

DELÅRS- RAPPORT

JANUARI -
JUNI

2011

- Periodens hyresintäkter uppgick till 296,6 Mkr (232,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 80,9 Mkr (55,9)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 106,2 Mkr (42,7)
- Resultat per aktie uppgick till 3,58 Kr (1,43)
- Eget kapital per aktie uppgick till 42,74 kr (34,18)

PERIODENS RESULTAT, Mkr	2011 6 mån jan-juni	2010 6 mån jan-juni	2009 6 mån jan-juni
Hyresintäkter	296,6	232,8	235,1
Övriga intäkter	8,0	5,1	7,4
Drift- och centrala kostnader	-151,9	-121,0	-122,2
Finansnetto	-71,8	-61,0	-43,9
Förvaltningsresultat	80,9	55,9	76,4
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	101,3	18,4	20,2
Aktuell skatt	-3,4	-1,2	-2,4
Uppskjuten skatt	-41,7	-23,1	-12,9
Resultat efter skatt	137,1	50,1	81,3

Diös

FÖR nya DIMENSIONER

FORTSATT POSITIV TREND

Det första halvåret 2011 fortsätter att visa på positiva siffror, samtidigt som aktiviteten i marknaden är hög. Den starka svenska ekonomin utgör grunden för vår fortsatta positiva utveckling.

Diös förvaltningsresultat utvecklas positivt och visar en ökning för perioden med 45 procent och uppgår till 80,9 Mkr (55,9). Det är framförallt resultatet från de förvärv som genomfördes under fjärde kvartalet 2010 som får genomslag på vårt resultat.

Under andra kvartalet har vi sålt åtta stycken fullt uthyrda fastigheter i Piteå. Försäljningen följer helt planen att renodla beståndet till våra prioriterade tillväxtorter. Man kan säga att tiden var mogen och priset var rätt tillika som fastigheterna får en ägare med stark lokal förankring. Fastän vi sålt av 11 000 kvm så behåller vi, genom en ökad nettouthyrning under årets första hälft, vårt bokförda värde om ca 5,3 Mdr.

Som en ytterligare effekt av försäljningen minskar den ekonomiska uthyrningsgraden marginellt, men mäter vi på jämförbart bestånd förbättras siffrorna något. För övriga större vakanser har vi tillsatt projektgrupper som arbetar med dessa utifrån den övergripande målsättningen att öka värdet i portföljen och vara bidragsgivare till samhällsutvecklingen på respektive ort.

I de förvärv som genomfördes under senare delen av 2010 ingår fastigheter som var tomställda. Vi ser här stora möjligheter att genom vidareförädling ytterligare stärka resultat och nyckeltal i bolaget. Det är fastigheter med stor potential, som ligger i strategiska lägen på sina respektive marknader.

Sammanfattar vi perioden så kan man säga att genom medarbetarnas goda arbetsinsatser fortsätter vi att stärka våra finansiella nyckeltal vilka överträffar de fastställda mål.

CHRISTER SUNDIN,
VD DIÖS

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 80,9 Mkr (55,9). Resultatförbättringen är hänförlig till ökad intjäning i fastighetsverksamheten. Driftöverskottet uppgick till 172,1 Mkr (134,5) vilket motsvarar en överskottsgrad om 58,0 procent (57,8).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 30 juni 2011 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en uppgång om ca 1,9 procent vilket motsvarar 96,6 Mkr (42,7). Resultatförbättringen är hänförlig till dels förbättrade kassaflöden dels en stabilisering av avkastningskraven på en något lägre nivå jämfört med 2010. Under perioden har tio fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 9,6 Mkr före skatt.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 296,6 Mkr (232,8) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,9 procent (91,4). Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till de förvärv som gjordes under fjärde kvartalet 2010.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 8,0 Mkr (5,1) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 132,5 Mkr (103,4). Av fastighetskostnaderna utgjorde 5,5 Mkr (2,9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kostnadsökningen är i huvudsak hänförlig till de förvärv som gjordes under fjärde kvartalet 2010.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden har samtliga fastigheter värderats. Diös värderingsmodell innebär att 25 procent av fastigheterna externvärderas varje kvartal enligt ett rullande schema, resterande 75 procent av fastigheterna internvärderas. Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 5 284,6 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 96,6 Mkr (42,7).

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. 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 2,6 Mkr (-12,2). Av dem har 7,5 Mkr (12,1) redovisats i övrigt totalresultat och -4,9 Mkr (-24,3) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -71,8 Mkr (-61,0). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,96 procent (4,36) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,97 procent (4,37).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 182,2 Mkr (74,4). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i ökat resultat i fastighetsverksamheten och positiva värdeförändringar avseende fastigheter.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 137,1 Mkr (50,1). Aktuell skatt uppgick till -3,4 Mkr (-1,2), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjäma med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skatteskuld har medfört en uppskjuten skatteskuld om -41,7 Mkr (-23,1).

Andra kvartalet 2011

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 44,5 Mkr (38,7). Resultatet påverkades positivt med 13,1 Mkr (23,5) avseende värdeförändringar av fastigheternas och räntederivatens marknadsvärden. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -15,2 Mkr (-16,0). Driftöverskottet uppgick till 95,4 Mkr (71,1) och finansnettot till -36,7 Mkr (-30,5). Kassaflödet var -62,8 Mkr (-11,4) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -65,7 Mkr (-28,6). Nettouplåningen under perioden uppgick till -35,3 Mkr (2,2).

FASTIGHETSBESTÄNDET PER DEN 30 JUNI 2011

Diös ägde 132 fastigheter, belägna på 15 orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 684 300 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 17 procent av butiker, 18 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 15 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 49,4 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 5 284,6 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Skellefteå	Luleå ¹	Diös-koncernen
Hyresintäkter	42,8	62,8	49,5	20,0	63,8	11,0	25,8	20,9	296,6
Övriga intäkter	2,4	0,4	1,9	0,5	0,7	0,0	0,3	1,7	8,0
Reparation och underhåll	-2,7	-2,5	-4,7	-1,5	-3,0	-1,1	-1,4	-0,7	-17,6
Taxebundna kostnader	-7,9	-11,8	-9,1	-4,9	-11,4	-3,1	-5,1	-3,6	-56,9
Fastighetsskatt	-1,5	-3,0	-2,3	-0,6	-2,6	-0,6	-1,4	-0,7	-12,7
Övriga fastighetskostnader	-5,2	-4,7	-7,5	-1,8	-7,1	-2,5	-3,0	-2,4	-34,3
Fastighetsadministration	-0,9	-1,0	-1,9	-0,6	-2,3	-0,5	-0,1	-3,6	-11,0
Driftöverskott	26,9	40,2	26,1	11,2	38,1	3,2	14,9	11,5	172,1

Värdeförändring

Fastighet, realiserad	4,3	-	-	-	-	-	1,4	3,9	9,6
Fastighet, orealiserad	7,1	66,9	5,5	7,8	7,0	-2,5	-0,5	5,2	96,6
Resultat	38,4	107,1	31,6	19,0	45,0	0,8	15,8	20,6	278,3

Ofördelade poster

Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,9
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-17,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-71,8
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,4
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-41,7
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	-	133,6

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

Uthyrbar area, kvm	98 707	108 690	135 933	54 702	129 040	44 297	56 519	56 412	684 300
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	11,8	3,9	8,8	1,3	3,4	19,6	0,4	0,0	49,4
Bokfört värde, Mkr	711,3	1 198,4	882,1	318,2	1 138,5	242,1	427,9	366,1	5 284,6
Hyresvärde, Mkr	48,0	66,5	56,9	21,1	68,6	15,3	27,2	26,4	330,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,3	94,4	87,1	94,9	92,9	72,1	94,6	79,0	89,9
Överskottsgrad, %	62,8	64,1	52,7	55,6	59,6	29,2	58,0	55,3	58,0

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	56	279 372	2 319,6	127,3	87,5	77,9	61,2
Butiksfastigheter	18	128 469	1 344,0	73,5	92,7	41,7	56,7
Bostadsfastigheter	26	79 621	710,2	38,1	97,0	20,4	53,5
Industri- och lagerfastigheter	21	105 878	405,2	25,6	90,2	15,2	59,4
Övriga fastigheter	11	90 960	505,6	32,2	85,4	16,9	52,7
Totalt Diös	132	684 300	5 284,6	296,6	89,9	172,1	58,0

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

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2010

Diös ägde 112 st fastigheter, belägna på 16 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 43,5 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 961,0 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös-koncernen
Hyresintäkter	33,0	41,5	40,6	20,2	57,5	12,1	28,0	232,8
Övriga intäkter	2,1	0,3	0,2	0,1	0,7	0,0	1,8	5,1
Reparation och underhåll	-1,6	-1,5	-4,5	-1,5	-1,9	-1,2	-1,3	-13,5
Taxebundna kostnader	-7,1	-6,6	-7,7	-4,9	-9,8	-3,2	-5,0	-44,4
Fastighetsskatt	-1,4	-1,5	-1,5	-0,6	-2,0	-0,5	-0,9	-8,2
Övriga fastighetskostnader	-4,8	-3,1	-6,1	-1,5	-5,6	-2,6	-3,1	-26,8
Fastighetsadministration	-0,7	-1,6	-1,2	-0,6	-3,0	-1,0	-2,3	-10,4
Driftöverskott	19,5	27,5	19,8	11,2	35,8	3,6	17,2	134,5

Värdeförändring

Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	26,4	13,8	3,0	2,7	2,3	0,9	-6,5	42,7
Resultat	45,9	41,3	22,8	13,8	38,2	4,5	10,7	177,3

Ofördelade poster

Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-24,3
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-2,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-15,6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-61,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-1,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-23,1
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-1,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	48,6

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

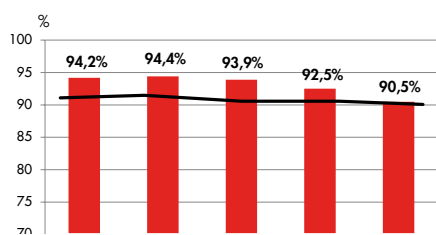
Uthyrbar area, kvm	80 944	78 487	118 530	54 563	98 841	42 393	67 117	540 875
Investeringar, Mkr	16,5	2,1	8,0	3,5	7,8	1,4	4,3	43,5
Bokfört värde, Mkr	582,2	777,0	744,6	289,2	917,9	206,2	443,9	3 961,0
Hyresvärde, Mkr	35,0	44,6	47,3	20,7	60,4	15,2	31,6	254,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	92,9	85,9	97,5	95,2	79,5	88,4	91,4
Överskottsgrad, %	59,0	66,3	48,7	55,3	62,3	29,7	61,6	57,8

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	44	209 289	1 790,1	98,4	90,0	58,4	59,3
Butiksfastigheter	17	90 485	874,3	48,2	92,9	28,3	58,7
Bostadsfastigheter	14	30 758	210,4	13,2	97,2	5,3	40,0
Industri- och lagerfastigheter	22	107 226	382,9	26,5	90,0	15,4	58,3
Övriga fastigheter	15	103 117	703,2	46,5	92,1	27,2	58,4
Totalt Diös	112	540 875	3 961,0	232,8	91,4	134,5	57,8

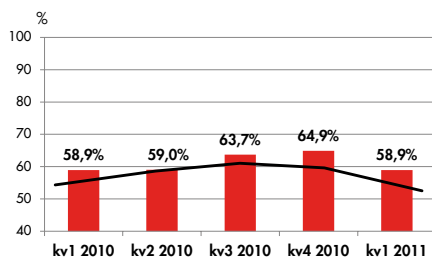
*) Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark

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.

Ekonomisk uthyrningsgrad



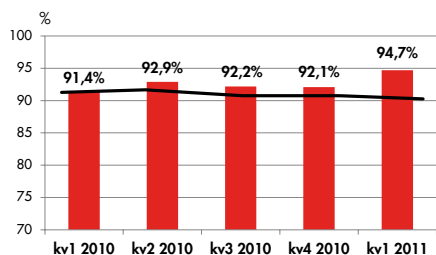
Överskottsgrad



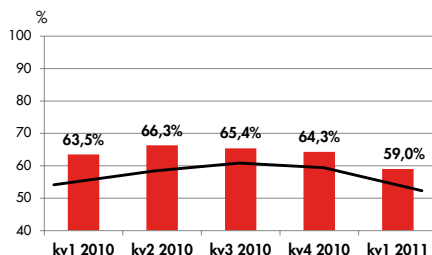
Borlänge

Marknadsområde Borlänge består av 15 fastigheter med en uthyrbar area om 98 707 kvm. Övervägande andel är kontors- och butiksfastigheter. På orten är Diös en av de större privata fastighetsägarna.

Ekonomisk uthyrningsgrad



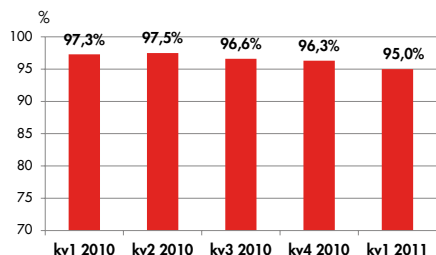
Överskottsgrad



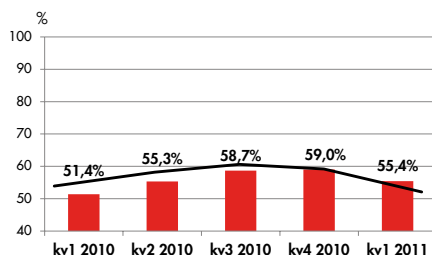
Falun

Marknadsområde Falun består av 17 fastigheter, med en uthyrbar area om 108 690 kvm. Övervägande andel är kontors- och butiksfastigheter. På orten är Diös en av de större fastighetsägarna.

Ekonomisk uthyrningsgrad



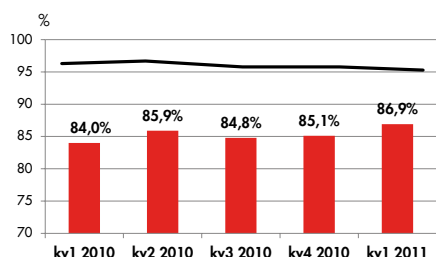
Överskottsgrad



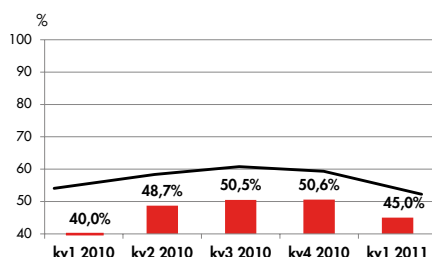
Mora

Marknadsområde Mora består av 13 fastigheter med en uthyrbar area om 54 702 kvm. Övervägande andel är bostads- och kontorsfastigheter. Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora.

Ekonomisk uthyrningsgrad



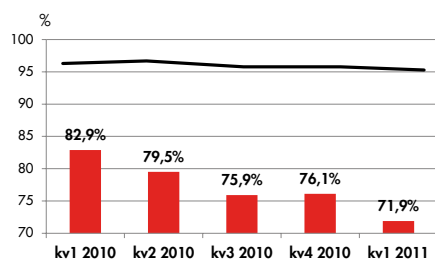
Överskottsgrad



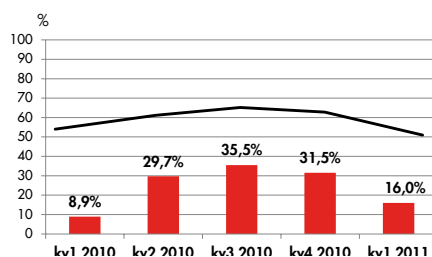
Gävle

Marknadsområde Gävle består av 32 fastigheter med en uthyrbar area om 135 933 kvm. Övervägande andel är kontors- butiks- och industri/ lagerfastigheter. På orten tillhör Diös en av de största fastighetsägarna.

Ekonomisk uthyrningsgrad



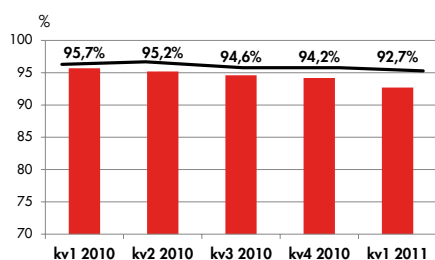
Överskottsgrad



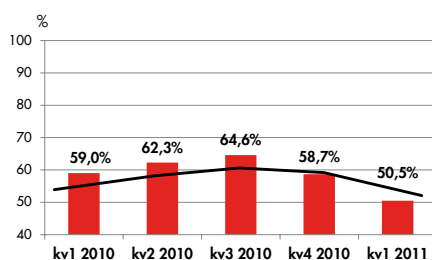
Sundsvall

Diös fastighetsinnehav i Sundsvallsregionen utgörs av 10 fastigheter med en uthyrbar area om 44 297 kvm. Övervägande andel är kontors-och industri/lagerfastigheter.

Ekonomisk uthyrningsgrad



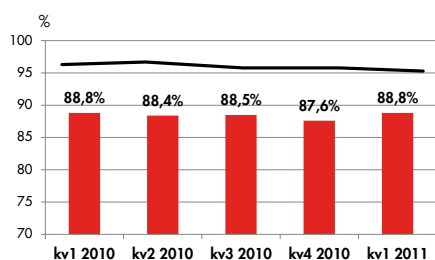
Överskottsgrad



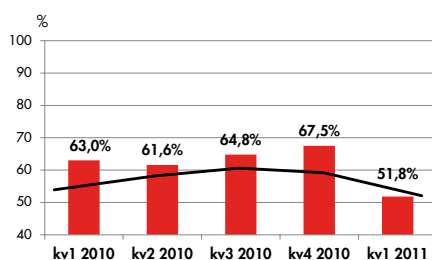
Östersund

Marknadsområde Östersund består av 23 fastigheter med en uthyrbar area om 129 040 kvm. Övervägande andel är bostads- och övriga fastigheter. Åre ingår i marknadsområde Östersund och består av sex fastigheter med en uthyrbar area om 32 446 kvm. Övervägande andel är butiks-och övriga fastigheter.

Ekonomisk uthyrningsgrad



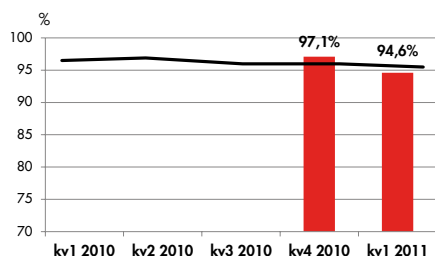
Överskottsgrad



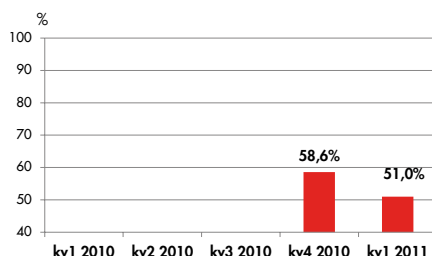
Luleå

Marknadsområde Luleå består av 8 fastigheter med en uthyrbar area om 56 412 kvm. Övervägande andel är kontorsfastigheter.

Ekonomisk uthyrningsgrad



Överskottsgrad



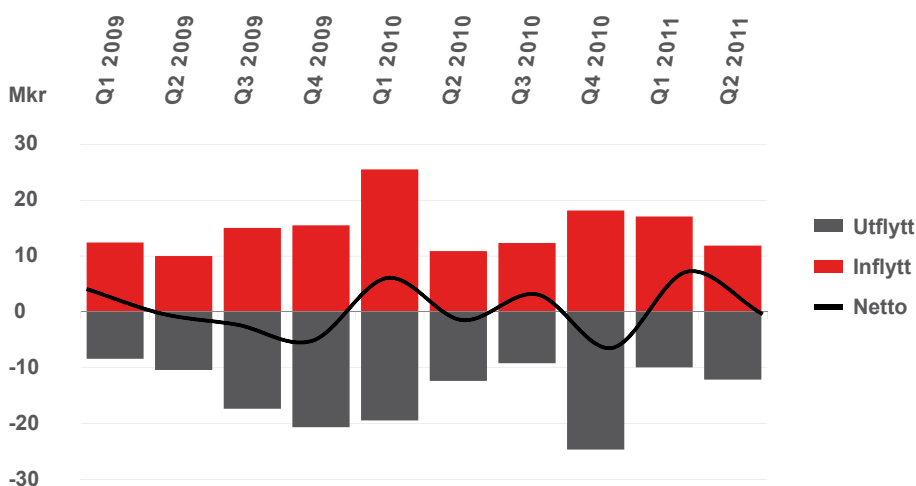
Skellefteå

Marknadsområde Skellefteå består av 14 fastigheter med en uthyrbar area om 56 519 kvm. Övervägande andel är butiks-och kontorsfastigheter. På orten är Diös en av de större fastighetsägarna.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 JUNI 2011

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2010 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2011	97	17 220	11,7	2
	2012	465	114 541	114,3	20
	2013	283	96 755	95,9	16
	2014	274	132 369	133,5	23
	2015+	125	149 050	163,7	28
Totalt lokalhyresavtal		1 244	509 935	519,0	89
Bostadshyresavtal		870	65 038	53,5	9
Övriga hyresavtal		1 359		11,4	2
TOTALT		3 473	574 973	583,9	100

NETTOUTHYRNING



FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI-JUNI

Förädling

- Under perioden har 49,4 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 12 större förädlingsprojekt. Totalt har 50,5 Mkr av budgeterat 80,1 Mkr upparbetats.

Försäljning

- Den 2 mars 2011 såldes industrifastigheten Anläggaren 1, om 2 176 kvm, i Skellefteå. Försäljningspriset uppgick till 6,0 Mkr
- Den 7 mars 2011 såldes en mindre butiksfastighet Kyrkåkern 8, om 2 231 kvm, i Borlänge. Försäljningspriset uppgick till 8,5 Mkr.
- Den 1 april 2011 såldes åtta stycken fastigheter i ett extern industriområde i Piteå. Försäljningen genomfördes i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 64,2 Mkr och omfattade totalt ca 11 000 kvm.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 JUNI 2011

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 597,1 Mkr (1 161,0) och soliditeten till 29,3 procent (28,1). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 58,3 Mkr (47,6) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JAN- JUNI 2011

	Belopp	Kostnad	Vägd genom- snittlig ränta
Räntebärande skuld	3 619,7	60,9	3,37%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	70,1	0,3	0,01%
Kostnad finansiella instrument		10,8	0,60%
		72,0	3,97%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden 3 619,7 Mkr (2 780,1). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 72,0 Mkr (60,7) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,97 procent (4,37).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 2,6 Mkr (-12,2). Av dessa har 7,5 Mkr (12,1) redovisats i övrigt totalresultat och - 4,9 Mkr (-24,3) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2011

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2011	3 602,1	3,67	156,0	156,0
2012	-	-	-	-
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 533,8	3 446,1
Utnyttjat kreditutrymme	3 602,1	3,67	3 689,8	3 602,1
Outnyttjat kreditutrymme	87,7	0,01		
Finansiella instrument	1 300,0	0,50		
TOTALT		4,18		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2011-06-30

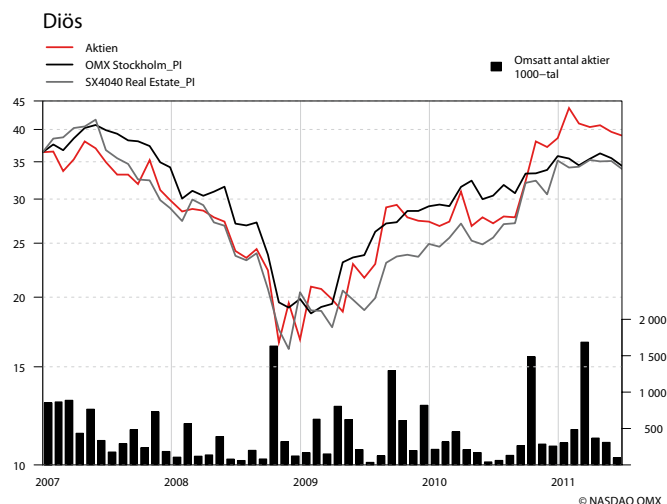
Genomsnittlig kapitalbindningstid	3,6 år	} 0,5 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2,5 månader	
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	2,6 år	

Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2011-06-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 602,1 Mkr (2 781,1) med en årlig genomsnittsränta på 3,67 procent (2,05) exklusive lånelöften och 3,68 procent (2,07) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,5 månader (1,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,6 år (1,5). Av koncernens totala räntebärande skulder har 1 300,0 Mkr (1 900,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig

löptid på 2,6 år (2,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,17 procent (3,56) exklusive lånelöften och 4,18 procent (3,58) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 juni 2011, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,65 procent.

DIÖSAKTIE



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

Per den 30 juni 2011 var antalet aktier i Diös 37 364 567 stycken, slutkursen uppgick till 39,00 (27,80) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 457 Mkr (927).

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 31 maj 2011

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	17,40
Brinova Inter AB	5 597 420	14,98
Humlegården Holding III AB	5 302 510	14,19
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 000 000	10,71
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	3 759 111	10,06
Länsförsäkringar Fastighetsfons	3 000 861	9,10
Fastighets AB Eric Ekblad	1 750 000	4,68
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	1 005 987	2,69
Ekblad, Ralf	700 000	1,87
SHB: Odin Verdipapir Eiendom	302 581	0,81
Summa största ägare	31 918 470	86,49
Övriga ägare	5 446 097	13,51
Totalt samtliga ägare	37 364 567	100,0

INNEHAV

per den 31 maj 2011

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 516	321 615	0,86	0,86	12 736
501 - 1000	405	321 001	0,86	0,86	12 712
1001 - 5000	594	1 158 652	3,10	3,10	45 883
5001 - 10000	60	420 628	1,13	1,13	16 657
10001 - 15000	21	258 279	0,69	0,69	10 228
15001 - 20000	4	74 774	0,20	0,20	2 961
20001 -	37	34 809 618	93,16	93,16	1 378 461
SUMMA 2011-05-31	2 637	37 364 567	100,0	100,0	1 479 637

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 2 637 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 98,7 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 17,40 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 86,49 procent av innehav och röster.

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
2010-10-29	Nyemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	6 570 332	37 353 160	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	22 814	37 364 567	74 728 534	2,00

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2011 till 66 personer (56), varav 21 kvinnor (20). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund, Skellefteå och Luleå. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 46 personer (37), arbetar i marknadsområdena varav 25 personer (19) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 5,2 Mkr (2,6) och resultatet efter skatt till -39,8 Mkr (-15,3). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2011 till 32,6 Mkr (23,6). Räntebärande skulder uppgick till 1 620,8 Mkr (2 463,4). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 juni 2011 uppgick till 3,75 procent (1,91). Moderbolaget tillämpar RFR 2.3 ”Redovisning för juridiska personer”.

Uppskjutna skatter

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

Per den 30 juni 2011 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till - 4,9 Mkr (97,0). Värdet av uppskjuten skatteskuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 juni 2011 uppgå till 585,5 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 154,0 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 604,1 Mkr per den 30 juni 2011. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 158,9 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Förändringen sedan 2010-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 6,4 Mkr och ökad skatt på temporära skillnader med 35,3 Mkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2010 års årsredovisning på sidorna 18-19¹. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer. Riksbanken har valt att höja reporäntan under inledningen av 2011 och många marknadsaktörer förutspår fortsatta räntehöjningar under året. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen ändå vara fortsatt låga under

2011. 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 tillgångsslaget 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 2011 tillämpar koncernen ändringarna i IAS 24, Upplýsningar om närstående, ändrad definition samt vissa lättnader i upplýsningskrav för företag med statlig anknytning samt IAS 32, Finansiella instrument: Klassificering av teckningsrätter mm i utländsk valuta, samtliga med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 februari 2010 eller senare.

Den omarbetade IAS 24 förtydligar och förenklar definitionen av en närstående part och tar bort kraven för ett till staten närstående företag att upplysa om detaljer för alla transaktioner med staten och till staten närstående företag.

Företagsledningen bedömer att nya och ändrade standarder och tolkningar, med tillämpning från och med 2011, inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2010, not 1.

¹Årsredovisning 2010, finns tillgänglig på www.dios.se

Utdelningspolicy

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

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera.

KALENDARIUM 2011

KALENDARIUM 2011

Delårsrapport jan - sept

21 oktober 2011

Bokslutskommuniké

17 februari 2012

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

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Östersund den 7 juli 2011

Christer Sundin
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011 3 mån april - juni	2010 3 mån april - juni	2011 6 mån jan - juni	2010 6 mån jan - juni	2010 12 mån jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	150,9	117,1	304,6	237,9	499,2
Fastighetskostnader	-55,5	-46,0	-132,5	-103,4	-213,6
Driftöverskott	95,4	71,1	172,1	134,5	285,6
Avskrivningar	-1,0	-1,0	-2,0	-2,0	-4,0
Central administration	-9,0	-7,7	-17,4	-15,6	-30,9
Värdeförändring fastigheter	29,3	35,3	106,2	42,7	173,9
Rörelseresultat	114,7	97,7	258,9	159,6	424,6
Värdeförändring räntederivat	-16,2	-11,8	-4,9	-24,3	3,5
Finansnetto	-36,7	-30,5	-71,8	-61,0	-122,3
Resultat före skatt	61,8	55,4	182,2	74,4	305,7
Aktuell skatt	-2,1	-0,7	-3,4	-1,2	-10,0
Uppskjuten skatt	-15,2	-16,0	-41,7	-23,1	-61,9
Resultat efter skatt	44,5	38,7	137,1	50,1	233,9
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	41,5	37,6	133,6	48,6	230,3
Resultat hänförligt till minoriteten	3,0	1,1	3,5	1,5	3,6
Summa	44,5	38,7	137,1	50,1	233,9
Totalresultaträkning					
Resultat efter skatt	44,5	38,7	137,1	50,1	233,9
Värdeförändring räntederivat	-0,4	18,2	7,5	12,1	28,9
Periodens totalresultat	44,1	56,9	144,6	62,2	262,8
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	41,1	55,8	141,1	60,7	259,2
Totalresultat hänförligt till minoriteten	3,0	1,1	3,5	1,5	3,6
Summa	44,1	56,9	144,6	62,2	262,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,11	1,11	3,58	1,43	6,74
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	37 365	33 968	37 365	33 968	37 365
Genomsnittligt antal aktier, tusen	37 365	33 968	37 365	33 968	34 148

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011 30-Jun	2010 30-Jun	2010 31-Dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 284,6	3 961,0	5 203,7
Övriga materiella anläggningstillgångar	10,0	10,7	9,2
Finansiella anläggningstillgångar	4,6	6,9	6,1
Uppskjuten skattefordran	-	97,0	36,8
Summa anläggningstillgångar	5 299,2	4 075,6	5 255,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	85,8	26,5	51,9
Likvida medel	58,3	47,6	60,8
Summa omsättningstillgångar	144,1	74,0	112,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 443,3	4 149,6	5 368,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 597,1	1 161,0	1 518,3
Uppskjuten skatteskuld	4,9	-	-
Långfristiga skulder	3 618,9	2 461,1	3 654,2
Kortfristiga skulder	222,5	527,5	196,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 443,3	4 149,6	5 368,6

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2009-12-31	1 154,5	1 135,3	19,2
Kontantutdelning	-55,7	-55,7	-
Periodens totalresultat	62,2	60,7	1,5
Eget kapital 2010-06-30	1 161,0	1 140,3	20,7
Nyemission	94,7	94,7	-
Avyttring egna aktier	62,0	62,0	-
Periodens totalresultat	200,6	198,5	2,1
Eget kapital 2010-12-31	1 518,3	1 495,5	22,8
Kontantutdelning	-65,4	-65,4	-
Omklassificering	-0,4	-0,4	-
Periodens totalresultat	144,6	141,1	3,5
Eget kapital 2011-06-30	1 597,1	1 570,8	26,3

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2011 3 mån april-juni	2010 3 mån april-juni	2011 6 mån jan-juni	2010 6 mån jan-juni	2010 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	114,7	97,6	258,9	159,6	424,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-28,3	-34,3	-104,2	-40,7	-169,9
Erhållen ränta	0,8	0,2	0,8	0,2	2,0
Erlagd ränta	-37,5	-37,9	-76,7	-61,4	-130,8
Betald skatt	-2,0	-0,7	-3,4	-1,2	-10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	47,7	24,9	75,4	56,5	115,9
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	24,5	5,0	-33,9	21,6	-0,5
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-63,8	22,7	27,2	-16,2	-76,7
Summa förändring av rörelsekapital	-39,3	27,7	-6,7	5,4	-77,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8,4	52,6	68,7	61,9	38,7
Investeringsverksamheten					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0,5	-0,6	1,0	-0,6	2,2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	94,7	18,6	79,7	33,0	75,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65,7	-28,6	-51,2	-41,8	-614,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	29,5	-10,6	29,5	-9,4	-537,0
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-	94,7
Utbetald utdelning	-65,4	-55,6	-65,4	-55,6	-55,7
Förändring av långfristiga skulder	-35,3	2,2	-35,3	2,0	471,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100,7	-53,4	-100,7	-53,6	510,4
Periodens kassaflöde	-62,8	-11,4	-2,5	-1,1	12,1
Likvida medel vid periodens början	121,1	59,0	60,8	48,7	48,7
Likvida medel vid periodens slut	58,3	47,6	58,3	47,6	60,8

NYCKELTAL

	2011 3 mån april-juni	2010 3 mån april-juni	2011 6 mån jan-juni	2010 6 mån jan-juni	2010 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	2,6	3,2	8,6	4,2	17,2
Soliditet, %	29,3	28,1	29,3	28,1	28,3
Belåningsgrad fastigheter, %	68,2	70,2	68,2	70,2	69,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,0	2,1	1,9	2,0
Eget kapital per aktie, kr	42,74	34,18	42,74	34,18	40,63
Kassaflöde per aktie, kr	1,28	0,95	2,13	1,67	3,59
Antal fastigheter vid periodens utgång	132	112	132	112	142
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	684 300	540 875	684 300	540 875	699 670
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²	5 284,6	3 961,0	5 284,6	3 961,0	5 203,7
Hyresvärde, mkr	165,5	124,7	330,1	254,8	536,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,7	91,8	89,9	91,4	90,5
Direktavkastning, %	1,8	1,8	3,3	3,4	5,5
Överskottsgrad, %	64,3	62,1	58,0	57,8	58,8

MODERBOLAGETS RESULTRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011 6 mån jan-juni	2010 6 mån jan-juni	2010 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	5,2	2,9	11,9
Avskrivningar	-0,4	-0,3	-0,6
Bruttoresultat	4,8	2,6	11,2
Central administration	-20,2	-17,5	-37,6
Rörelseresultat	-15,4	-14,9	-26,3
Ränteintäkter	33,5	54,6	102,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-57,9	-55,0	-104,7
Resultat efter finansiella poster	-39,8	-15,3	-28,9
Resultat efter skatt	-39,8	-15,3	-28,9
Totalresultaträkning			
Resultat efter skatt	-39,8	-15,3	-28,9
Koncernbidrag	-	-	0,3
Årets totalresultat	-39,8	-15,3	-28,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011 30-Juni	2010 30-Juni	2010 31-Dec
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	1,1	0,9	1,1
Maskiner och inventarier	1,3	1,6	1,4
Andelar i koncernföretag	132,2	132,2	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Långfristig fordran på koncernföretag	2 362,3	2 913,4	2 257,8
Summa anläggningstillgångar	2 497,3	3 048,4	2 392,8
Kortfristig fordran på koncernföretag	0,4	-	151,2
Övriga kortfristiga fordringar	21,5	2,1	4,6
Likvida medel	32,6	23,6	49,7
Summa omsättningstillgångar	54,5	25,7	205,5
SUMMA TILLGÅNGAR	2 551,7	3 074,1	2 598,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	531,4	493,5	636,6
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 620,8	2 329,9	1 620,8
Långfristiga skulder till koncernföretag	293,2	94,7	213,8
Kortfristiga skulder till koncernföretag	60,7	-	116,4
Leverantörsskulder	1,4	0,2	2,0
Övriga kortfristiga skulder	44,1	155,7	8,6
Summa kortfristiga skulder	106,3	156,0	127,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 551,7	3 074,1	2 598,2

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 värdetändringar 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 värdetändringar 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

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 Bygdestahl, 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 FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI–JUNI 2011

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area kvm
Kvartal 1				
Kyrkåkern 8	Borlänge	Borlänge	Butik	2 231
Anläggaren 1	Skellefteå	Skellefteå	Industri/lager	1 733
Totala fastighetsförsäljningar januari - mars				3 964
Kvartal 2				
Flygfisken 6	Luleå	Piteå	Kontor	719
Stadsön 8:10	Luleå	Piteå	Kontor	442
Stadsön 8:24	Luleå	Piteå	Industri/lager	1 568
Stadsön 8:31	Luleå	Piteå	Butik	1 653
Stadsön 8:33	Luleå	Piteå	Industri/lager	904
Stadsön 8:41	Luleå	Piteå	Butik	2 282
Stadsön 8:8	Luleå	Piteå	Butik	2 518
Öjebyn 33:161	Luleå	Piteå	Butik	1 320
Totala fastighetsförsäljningar april - juni				11 406
Totala fastighetsförsäljningar januari - Juni				15 370



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, Trozsgatan 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 • Skellefteå, Hörnellgatan 13, 931 30 Skellefteå • Luleå, Aurorum Science Park 2, 977 75 Luleå.