

DELÅRS- RAPPORT

JANUARI -
SEPTEMBER

2011

- Periodens hyresintäkter uppgick till 440,7 Mkr (353,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 117,3 Mkr (97,4)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 123,6 Mkr (56,2)
- Resultat per aktie uppgick till 3,61 kr (2,73)
- Eget kapital per aktie uppgick till 42,61 kr (35,66)
- Villkorat avtal har tecknats om förvärv av aktierna i Norrvidden AB, förvärvet sker till ett underliggande fastighetsvärde om 5,8 Mdr

PERIODENS RESULTAT, Mkr	2011 9 mån jan-sep	2010 9 mån jan-sep	2009 9 mån jan-sep
Hyresintäkter	440,7	353,6	350,1
Övriga intäkter	10,9	8,1	9,4
Drift- och centrala kostnader	-221,9	-175,0	-173,3
Transaktionskostnader	-4,6	-	-
Finansnetto	-107,8	-89,3	-74,5
Förvaltningsresultat	117,3	97,4	111,7
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	72,8	30,9	4,8
Aktuell skatt	-4,8	-1,9	-2,7
Uppskjuten skatt	-47,5	-33,1	-12,7
Resultat efter skatt	137,8	93,3	101,1

Diös

FÖR nya DIMENSIONER

STABIL NIVÅ PÅ FASTIGHETSVÄRDET

Perioden har för Diös del mest präglats av det avtal som tecknats kring förvärv av aktierna i Norrvidden AB.



CHRISTER SUNDIN,
VD DIÖS

Diös uppvisar ett fortsatt bra resultat med hyresintäkter om 440,7 Mkr (353,6). De ökade intäkterna är delvis kopplad till ett större bestånd jämfört med föregående år, men också till en något förbättrad nettoinflyttning. Förvaltningsresultatet uppgick till 117,3 Mkr (97,4) och resultatet efter skatt blev 137,8 Mkr (93,3).

Fastigheterna behåller sina värden på en stabil nivå och en positiv signal i det sammanhanget är att vi under perioden sålt fastigheter till högre prisnivåer än vad värderingarna visar.

Perioden kan sammanfattas med ett förbättrat Diös Fastigheter AB och övervägande stärkta nyckeltal, även om kvartal 3 ger ett något svagare resultat än tidigare, delvis beroende på transaktionskostnader av engångskaraktär om 4,6 Mkr. Vår bedömning av den sjunkande uthyrningsgraden under kvartal 3 är att det är en tillfällig effekt, då nya avtal är på väg in samtidigt som aktiviteten på vår marknad fortfarande är hög.

I övrigt har perioden för Diös del mest präglats av arbete med affären kring Norrvidden AB och det avtal som tecknats kring förvärv av aktierna. Förvärvet kommer att ske till ett underliggande fastighetsvärde om 5,8 Mdr och omfattar 220 fastigheter.

Norrvidden kompletterar Diös på ett utmärkt sätt och efter förvärvet kommer bolaget att vara den största privata fastighetsägaren på den Norrländska marknaden. Det totala fastighetsvärdet kommer att uppgå till 11,1 Mdr och omfatta 1,5 miljoner kvm uthyrbar area.

Andra effekter som förvärvet kommer att ge är en förflyttning av aktiens notering, från Small Cap till den s.k. Mid Cap listan. I och med det bedömer vi att intresset för vår aktie ökar bland investerare och analytiker.

Sist men inte minst kommer sammanslagningen av de båda bolagen att generera synergieffekter och en mer komplett fastighetsorganisation. Tillträdesdag är beräknat till den 30 december 2011.



Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 117,3 Mkr (97,4). Resultatförbättringen är hänförlig till ökad intjäning i fastighetsverksamheten. Driftöverskottet uppgick till 257,5 Mkr (212,7) vilket motsvarar en överskottsgrad om 58,4 procent (60,2).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 30 september 2011 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en uppgång om ca 2,3 procent vilket motsvarar 123,6 Mkr (56,2). Resultatförbättringen är hänförlig till dels förbättrade kassaflöden dels en stabilisering av avkastningskraven på en något lägre nivå jämfört med motsvarande period 2010. Resultatet har även påverkats av en positiv värdeutveckling avseende fastigheter som förvärvats av det konkursdrabbade Allokton under december 2010. Under perioden har tolv fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 31,8 Mkr före skatt och ett totalt försäljningspris om 133,7 Mkr.

– Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 440,7 Mkr (353,6) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,7 procent (90,5). Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till de förvärv som gjordes under fjärde kvartalet 2010.

– Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 10,9 Mkr (8,1) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

– De totala fastighetskostnaderna uppgick till 194,1 Mkr (149,0). Av fastighetskostnaderna utgjorde 6,6 Mkr (4,7) 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 september till 5 276,2 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 91,9 Mkr (56,2).

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 -49,4 Mkr (-6,0). Av dem har 1,4 Mkr (19,3) redovisats i övrigt totalresultat och -50,8 Mkr (-25,3) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -107,8 Mkr (-89,3). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,96 procent (4,26) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderade kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,97 procent (4,27).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 190,1 Mkr (128,3). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i ökat resultat i fastighetsverksamheten och positiva värdeförändringar avseende fastigheter.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 137,8 Mkr (93,3). Aktuell skatt uppgick till -4,8 Mkr (-1,9), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skatteskuld har medfört en uppskjuten skatteskuld om -47,5 Mkr (-33,1).

TREDJE KVARTALET 2011

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 0,7 Mkr (43,3). Resultatet påverkades positivt med 17,4 Mkr (13,5) avseende värdeförändring av fastigheter och negativt med -45,9 Mkr (-1,0) avseende räntederivatens marknadsvärden. Den icke kassaflödespåverkande förändringen av derivatens marknadsvärden, är hänförlig till en långsiktigt bedömd lägre ränteutveckling. På sikt väntas sjunkande marknadsräntor ge ett förbättrat kassaflöde. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -5,8 Mkr (-10,0). Driftöverskottet uppgick till 85,4 Mkr (78,2) och finansnettot till -36,0 Mkr (-28,3). Kassaflödet var 10,4 Mkr (26,6) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -32,9 Mkr (-12,0). Nettoupplåningen under perioden uppgick till -38,5 Mkr (1,0).

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2011

Diös ägde 130 fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 682 943 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 17 procent av butiker, 19 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 14 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 78,2 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdeomräknat fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 5 276,2 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Skellefteå	Luleå ¹	Diös-koncernen
Hysesintäkter	64,6	94,0	74,2	30,0	92,8	16,4	38,4	30,3	440,7
Övriga intäkter	2,9	0,5	3,1	0,5	0,8	0,1	0,2	2,8	10,9
Reparation och underhåll	-5,2	-4,0	-8,0	-2,5	-4,7	-2,9	-2,1	-1,4	-30,8
Taxebundna kostnader	-10,7	-17,3	-11,9	-6,3	-16,1	-4,1	-6,9	-5,0	-78,3
Fastighetsskatt	-2,3	-4,4	-3,4	-0,9	-3,9	-0,8	-2,1	-1,2	-18,9
Övriga fastighetskostnader	-7,3	-7,5	-9,9	-2,5	-10,1	-3,3	-4,3	-3,7	-48,6
Fastighetsadministration	-2,0	-2,4	-3,0	-1,0	-3,6	-1,0	-0,3	-4,2	-17,4
Driftöverskott	40,1	58,9	41,1	17,3	55,2	4,3	22,9	17,6	257,5
Värdeförändring									
Fastighet, realiserad	4,3	-	17,4	-	4,8	-	1,4	3,9	31,8
Fastighet, orealiserad	-1,6	71,2	11,3	14,8	-4,6	1,7	-3,0	2,2	91,9
Resultat	42,8	130,1	69,8	32,0	55,4	6,0	21,3	23,7	381,1
Ofördelade poster									
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-50,8
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,6
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-25,2
Transaktionskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-107,8
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	190,1
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,8
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-47,5
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,8
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare									135,0
¹ Luleå avser även fastigheter i Umeå och Lycksele									
Uthyrbar area, kvm	98 707	108 690	130 789	60 513	127 016	44 297	56 519	56 412	682 943
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, Mkr	17,0	4,4	13,3	2,9	8,5	26,8	4,1	1,2	78,2
Bokfört värde, Mkr	707,7	1 203,2	872,3	326,7	1 119,5	253,5	429,0	364,3	5 276,2
Hysesvärde, Mkr	72,3	99,8	85,0	31,6	100,8	22,9	40,7	38,2	491,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,4	94,1	87,3	95,0	92,1	71,5	94,3	79,2	89,7
Överskottsgrad, %	62,0	62,7	55,4	57,5	59,5	26,6	59,6	58,2	58,4

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Drift-överskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	55	274 535	2 309,9	191,4	88,1	119,6	62,5
Butiksfastigheter	18	128 469	1 348,0	108,0	92,0	60,4	56,0
Bostadsfastigheter	25	77 597	707,1	56,7	96,6	30,8	54,3
Industri- och lagerfastigheter	21	111 382	411,0	38,1	89,5	23,4	61,4
Övriga fastigheter	11	90 960	500,3	46,6	83,8	23,3	50,2
Totalt Diös	130	682 943	5 276,2	440,7	89,7	257,5	58,4

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

FASTIGHETSBESTÄNDET 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

Resultat före skatt

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

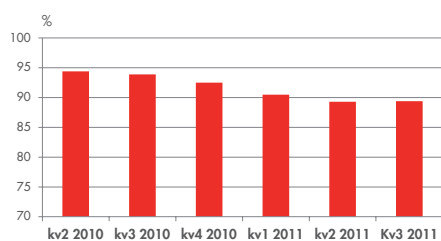
Uthyrbar area, kvm	80 944	78 486	118 530	54 563	98 842	42 393	67 117	540 875
Investeringar, Mkr	17,7	2,1	12,2	4,9	11,5	3,4	4,9	56,8
Bokfört värde, Mkr	586,9	779,0	752,6	297,2	922,1	208,3	441,0	3 987,1
Hysesvärde, Mkr	59,5	68,1	74,0	31,2	87,8	23,2	46,8	390,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	92,2	84,8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

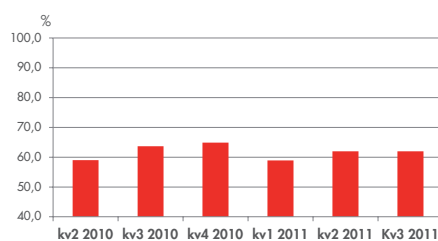
*) Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark

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



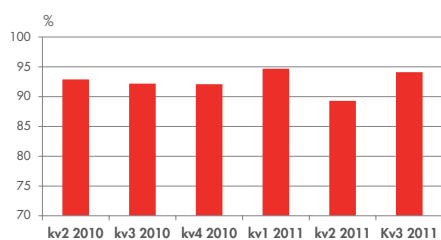
Överskottsgrad



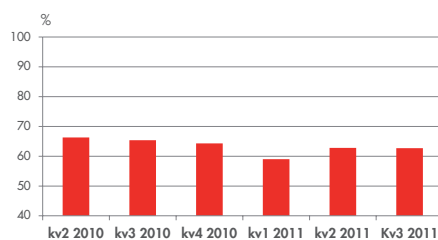
Borlänge

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



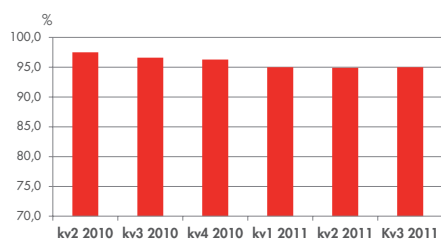
Överskottsgrad



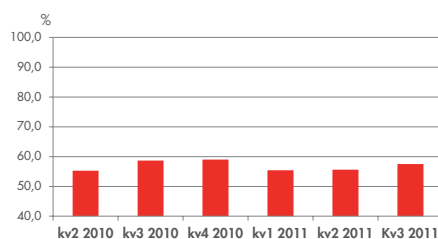
Falun

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



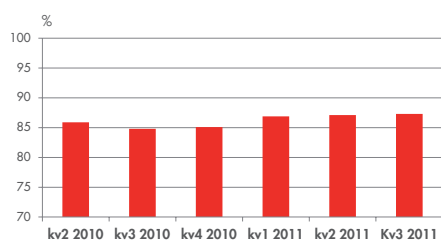
Överskottsgrad



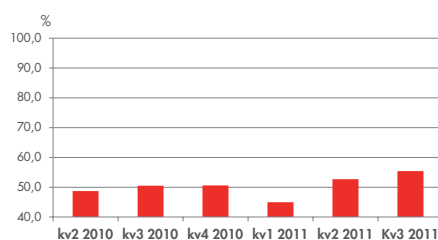
Mora

Marknadsområde Mora består av 13 fastigheter med en uthyrbar area om 60 513 kvm. Övervägande andel är bostads- och kontorsfastigheter. Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora.

Ekonomisk uthyrningsgrad



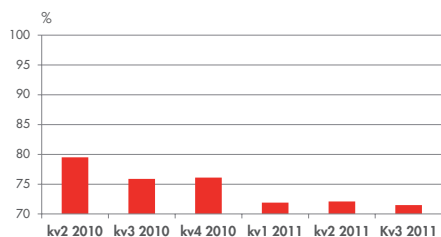
Överskottsgrad



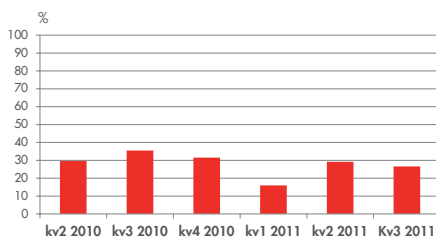
Gävle

Marknadsområde Gävle består av 31 fastigheter med en uthyrbar area om 130 789 kvm. Övervägande andel är kontors- butiks och industri/ lagerfastigheter. På orten tillhör Diös en av de största fastighetsägarna.

Ekonomisk uthyrningsgrad



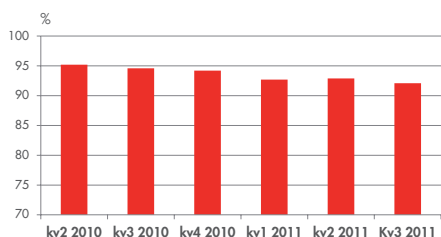
Överskottsgrad



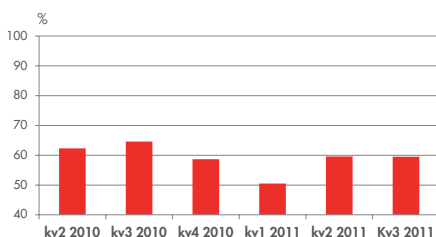
Sundsvall

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



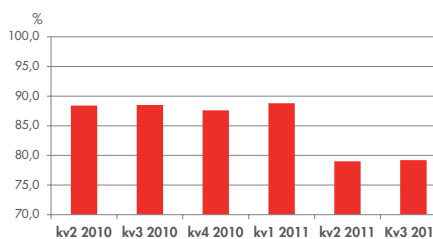
Överskottsgrad



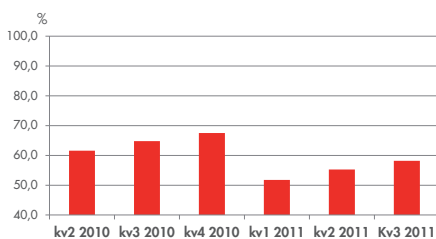
Östersund

Marknadsområde Östersund består av 22 fastigheter med en uthyrbar area om 127 016 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



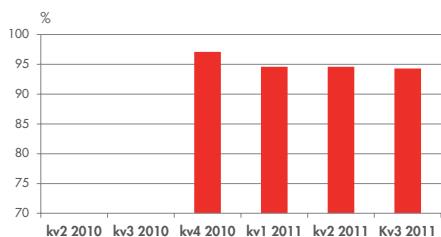
Överskottsgrad



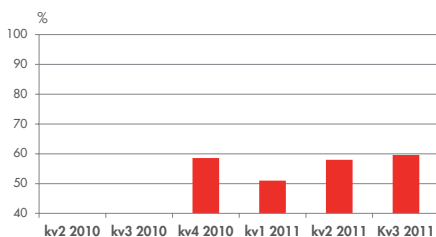
Luleå

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 SEPTEMBER 2011

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 september 2011 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2011	80	14 336	7,5	1
	2012	390	96 424	93,9	16
	2013	314	98 095	97,2	17
	2014	279	130 455	131,3	22
	2015+	175	171 970	192,4	33
Totalt lokalhyresavtal		1 238	511 280	522,3	89
Bostadshyresavtal		865	63 351	52,5	9
Övriga hyresavtal		1 329		11,3	2
TOTALT		3 432	574 631	586,1	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI-SEPTEMBER 2011

Förvärv

- Diös tecknade per den 22 september 2011 avtal om förvärv av Norrvidden AB. Förvärvet sker i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 5,8 Mdkr. Avtalet är villkorat med Konkurrensverkets godkännande. Tillträde beräknas ske den 30 december 2011.

Förädling

- Under perioden har 78,2 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 13 större förädlingsprojekt. Totalt har 63,5 Mkr av budgeterat 84,5 Mkr upparbetats.

Försäljning

- Den 2 mars 2011 såldes industrifastigheten Anläggaren 1, om 1 733 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.
- Den 18 augusti 2011 såldes projektfastigheten Norr 44:1 i Gävle omfattande 5 144 kvm, mera känd som Gamla Grand. Försäljningspriset, inkl. upparbetade projektkostnader, uppgick till totalt 40 Mkr.
- Den 31 augusti 2011 såldes, till en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsförening med 23 lägenheter och en area om 2 024, fastigheten Solögat 12, i Östersund. Försäljningspriset uppgick till 17,5 Mkr.

Finansiering

- Förvärvet av Norrvidden kommer huvudsakligen att finansieras genom nya fastighetskrediter om cirka 4,5 Mdr samt genom en fullt garanterad företrädesemission om cirka 1,1 Mdr. Bankfinansieringen sker via svenska banker med en genomsnittlig kapitalbindning om 4,7 år. Efter genomförd affär kommer Diös räntebärande skulder uppgå till cirka 8,1 Mdr. I samband med affären kommer merparten av Diös befintliga kreditavtal läggas om vilket resulterar i att den sammanlagda kapitalbindningen i låneportföljen förlängs till i genomsnitt 3,9 år. Därmed kommer ingen större refinansiering behöva ske förrän december 2014. Förvärvet av Norrvidden kommer inte påverka Diös finansiella mål och utdelningspolicy.

Av Diös befintliga låneportfölj har cirka 70 procent en räntebindning överstigande 5 år. I samband med förvärvet kommer Diös se över räntebindningen avseende de nya fastighetskrediterna i Norrvidden.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2011

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 592,1 Mkr (1 211,5) och soliditeten till 29,1 procent (28,8). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 68,7 Mkr (74,2) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JANUARI- SEPTEMBER 2011

	Belopp	Kostnad	Vägd genom- snittlig ränta
Räntebärande skuld	3 600,5	94,9	3,51%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	85,1	0,3	0,01%
Kostnad finansiella instrument		12,1	0,45%
		107,4	3,97%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden 3 600,5 Mkr (2 780,6). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 107,4 Mkr (89,1) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,97 procent (4,27).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -49,4 Mkr (-6,0). Av dessa har 1,4 Mkr (19,3) redovisats i övrigt totalresultat och -50,8 Mkr (-25,3) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2011

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2011	3 563,6	3,76	156,0	156,0
2012	-	-	-	-
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525,3	3 407,6
Utnyttjat kreditutrymme	3 563,6	3,76	3 681,3	3 563,6
Outnyttjat kreditutrymme	117,7	0,01		
Finansiella instrument	2 600,0	0,08		
Lösta finansiella instrument ²	-	0,44		
TOTALT		4,29		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2011-09-30

² Vid beräkning av årlig genomsnittlig ränta ingår ca 15,8 Mkr avseende lösen för i förtid avslutade finansiella instrument. Denna kostnad periodiseras över derivatets ordinarie återstående löptid till och med september 2012. Kostnaden är inte kassaflödespåverkande och resultatet belastar ej summa eget kapital.

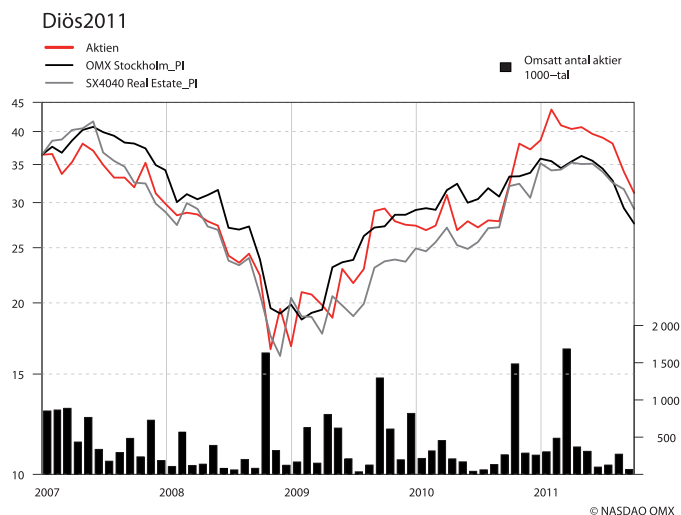
Genomsnittlig kapitalbindningstid	3,4 år	} 2,2 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2,5 månader	
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	5,0 år	

Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2011-09-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 563,6 Mkr (2 782,1) med en årlig genomsnittsränta på 3,76 procent (2,67) exklusive lånelöften och 3,77 procent (2,69) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,5 månader (1,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 år (1,3). Av koncernens totala räntebärande skulder har 2 600,0 Mkr (1 300,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående

genomsnittlig löptid på 5,0 år (3,7). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,28 procent (3,95) exklusive lånelöften och 4,29 procent (3,97) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 september 2011, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,27 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 september 2011 var antalet aktier i Diös 37 364 567 stycken, slutkursen uppgick till 31,20 (33,10) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 165,8 Mkr (1124,3).

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 30 september 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 Fastighetsfond	3 398 951	9,10
Fastighets AB Eric Ekblad	1 790 000	4,79
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	1 034 592	2,77
Ekblad, Ralf	700 000	1,87
SHB: Odin Verdpapir Eiendom	286 096	0,77
Summa största ägare	32 368 680	86,64
Övriga ägare	4 995 887	13,36
Totalt samtliga ägare	37 364 567	100,0

INNEHAV

per den 30 september 2011

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 541	331 730	0,89	0,89	10 350
501 - 1000	408	325 969	0,87	0,87	10 170
1001 - 5000	565	1 097 379	2,94	2,94	34 238
5001 - 10000	60	419 743	1,12	1,12	13 096
10001 - 15000	19	236 683	0,63	0,63	7 385
15001 - 20000	7	127 041	0,34	0,34	3 964
20001 -	35	34 826 022	93,21	93,21	1 086 572
SUMMA 2011-09-30	2 635	37 364 567	100,0	100,0	1 165 774

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 2 635 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 86,64 procent av innehav och röster.

AKTIEKAPITALET S 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 september 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 8,2 Mkr (6,2) och resultatet efter skatt till -17,8 Mkr (-16,1). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2011 till 1,6 Mkr (0,0). Räntebärande skulder uppgick till 1 590,8 Mkr (2 464,9). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 september 2011 uppgick till 3,86 procent (2,48). 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 2011. Valberedningen består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar. Erik Paulsson, (Brinova Inter), Björn Rentzhog (AB Persson Invest), Per-Arne Rudbert, (Humlegården, Holding III) och Göran Almqvist, (Lantbrukarnas Ekonomi AB). Representanterna kan nås via e-post, se www.dios.se eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

Årsstämma

Till följd av förvärvet av Norrvidden AB kommer Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma flyttas fram i tid, nytt datum meddelas senare. Årsstämman kommer att hållas på Diös huvudkontor, Ringvägen 4, Östersund.

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 september 2011 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till - 10,8 Mkr (87,0). Värdet av uppskjuten skatteskuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 617,7 Mkr per den 30 september 2011. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 162,4 Mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 september 2011 uppgå till 576,5 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 151,6 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld.

Förändringen sedan 2010-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 8,8 Mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 38,8 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 vid sitt senaste penningpolitiska möte i början av september beslutat att lämna reporäntan oförändrad och många marknadsaktörer förutspår räntesänkningar. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen att vara fortsatt låga under 2011 och 2012. När det gäller den svenska ekonomin, har vi haft en accelererande återhämtning under 2010 som under sommaren 2011 tappat fart. Den finansiella turbulensen väntas avta under hösten och framtidstron återkommer gradvis 2012. Sverige har i en internationell jämförelse starka statsfinanser och ett effektivt näringsliv. Hushållens sparande är högt i ett historiskt perspektiv och de inhemska förutsättningarna för en stark tillväxt är goda. Det medför ett stabilare konjunkturläge på våra marknader och fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten. Vid marknadsvärdering av våra fastigheter ser vi en stabilisering av avkastningsnivåerna och våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa signaler stärka tillgångslaget 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, Upplýsingar om närstående, ändrad definition samt vissa lättnader i upplýsingaskrav för företag med statlig anknytning.

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

Förändring i ledningsgrupp

Den 4 oktober 2011 slutade fastighetschef Thomas Angström sin tjänst på egen begäran.

KALENDARIUM

KALENDARIUM 2011/ 2012

Extra bolagsstämma	28 oktober 2011	Delårsrapport jan - mars	25 april 2012
Bokslutskommuniké	29 februari 2012	Årsstämma 2012	Nytt datum meddelas senare

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 21 oktober 2011

Bob Persson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Ledamot

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Ledamot

Bo Forsén
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 2011 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 ISA 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 21 oktober 2011

Deloitte AB

Lars Helgesson

Auktoriserad revisor

KONCERNENS RESULTRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011	2010	2011	2010	2010
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
	juli - sep	juli - sep	jan - sep	jan - sep	jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	147,0	123,8	451,6	361,7	499,2
Fastighetskostnader	-61,6	-45,6	-194,1	-149,0	-213,6
Driftöverskott	85,4	78,2	257,5	212,7	285,6
Avskrivningar	-0,6	-1,0	-2,6	-3,0	-4,0
Central administration	-7,8	-7,4	-25,2	-23,0	-30,9
Transaktionskostnader ¹	-4,6	-	-4,6	-	-
Värdeförändring fastigheter	17,4	13,5	123,6	56,2	173,9
Rörelseresultat	89,8	83,3	348,7	242,9	424,6
Värdeförändring räntederivat	-45,9	-1,0	-50,8	-25,3	3,5
Finansnetto	-36,0	-28,3	-107,8	-89,3	-122,3
Resultat före skatt	7,9	54,0	190,1	128,3	305,7
Aktuell skatt	-1,4	-0,7	-4,8	-1,9	-10,0
Uppskjuten skatt	-5,8	-10,0	-47,5	-33,1	-61,9
Resultat efter skatt	0,7	43,3	137,8	93,3	233,9
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,4	44,2	135,0	92,7	230,3
Resultat hänförligt till minoriteten	-0,7	-0,9	2,8	0,6	3,6
Summa	0,7	43,3	137,8	93,3	233,9
Totalresultaträkning					
Resultat efter skatt	0,7	43,3	137,8	93,3	233,9
Värdeförändring räntederivat	-6,1	7,2	1,4	19,3	28,9
Periodens totalresultat	-5,4	50,5	139,2	112,6	262,8
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-4,7	51,4	136,4	112,0	259,2
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-0,7	-0,9	2,8	0,6	3,6
Summa	-5,4	50,5	139,2	112,6	262,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,04	1,30	3,61	2,73	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

¹ Transaktionskostnader hänförliga till villkorat förvärv av Norrvidden AB koncernen 556673-1658, med beräknat tillträde 2011-12-30

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011	2010	2010
	30-Sep	30-Sep	31-Dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 276,2	3 987,1	5 203,7
Övriga materiella anläggningstillgångar	8,0	10,5	9,2
Finansiella anläggningstillgångar	4,0	6,2	6,1
Uppskjuten skattefordran	-	87,0	36,8
Summa anläggningstillgångar	5 288,2	4 090,8	5 255,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	114,5	39,1	51,9
Likvida medel	68,7	74,2	60,8
Summa omsättningstillgångar	183,2	113,3	112,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 471,4	4 204,1	5 368,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 592,1	1 211,5	1 518,3
Uppskjuten skatteskuld	10,8	-	-
Långfristiga skulder	3 580,4	2 460,6	3 654,2
Kortfristiga skulder	288,1	532,0	196,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 471,4	4 204,1	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	112,6	112,1	0,6
Eget kapital 2010-09-30	1 211,5	1 191,7	19,8
Nyemission	94,7	94,7	-
Avyttring egna aktier	62,0	62,0	-
Periodens totalresultat	150,1	147,1	3,0
Eget kapital 2010-12-31	1 518,3	1 495,5	22,8
Kontantutdelning	-65,4	-65,4	-
Periodens totalresultat	139,2	136,4	2,8
Eget kapital 2011-09-30	1 592,1	1 566,5	25,6

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2011	2010	2011	2010	2010
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	89,8	83,3	348,7	242,9	424,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-16,9	-12,5	-121,1	-53,2	-169,9
Erhållen ränta	-0,6	0,1	0,2	0,3	2,0
Erlagd ränta	-51,8	-31,2	-128,5	-92,6	-130,8
Betald skatt	-1,4	-0,7	-4,8	-1,9	-10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	19,1	39,0	94,5	95,5	115,9
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-12,9	-12,6	-46,8	9,0	-0,5
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	19,0	10,6	46,2	-5,5	-76,7
Summa förändring av rörelsekapital	6,1	-2,0	-0,6	3,4	-77,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25,2	37,0	93,9	98,9	38,7
Investeringsverksamheten					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	1,1	0,6	2,1	-	2,2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	55,5	-	135,2	33,0	75,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-32,9	-12,0	-84,1	-53,8	-614,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23,7	-11,4	53,2	-20,8	-537,0
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-	94,7
Utbetald utdelning	0,0	-	-65,4	-55,7	-55,7
Förändring av långfristiga skulder	-38,5	1,0	-73,8	3,0	471,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38,5	1,0	-139,2	-52,6	510,4
Periodens kassaflöde	10,4	26,6	7,9	25,5	12,1
Likvida medel vid periodens början	58,3	47,6	60,8	48,7	48,7
Likvida medel vid periodens slut	68,7	74,2	68,7	74,2	60,8

NYCKELTAL

	2011	2010	2011	2010	2010
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	0,1	3,7	8,7	7,8	17,2
Soliditet, %	29,1	28,8	29,1	28,8	28,3
Belåningsgrad fastigheter, %	67,5	69,8	67,5	69,8	69,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,5	2,1	2,1	2,0
Eget kapital per aktie, kr	42,61	35,66	42,61	35,66	40,63
Kassaflöde per aktie, kr	0,95	1,23	3,08	2,90	3,59
Antal fastigheter vid periodens utgång	130	112	130	112	142
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	682 943	540 875	682 943	540 875	699 670
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 276,2	3 987,1	5 276,2	3 987,1	5 203,7
Hyresvärde, mkr	161,3	135,8	491,4	390,6	536,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,3	89,0	89,7	90,5	90,5
Direktavkastning, %	1,6	2,0	4,9	5,3	5,5
Överskottsgrad, %	59,3	64,7	58,4	60,2	58,8

MODERBOLAGETS RESULTRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011	2010	2010
	9 mån	9 mån	12 mån
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning	8,2	6,2	11,9
Avskrivningar	-0,5	-0,5	-0,6
Bruttoresultat	7,7	5,7	11,2
Central administration	-30,1	-25,0	-37,6
Rörelseresultat	-22,4	-19,3	-26,3
Ränteintäkter	67,7	83,5	102,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-63,1	-80,2	-104,7
Resultat efter finansiella poster	-17,8	-16,1	-28,9
Skatt avseende koncernbidrag	-	-	0,1
Resultat efter skatt	-17,8	-16,1	-28,8
Totalresultaträkning			
Resultat efter skatt	-17,8	-16,1	-28,9
Koncernbidrag	-	-	0,2
Årets totalresultat	-17,8	-16,1	-28,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011	2010	2010
	30-Sep	30-Sep	31-Dec
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	5,4	1,2	1,1
Maskiner och inventarier	1,2	1,5	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	2 302,1	2 874,8	2 257,8
Summa anläggningstillgångar	2 441,2	3 010,0	2 392,8
Kortfristig fordran på koncernföretag	39,8	118,2	151,2
Övriga kortfristiga fordringar	26,9	1,8	4,6
Likvida medel	1,6	-	49,7
Summa omsättningstillgångar	68,3	120,0	205,5
SUMMA TILLGÅNGAR	2 509,5	3 130,0	2 598,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	553,4	492,7	636,6
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 590,8	2 424,3	1 620,8
Långfristiga skulder till koncernföretag	338,2	-	213,8
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	28,2	116,4
Leverantörsskulder	1,4	1,0	2,0
Övriga kortfristiga skulder	25,7	183,8	8,6
Summa kortfristiga skulder	27,1	213,0	127,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2509,5	3 130,0	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 FASTIGHETSFÖRVÄRV JANUARI–SEPTEMBER 2011

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area kvm
-	-	-	-	-

Under perioden finns inga genomförda fastighetsförvärv att redovisa.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI–SEPTEMBER 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

Kvartal 3				
Norr 44:1	Gävle	Gävle	Kontor	5 144
Solögat 12	Östersund	Östersund	Bostäder	2 024
Totala fastighetsförsäljningar juli - september				7 168

Totala fastighetsförsäljningar januari - september				22 538
---	--	--	--	---------------

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