster	-16,1	-18,3	-23,4
Skatt avseende koncernbidrag	-	-	-0,4
Resultat efter skatt	-16,1	-18,3	-23,7
Totalresultaträkning			
Resultat efter skatt	-16,1	-18,3	-23,7
Koncernbidrag	-	-	-1,0
Årets totalresultat	-16,1	-18,3	-24,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010	2009	2009
	30-Sep	30-Sep	31-Dec
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	1,2	1,0	1,0
Maskiner och inventarier	1,5	1,4	1,5
Andelar i koncernföretag	132,2	132,2	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Långfristig fordran på koncernföretag	2 874,8	2 825,2	2 958,2
Summa anläggningstillgångar	3 010,0	2 960,1	3 093,1
Kortfristig fordran på koncernföretag	118,2	210,9	264,8
Övriga kortfristiga fordringar	1,8	2,0	4,9
Likvida medel	-	12,5	40,1
Summa omsättningstillgångar	120,0	225,4	309,9
SUMMA TILLGÅNGAR	3 130,0	3 185,5	3 403,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	492,7	570,9	564,4
Långfristiga skulder	2 424,3	2 365,7	2 365,7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	28,2	86,6	329,4
Leverantörsskulder	1,0	1,1	2,3
Övriga kortfristiga skulder	183,8	161,1	141,2
Summa kortfristiga skulder	213,0	248,8	472,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 130,0	3 185,5	3 403,0

DEFINITIONER

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 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

Diös Fastigheter AB (publ) | Box 188, 831 22 Östersund | Tel +46 770 33 22 00 | Fax +46 63 663 04 00

Organisationsnummer 556501-1771 | Bolagets säte Östersund | www.dios.se

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRVÄRV JANUARI-SEPTEMBER 2010

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm	Förvärvspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 2						
Pylonen, byggnad på ofri grund						
på fastigheten Intagan 1	Borlänge	Borlänge	Övrigt	2 500	12 500	2 990
Totala fastighetsförvärv januari - september				2 500	12 500	2 990

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI-SEPTEMBER 2010

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm	Försäljningspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 1						
Hamnaren 8	Borlänge	Borlänge	Industri/lager	4 175	16 000	1 037
Kvartal 2						
Cuprum 2	Falun	Falun	Bostäder	2 300	16 000	2 337
Totala fastighetsförsäljningar januari - september				6 475	32 000	3 374

Diös

FÖR NYA DIMENSIONER

**Diös Fastigheter AB (publ) | Box 188, 831 22 Östersund | Tel +46 770 33 22 00 | Fax +46 63 663 04 00
Organisationsnummer 556501-1771 | Bolagets säte Östersund | www.dios.se**

Huvudkontoret Östersund, Box 188, 831 22 Östersund • Borlänge, Borganäsvägen 46, 784 33 Borlänge • Falun, Trotskatan 37C, 791 22 Falun • Mora, Box 317, 792 25 Mora • Gävle, Hamntorget 6, 803 10 Gävle • Sundsvall, Box 300, 851 05 Sundsvall • Östersund, Öneslingan 5, 832 51 Östersund • Åre, Kurortsvägen 20, 830 13 Åre • Luleå, Aurorum Science Park 2, 977 75 Luleå.