

# Delårs RAPPORT

## JANUARI - SEPTEMBER 2012

- Periodens hyresintäkter uppgick till 971,5 Mkr (440,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 260,8 Mkr (117,3)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 62,2 Mkr (123,6)
- Fastigheternas bokförda värden uppgick till 11 699,4 Mkr (5 276,2)
- Resultat per aktie uppgick till 2,47 Kr (3,61)<sup>1</sup>
- Eget kapital per aktie uppgick till 37,77 kr (42,61)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Antal aktier vid periodens utgång 74 729 134 (37 364 567)

PERIODENS RESULTAT, Mkr	2012 9 mån jan-sep	2011 9 mån jan-sep	2011 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	971,5	440,7	586,7
Övriga intäkter	21,5	10,9	14,7
Drift- och centrala kostnader	-457,0	-221,9	-311,2
Transaktionskostnader	-	-4,6	-13,6
Omstruktureringskostnader	-21,9	-	-
<b>Finansnetto</b>	<b>-253,3</b>	<b>-107,8</b>	<b>-144,2</b>
Förvaltningsresultat	260,8	117,3	132,4
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	6,3	72,8	118,7
Aktuell skatt	-4,6	-4,8	-8,0
Uppskjuten skatt	-77,0	-47,5	-65,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>185,5</b>	<b>137,8</b>	<b>177,2</b>

## KALENDARIUM 2012 - 2013

Bokslutskommuniké 2012	27 februari 2013
Delårsrapport jan - mars 2013	24 april 2013
Årsstämma 2013	25 april 2013
Delårsrapport jan - juni 2013	8 juli 2013
Delårsrapport jan - september 2013	24 oktober 2013

CHRISTER SUNDIN, VD  
**DIÖS FORTSÄTTER  
 ATT ÖVERTYGA**

Omvärldsfaktorer som påverkar Diös är en fortsatt orolig konjunktur vilken bland annat återspeglar sig i exportnäringen. Andra signaler tyder på en försämrad utveckling av arbetsmarknaden som kan ge en minskad efterfrågan på lokaler. Till detta hör ändå något positivt nämligen att räntorna fortsätter att falla och många bedömare tror på ännu en reporäntesänkning under året vilket gynnar framförallt fastighetsbranschen.

Trots omvärldsfaktorer fortsätter vår positiva trend med ett starkt förvaltningsresultat, som för årets första nio månader uppgår till 260,8 Mkr (117,3). Även vår nettouthyrning fortsätter påvisa ökade intäkter om än i något svagare takt, en fullt naturlig effekt efter sommarens semestermånader. Vår upplevelse är att förfrågningarna åter tagit fart under hösten vilket kommer att få resultatpåverkan längre fram.

Perioden präglas för övrigt av den betydande integreringsprocess som genomförs i bolaget. Arbetet löper på enligt plan och det är med stolthet vi kan se att ett flertal av våra nyckeltal samtidigt stärks under perioden där exempelvis överskottsgraden ökat till 59,5 procent (58,4). Vi upplever en stabil utveckling med god efterfrågan på vår norrländska hyresmarknad vilket återspeglar sig i den ekonomiska uthyrningsgraden som nu är fullt jämförbar mot föregående år 88,9 procent (89,0). Slutligen kan nämnas att kassaflödet per aktie ökat till 3,46 kronor (3,08).

Denna positiva känsla tar vi med oss i in i årets sista kvartal







Diös genomförde per 2011-12-30 ett rörelseförvärv av Norrvidden fastigheter AB. Periodens resultat innefattar det förvärvade Norrvidden.

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 260,8 Mkr (117,3). Resultatet från fastighetsverksamheten har påverkats positivt till följd av förvärvet av Norrvidden. Periodens finansiella kostnader har ökat hänförligt till ökad upplåning i samband med förvärvet.

Driftöverskottet uppgick till 577,7 Mkr (257,5) vilket motsvarar en överskottsgrad om 59,5 procent (58,4).

– Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 971,5 Mkr (440,7) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,0 procent (89,7). Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till rörelseförvärvet av Norrvidden.

– Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 21,5 Mkr (10,9) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

– De totala fastighetskostnaderna uppgick till 415,3 Mkr (194,1). Av fastighetskostnaderna utgjorde 8,3 Mkr (6,6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kostnadsökningen är i huvudsak hänförlig till rörelseförvärvet av Norrvidden.

## Värdeförändringar fastigheter och derivatinstrument

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. Värderingen visar en uppgång om ca 0,46 procent (2,3) vilket motsvarar 53,9 Mkr (91,9). Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 11 699,4 (5 276,2) Mkr. Den positiva värdeutvecklingen sedan årsskiftet är hänförlig till förbättrade kassaflöden och bibehållna avkastningskrav.

Under perioden har fem fastighetsförsäljningar (12) och två delavyttringar (0) genomförts med en realiserad värdeförändring om 8,3 Mkr (31,8) före skatt.

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Under perioden har avtal tecknats avseende nya derivatinstrument om nominellt 1 600 Mkr, värdeförändringen avseende dessa har redovisats i resultaträkningen.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar från innehavda derivatinstrument till -44,0 Mkr (-49,4). Då företaget inte tillämpar säkringsredovisning har dessa i sin helhet redovisats i resultaträkningen. Utöver detta har totalresultaträkningen för perioden påverkats med 11,9 Mkr (1,4) som en följd av upplösning av den återstående delen av säkringsreserven. Bolaget slutade tillämpa säkringsredovisning för nytecknade derivat per den 30 september 2011.

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -253,3 Mkr (-107,8). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,18 procent (3,96) exklusive kostnader för länelöften. Inkluderas kostnaderna för länelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,19 procent (3,97).

## Resultat före skatt

Resultat föreskatt uppgick till 267,1 Mkr (190,1). Resultatförändringen har sin främsta orsak i rörelseförvärvet av Norrvidden samt i ökade finansiella kostnader.

## Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 185,5 Mkr (137,8). Aktuell skatt uppgick till -4,6 Mkr (-4,8), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skatt, har medfört en uppskjuten skattekostnad om -77,0 Mkr (-47,5).

## TREDJE KVARTALET 2012

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till -11,0 Mkr (0,7). Resultatet påverkades negativt med -17,3 Mkr (17,4) avseende värdeförändring av fastigheter, förändringen är i huvudsak hänförlig till två fastigheter i Gävle där minskade kassaflöden medfört ett lägre marknadsvärde, samt med -67,6 Mkr (-45,9) 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 -18,4 Mkr (-5,8). Driftöverskottet uppgick till 199,4 Mkr (85,4) och finansnettot till -83,9 Mkr (-36,0). Kassaflödet var 56,0 Mkr (10,4), varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -36,7 Mkr (-32,9). Under perioden uppgick nettoupplåningen till -1,8 Mkr (-38,5).

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2012

Diös ägde 379 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 508 157 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 19 procent av butiker, 22 procent av industri och lager, 12 procent av bostäder och 8 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 99,1 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 699,4 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbotten	Diös-koncernen
Hysesintäkter	190,1	138,1	214,2	210,7	112,2	106,1	971,5
Övriga intäkter	4,5	3,2	1,7	6,3	0,4	5,4	21,5
Reparation och underhåll	-12,0	-9,1	-15,3	-19,9	-6,0	-5,6	-67,8
Taxebundna kostnader	-29,9	-19,5	-36,4	-37,0	-15,3	-12,7	-151,0
Fastighetsskatt	-8,0	-6,8	-10,3	-9,5	-5,4	-5,0	-44,9
Övriga fastighetskostnader	-19,0	-14,7	-25,4	-26,8	-11,3	-12,3	-109,5
Fastighetsadministration	-3,1	-4,8	-11,2	-10,7	-3,8	-8,4	-42,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>122,6</b>	<b>86,4</b>	<b>117,2</b>	<b>113,1</b>	<b>70,9</b>	<b>67,4</b>	<b>577,7</b>
<b>Värdeförändring</b>							
Fastighet, realiserad	4,5	-	1,5	1,2	1,0	-	8,3
Fastighet, orealiserad	5,7	-21,2	6,4	0,2	35,6	27,2	53,9
<b>Resultat</b>	<b>132,9</b>	<b>65,2</b>	<b>125,1</b>	<b>114,5</b>	<b>107,6</b>	<b>94,7</b>	<b>639,9</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-55,9
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-2,4
Central administration	-	-	-	-	-	-	-39,3
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-21,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-253,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>267,1</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-4,6
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-77,0
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-1,0
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>184,5</b>
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	344 359	331 178	178 736	137 343	1 508 157
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	16,6	22,7	26,6	23,6	3,9	5,6	99,1
Bokfört värde, Mkr	2 305,3	1 645,7	2 680,5	2 426,2	1 278,5	1 363,2	11 699,4
Hysesvärde, Mkr	207,5	157,6	241,9	243,9	121,2	118,9	1 091,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	87,6	88,5	86,4	92,6	89,2	89,0
Överskottsgrad, %	64,5	62,5	54,7	53,7	63,2	63,6	59,5

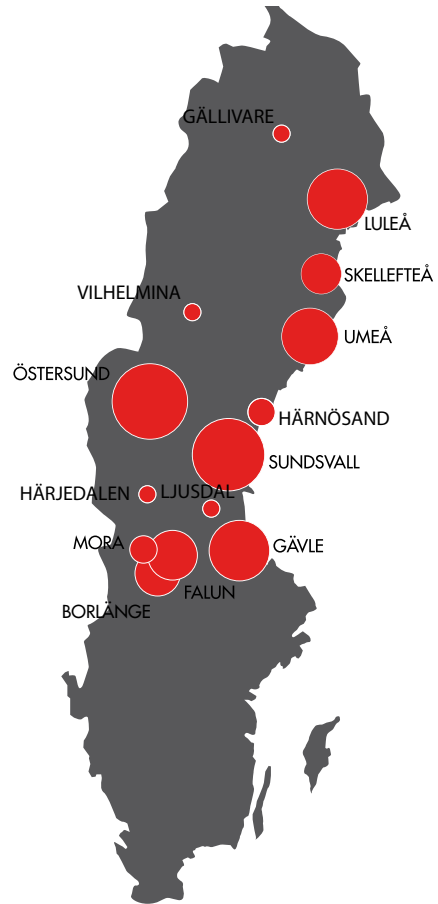
## FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2011

Diös ägde 130 fastigheter, belägna på 15 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. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 5 276,2 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbotten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	188,6	74,2	92,8	16,4	41,7	27,0	440,7
Övriga intäkter	3,9	3,1	0,8	0,1	0,2	2,8	10,9
Reparation och underhåll	-11,7	-8,0	-4,7	-2,9	-2,4	-1,2	-30,8
Taxebundna kostnader	-34,3	-11,9	-16,1	-4,1	-7,2	-4,7	-78,3
Fastighetsskatt	-7,6	-3,4	-3,9	-0,8	-2,1	-1,2	-18,9
Övriga fastighetskostnader	-17,3	-9,9	-10,1	-3,3	-4,5	-3,5	-48,6
Fastighetsadministration	-5,4	-3,0	-3,6	-1,0	-0,5	-3,9	-17,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>116,3</b>	<b>41,1</b>	<b>55,2</b>	<b>4,3</b>	<b>25,3</b>	<b>15,3</b>	<b>257,5</b>
<b>Värdeförändring</b>							
Fastighet, realiserad	4,3	17,4	4,8	-	1,4	3,9	31,8
Fastighet, orealiserad	84,4	11,3	-4,6	1,7	-1,7	0,9	91,9
<b>Resultat</b>	<b>204,9</b>	<b>69,8</b>	<b>55,4</b>	<b>6,0</b>	<b>24,9</b>	<b>20,1</b>	<b>381,1</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Värdeförändring räntederivat							-50,8
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-2,6
Central administration	-	-	-	-	-	-	-25,2
Transaktionskostnader	-	-	-	-	-	-	-4,6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-107,8
<b>Resultat före skatt</b>							<b>190,1</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-4,8
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-47,5
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-2,8
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>135,0</b>
<hr/>							
Uthyrbar area, kvm	267 910	130 789	127 016	44 297	62 378	50 553	682 943
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	24,2	13,3	8,5	26,8	4,2	1,2	78,2
Bokfört värde, Mkr	2 237,6	872,3	1 119,5	253,5	467,1	326,1	5 276,2
Hyresvärde, Mkr	203,8	85,0	100,8	22,9	44,1	34,9	491,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	87,3	92,1	71,5	94,6	77,5	89,7
Överskottsgrad, %	61,6	55,4	59,5	26,6	60,6	56,7	58,4



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 vår marknad som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr. Sedan januari 2012 är bolagets marknad indelat i sex marknadsområden, Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Varje område är organiserat utifrån en struktur med marknadsområdeschef, kundansvarig, förvaltare, drifttekniker, fastighetsskötare och områdesassistent. Målsättningen är att varje marknadsområde ska bestå av ett, på våra huvudorter, koncentrerat fastighetsbestånd med centralt belägna fastigheter och med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Vår strategi är att skapa goda relationer med våra befintliga och blivande hyresgäster, bygga starka nätverk på de orter vi verkar, vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och vårda vårt varumärke. Vi har därför valt att jobba med en decentraliserad förvaltningsorganisation och med stark lokal förankring. Fokus för respektive marknadsområde är att öka den ekonomiska uthyrningsgraden och optimera driftkostnaderna.



## DALARNA

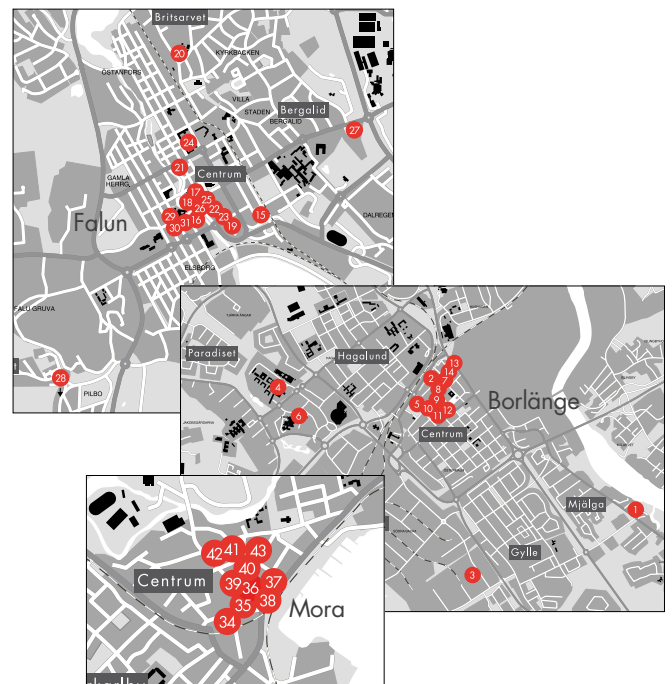
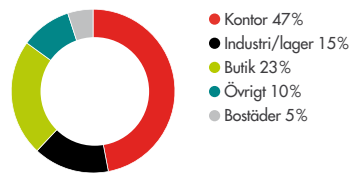
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	263 032
Fastighetsvärde, Mkr	2 305,3

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



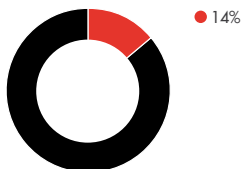


# GÄVLEBORG

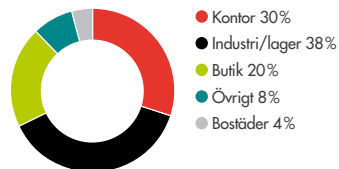
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, Mkr	1 645,7

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG

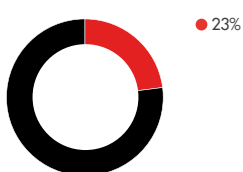


# JÄMTLAND

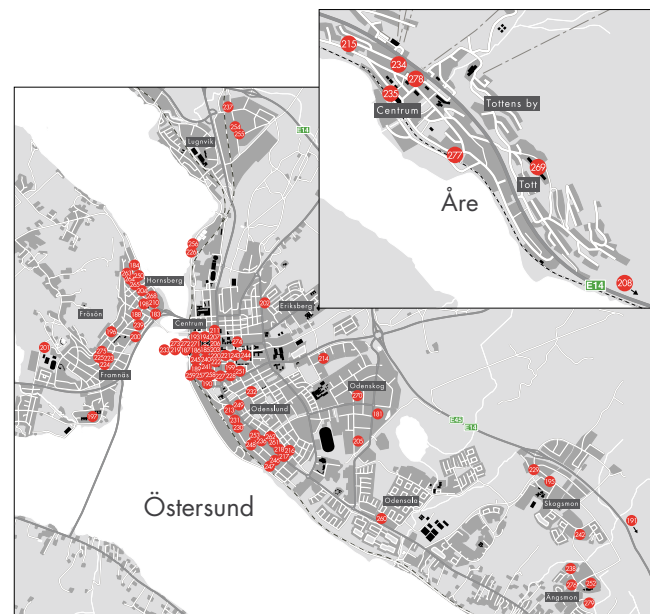
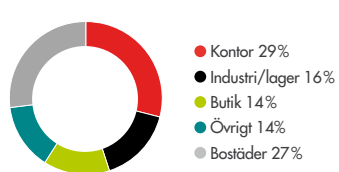
## DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	128
Area, kvm	344 359
Fastighetsvärde, Mkr	2 680,5

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



# VÄSTERNORRLAND

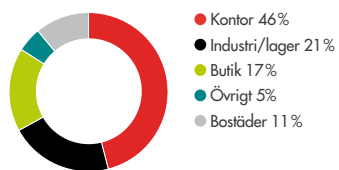
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	92
Area, kvm	331 178
Fastighetsvärde, Mkr	2 426,2

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG

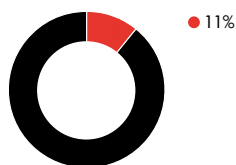


# VÄSTERBOTTEN

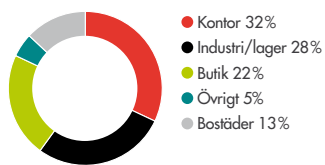
## DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	178 736
Fastighetsvärde, Mkr	1 278,5

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



# NORRBOTTEN

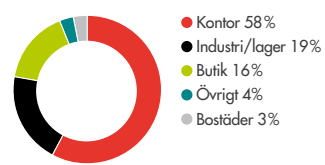
## DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	21
Area, kvm	137 343
Fastighetsvärde, Mkr	1 363,2

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 SEPTEMBER 2012

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 september 2012 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2012	204	62 847	55,3	4
	2013	859	199 362	200,4	15
	2014	756	269 356	295,5	23
	2015	613	237 760	244,3	19
	2016+	369	305 811	323,6	25
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>2 801</b>	<b>1 075 136</b>	<b>1 119,1</b>	<b>86</b>
Bostadshyresavtal		2 260	165 443	149,2	11
Övriga hyresavtal		5 415	-	33,4	3
<b>TOTALT</b>		<b>10 476</b>	<b>1 240 579</b>	<b>1 301,7</b>	<b>100</b>

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - SEPTEMBER 2012

### Förädling

• Under perioden har 99,1 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 26 större förädlingsprojekt. Totalt har 115 Mkr av budgeterat 142 Mkr upparbetats.

### Försäljning

- Den 1 februari 2012 såldes tomträtten Sundsvall Kanonen 1 belägen vid gamla LV5 i Sundsvall. Byggnaden har en area om 1 515 kvm. Försäljningspriset uppgick till 2,2 Mkr.
- Den 1 februari 2012 såldes fastigheten Bordet 1, Borlänge. Fastigheten omfattar 3 645 kvm och försäljningspriset uppgick till 11 Mkr.
- Den 15 februari 2012 såldes fastigheterna Motorn 8 och 9, med adress Verkstadsvägen 15 – 17 i Hammarängens industriområde i Skellefteå. Byggnaderna har en total area om 2 000 kvm. Försäljningspriset uppgick till 7,5 Mkr.
- Den 1 juni 2012 såldes del av fastigheten Kommunalmannen 4, Östersund. Byggnaden har en total area om 1 470 kvm. Köparens tillträde sker först efter lantmäterinämndens förrättning. Försäljningspriset uppgick till 4 Mkr.
- Den 1 juni 2012 såldes fastigheten Västra Falun 13, belägen i centrala Falun. Byggnaden har en total area om 133 kvm. Försäljningspriset uppgick till 0,8 Mkr.
- Den 19 september 2012 såldes en del av fastigheten Björken 8 i Falun. Fastigheten omfattar 1 100 kvm, (idag vakanta ytor) och försäljningspriset uppgick till 3,0 Mkr. Köparens tillträde sker först efter lantmäterinämndens förrättning.

### Förvärv

- I april förvärvades fastigheten Lund 1:17, Åre. Fastigheten består av tomtmark, tillträde sker efter lantmäterinämndens förrättning. Köpeskillingen uppgick till 5,3 Mkr.

## FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2012

### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 2 822,7 Mkr (1 592,1) och soliditeten till 23,4 procent (29,1). Soliditeten har sjunkit till följd av rörelseförvärvet av Norrvidden 2011-12-30. Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 95,9 Mkr (68,7) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

## RÄNTEKOSTNAD JANUARI - SEPTEMBER 2012

	Belopp	Kostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Genomsnittlig räntebärande skuld	7 987,4	236,4	3,95%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	186,9	0,3	0,01%
Kostnad finansiella instrument		13,7	0,23%
		250,4	4,19%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 987,4 Mkr (3 600,5). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella

instrument uppgick till 250,4 Mkr (107,4) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,19 procent (3,97).

## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2012

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2012	7 974,4	3,23	-	-
2013	-	-	936,0	887,3
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525,3	3 388,7
2016	-	-	3 700,0	3 698,4
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>7 974,4</b>	<b>3,23</b>	<b>8 161,3</b>	<b>7 974,4</b>
Outnyttjat kreditutrymme	186,9	0,01		
Finansiella instrument	4 200,0	0,36		
<b>TOTALT</b>		<b>3,60</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2012-09-30

Genomsnittlig kapitalbindningstid	3,2 år	} 2,6 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2,8 månader	
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	4,3 år	

### Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2012-09-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 974,4 Mkr (3 563,6) med en årlig genomsnittsränta på 3,23 procent (3,76) exklusive lånelöften och 3,24 procent (3,77) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,5). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (3,4). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200,0 Mkr (2 600,0)

räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 4,3 år (5,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,59 procent (4,28) exklusive lånelöften och 3,60 procent (4,29) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 september 2012, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,48 procent.



# DIÖSAKTIE



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

Per den 28 september 2012 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 33,80 (31,20) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 2 526 Mkr (1 166).

## Återköp av egna aktier

Diös Fastigheter AB (publ) har per den 17 augusti 2012 återköpt 500 000 egna aktier till ett snittpris om 34,00 kr per aktie. Återköpet har skett i enlighet med det beslut som fattades av årsstämman den 2 maj 2012.

*Årsstämman gav styrelsen ett bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samliga bolagets utgivna aktier.*

## STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 28 september 2012

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 499 691	15,39
Humlegården Holding III AB	10 302 510	13,79
Klövern AB	9 312 291	12,46
Brinova Inter AB	8 930 754	11,95
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,06
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,02
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 438 384	5,94
Fastighets AB Eric Ekblad	2 540 000	3,40
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,68
Ralf Ekblad	1 800 000	2,41
<b>Summa största ägare</b>	<b>62 840 093</b>	<b>84,09</b>
Övriga ägare	11 889 041	15,91
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>74 729 134</b>	<b>100,0</b>

## INNEHAV

per den 28 september 2012

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 417	323 224	0,43	0,43	10 926
501 - 1000	461	381 482	0,51	0,51	12 894
1001 - 5000	631	1 358 027	1,82	1,82	45 901
5001 - 10000	76	544 689	0,73	0,73	18 410
10001 - 15000	29	344 219	0,46	0,46	11 635
15001 - 20000	11	196 681	0,26	0,26	6 648
20001 -	68	71 580 812	95,79	95,79	2 419 431
<b>SUMMA 2012-09-28</b>	<b>2 693</b>	<b>74 729 134</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2 525 845</b>

Per den 28 september hade Diös Fastigheter AB 2 693 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 99,54 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,39 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 84,09 procent av innehav och röster. Diös äger per den 30 september 2012, 500 000 egna aktier (0). Aktierna har förvärvats genom ett återköp som genomfördes den 17 augusti 2012.

## 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
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	45 708 272	60 218 703	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	29 020 862	74 729 134	149 457 668	2,00

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2012 till 134 personer (66), varav 49 kvinnor (21).

Diös Fastigheter är organiserat i sex geografiskt indelade marknadsområden, Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 86 personer (46), arbetar i marknadsområdena varav 45 personer (25) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Under 2012 har fackliga förhandlingar avseende övertalighet om ett 20-tal personer genomförts. Detta grundar sig på förvärvet av Norrvidden Fastigheter AB och den omorganisation som genomförts under inledningen av 2012. Övertaligheten är i huvudsak hänförlig till tjänstemannasidan.

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 8,8 Mkr (8,2) och resultatet efter skatt till 1,2 Mkr (-17,8). Det förstärkta räntenettet är hänförligt till ökad koncernintern utlåning av emitterat kapital i samband med förvärvet av Norrvidden. Förändringen av andelar i koncernföretag, är hänförlig till tillskott i dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2012 till 0 Mkr (1,6). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 1 573,9 Mkr (1 590,8). Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till -22,2 Mkr (0). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 september 2012 uppgick till 3,63 procent (3,86). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”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 september 2012 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -632,8 Mkr (-10,8). 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 2 999,6 Mkr per den 30 september 2012. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 788,9 Mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 september 2012 uppgå till 593,6 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 156,1 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld.

Förändringen sedan 2011-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 13,6 Mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 63,4 Mkr.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skatteärende i Norrvidden.

## Skatteärende Norrvidden

Skatteverket har under hösten 2011 gjort en framställan till Förvaltningsrätten om att lagen om skatteflykt skall tillämpas mot Norrvidden Norrland AB i samband avyttring av fastigheter paketerade i kommanditbolag. Transaktionerna genomfördes under 2005 och Skatteverket yrkar en upptaxering av Norrvidden Norrland ABs skattemässiga resultat med 246 miljoner kronor. Norrvidden Norrland AB har besvarat Skatteverkets yttranden och bestrider fortsatt Skatteverkets framställan. Diös har under hela förvärvsprocessen varit medveten om det ärende som ligger hos Skatteverket. Hänsyn är tagen och frågan är hanterad i det överlåtelseavtal som är tecknat mellan parterna. Avtalet reglerar säljarens fulla ansvar, i det fall, Skatteverkets yrkande vinner laga kraft.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2011 års årsredovisning på sidorna 39-41. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid sitt senaste penningpolitiska möte beslutat att sänka reporäntan med 0,25 ränteenheter till 1,25 procent. Reporäntan förväntas ligga kvar på den nivån fram till mitten av 2013. På längre sikt när inflationstrycket stiger, beräknas reporäntan gradvis höjas. Bedömningen är att räntekostnaderna kommer att vara fortsatt låga under 2012 och 2013.

Enligt den senaste konjunkturprognosen från Konjunkturinstitutet (KI), försvagas nu tillväxten i svensk ekonomi och en återhämtning på arbetsmarknaden dröjer. Den underliggande utvecklingen är inte lika stark som BNP-siffrorna visar. BNP för helåret 2012 beräknas öka med måttliga 1,3 procent. Den svaga utvecklingen i omvärlden tillsammans med förstärkningen av kronan innebär att svensk konjunkturåterhämtning får jämförelsevis liten draghjälp från exporten. Tillväxten kommer därför i större utsträckning att drivas av inhemsk efterfrågan vilket bedöms som möjligt eftersom Sverige i utgångsläget har stora överskott i utrikeshandeln. För att skynda på återhämtningen och komma närmare inflationsmålet behöver även penningpolitiken vara expansiv under lång tid.

Vi kan skönja en viss avmattning i värdetillväxten i vårt fastighetsbestånd, men ett fortsatt lågt ränteläge med starka kassaflöden från fastighetsverksamheten gör att vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter och därmed våra fastighetsvärden.

## 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 samt årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. De nya eller reviderade IFRS-standarder och IFRIC-tolkningar som trätt i kraft med tillämpning från 1 januari 2012 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Från 2012 ingår även övriga uppskjutna skatter, vilka tidigare redovisats bland övriga avsättningar, under uppskjuten skatteskuld. Ändringen har gjorts retroaktivt och uppskjuten skatteskuld per 31/12 2011 har därför ökat avseende övriga uppskjutna skatter med 23,4 Mkr. Per 30/9 2012 uppgår övriga uppskjutna skatter till 23,4 Mkr.

Den per 31 december 2011 redovisade preliminära förvärvskalkylen hänförlig till rörelseförvärvet av Norrvidden, har per 30 juni 2012

fastställts. Den slutliga förvärvskalkylen har inte föranlett några effekter i koncernredovisningen.

Regeringens förslag om förändrad inkomstskattesats, har inte medfört några effekter i denna kvartalsrapport. Beslut om omräkning kommer att tas i samband med att regeringen fattar beslut om ny skattesats.

Från och med årsskiftet 2011/2012 redovisas segmenten länsvis i stället för ortsvis. Det innebär att Borlänge, Falun och Mora ingår i Dalarna, Gävle i Gävleborg, Östersund i Jämtland, Sundsvall i Västernorrland, Umeå, Skellefteå och Lycksele i Västerbotten och Luleå i Norrbotten.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2011, not 1.

<sup>1</sup> Årsredovisning 2011, finns tillgänglig på [www.dios.se](http://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

Den 10 oktober 2012 såldes fastigheten Niten 1 i Östersund. Fastighetens omfattar 1 400 kvm källager, och försäljningspriset uppgick till 2,3 Mkr.

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](http://www.dios.se)

Östersund den 25 oktober 2012

Bob Persson  
Ordförande

Maud Olofsson  
Ledamot

Ragnhild Backman  
Ledamot

Thorsten Åsbjer  
Ledamot

Anders Bengtsson  
Ledamot

Gustaf Hermelin  
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 2012 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 25 oktober 2012

Deloitte AB

Lars Helgesson

Auktoriserad revisor



# KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2012 3 mån juli - sep	2011 3 mån juli - sep	2012 9 mån jan - sep	2011 9 mån jan - sep	2011 12 mån jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	330,3	147,0	993,0	451,6	601,4
Fastighetskostnader	-130,9	-61,6	-415,3	-194,1	-274,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>199,4</b>	<b>85,4</b>	<b>577,7</b>	<b>257,5</b>	<b>327,3</b>
Avskrivningar	-0,7	-0,6	-2,4	-2,6	-1,6
Central administration	-13,6	-7,8	-39,3	-25,2	-35,5
Transaktionskostnader <sup>1</sup>	-	-4,6	-	-4,6	-13,6
Omstruktureringskostnader <sup>2</sup>	-7,3	-	-21,9	-	-
Värdeförändring fastigheter	-17,3	17,4	62,2	123,6	206,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>160,5</b>	<b>89,8</b>	<b>576,3</b>	<b>348,7</b>	<b>483,5</b>
Värdeförändring räntederivat	-67,6	-45,9	-55,9	-50,8	-88,2
Finansnetto	-83,9	-36,0	-253,3	-107,8	-144,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>9,0</b>	<b>7,9</b>	<b>267,1</b>	<b>190,1</b>	<b>251,1</b>
Aktuell skatt	-1,6	-1,4	-4,6	-4,8	-8,0
Uppskjuten skatt	-18,4	-5,8	-77,0	-47,5	-65,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-11,0</b>	<b>0,7</b>	<b>185,5</b>	<b>137,8</b>	<b>177,2</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-11,4	1,4	184,5	135,0	182,2
Resultat hänförligt till minoriteten	0,4	-0,7	1,0	2,8	-5,0
<b>Summa</b>	<b>-11,0</b>	<b>0,7</b>	<b>185,5</b>	<b>137,8</b>	<b>177,2</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>					
Resultat efter skatt	-11,0	0,7	185,5	137,8	177,2
Värdeförändring räntederivat	4,0	-6,1	11,9	1,4	5,4
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-7,1</b>	<b>-5,4</b>	<b>197,4</b>	<b>139,2</b>	<b>182,6</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-7,5	-4,7	196,4	136,4	187,6
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,4	-0,7	1,0	2,8	-5,0
<b>Summa</b>	<b>-7,1</b>	<b>-5,4</b>	<b>197,4</b>	<b>139,2</b>	<b>182,6</b>
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,15	0,04	2,47	3,61	4,58
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	37 365	74 729	37 365	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	37 365	74 729	37 365	39 771

<sup>1</sup> Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden AB koncernen.

<sup>2</sup> Direkta kostnader hänförliga till integration och omorganisation till följd av förvärvet av Norrvidden.

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2012 30-Sep	2011 30-Sep	2011 31-Dec
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11 699,4	5 276,2	11 562,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	11,2	8,0	13,5
Finansiella anläggningstillgångar	13,6	4,0	19,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 724,2</b>	<b>5 288,2</b>	<b>11 595,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	223,4	114,5	180,1
Likvida medel	95,9	68,7	103,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>319,3</b>	<b>183,2</b>	<b>283,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 043,6</b>	<b>5 471,4</b>	<b>11 878,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 822,7	1 592,1	2 724,5
Uppskjuten skatteskuld	632,8	10,8	555,8
Långfristiga skulder	8 000,1	3 580,4	8 013,3
Kortfristiga skulder	588,0	288,1	585,3
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>12 043,6</b>	<b>5 471,4</b>	<b>11 878,9</b>

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Varav hänförligt		
	Eget kapital	till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>1 518,3</b>	<b>1 495,5</b>	<b>22,8</b>
Värdeförändring räntederivat	1,4	1,4	-
Periodens resultat efter skatt	137,8	135,0	2,8
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>139,2</b>	<b>136,4</b>	<b>2,8</b>
Kontantutdelning	-65,4	-65,4	-
<b>Eget kapital 2011-09-30</b>	<b>1 592,1</b>	<b>1 566,5</b>	<b>25,6</b>
Värdeförändring räntederivat	4,0	4,0	-
Periodens resultat efter skatt	39,4	47,2	-7,8
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>43,4</b>	<b>51,2</b>	<b>-7,8</b>
Nyemission	1 089,0	1 089,0	-
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>2 724,5</b>	<b>2 706,7</b>	<b>17,8</b>
Värdeförändring räntederivat	11,9	11,9	-
Periodens resultat efter skatt	185,5	184,5	1,0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>197,4</b>	<b>196,4</b>	<b>1,0</b>
Kontantutdelning	-82,2	-82,2	-
Återköp av egna aktier	-17,0	-17,0	-
<b>Eget kapital 2012-09-30</b>	<b>2 822,7</b>	<b>2 803,9</b>	<b>18,8</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2012 3 mån juli-sep	2011 3 mån juli-sep	2012 9 mån jan-sep	2011 9 mån jan-sep	2011 12 mån jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Rörelseresultat	160,5	89,8	576,3	348,7	483,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18,0	-16,9	-59,8	-121,1	-205,3
Erhållen ränta	0,4	-0,6	0,8	0,2	3,2
Erlagd ränta	-73,4	-51,8	-220,2	-128,5	-163,2
Betald skatt	-1,6	-1,4	-4,6	-4,8	-8,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>103,9</b>	<b>19,1</b>	<b>292,5</b>	<b>94,5</b>	<b>110,2</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	45,8	-12,9	-43,3	-46,8	1,9
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-40,2	19,0	-70,2	46,2	60,9
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>5,6</b>	<b>6,1</b>	<b>-113,5</b>	<b>-0,6</b>	<b>62,8</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>109,5</b>	<b>25,2</b>	<b>179,0</b>	<b>93,9</b>	<b>173,0</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Förvärv av dotterbolag <sup>1</sup>	-	-	-	-	-585,4
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0,2	1,1	0,2	2,1	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1,8	55,5	24,3	135,2	135,7
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36,7	-32,9	-86,2	-84,1	-142,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34,7</b>	<b>23,7</b>	<b>-61,7</b>	<b>53,2</b>	<b>-592,2</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Nyemission	-	-	-	-	1 089,0
Utbetald utdelning	-	-	-82,2	-65,4	-65,4
Förvärv av egna aktier	-17,0	-	-17,0	-	-
Förändring av långfristiga skulder	-1,8	-38,5	-26,0	-73,8	-561,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-18,8</b>	<b>-38,5</b>	<b>-125,2</b>	<b>-139,2</b>	<b>462,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>55,9</b>	<b>10,4</b>	<b>-7,9</b>	<b>7,9</b>	<b>43,0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>40,0</b>	<b>58,3</b>	<b>103,8</b>	<b>60,8</b>	<b>60,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>95,9</b>	<b>68,7</b>	<b>95,9</b>	<b>68,7</b>	<b>103,8</b>

Tillgångar och skulder per 30 december 2011 hänförliga till förvärvet av Norrvidden

	Värde, Mkr
Likvida medel	42,5
Förvaltningsfastigheter	6 130,3
Inventarier	9,0
Innehav i intresseföretag	4,6
Finansiella anläggningstillgångar	11,2
Kortfristiga fordringar	117,7
Avsättningar	-3,0
Räntebärande skulder	-4 439,7
Uppskjutna skatteskulder	-531,7
Kortfristiga skulder	-708,9
<b>Förvärvade nettotillgångar</b>	<b>632,0</b>
Utbetald köpeskilling per 31 december 2011	627,9
Avgår likvida medel i förvärvade dotterföretag	-42,5
<b>Förändringar av koncernens likvida medel vid förvärv</b>	<b>585,4</b>

## NYCKELTAL

	2012 3 mån juli-sep	2011 3 mån juli-sep	2012 9 mån jan-sep	2011 9 mån jan-sep	2011 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	-0,4	0,1	6,7	8,7	8,6
Soliditet, %	23,4	29,1	23,4	29,1	22,9
Belåningsgrad fastigheter, %	68,2	67,5	68,2	67,5	69,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,0	2,1	1,9
Eget kapital per aktie, kr	37,77	42,61	37,77	42,61	36,46
Kassaflöde per aktie, kr	1,24	0,95	3,46	3,08	3,17
Antal fastigheter vid periodens utgång	379	130	379	130	385
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m <sup>2</sup>	1 508 157	682 943	1 508 157	682 943	1 516 549
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	11 699,4	5 276,2	11 699,4	5 276,2	11 562,2
Hyresvärde, mkr	363,1	161,3	1091,0	491,4	654,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,9	89,3	89,0	89,7	89,6
Direktavkastning, %	1,7	1,6	4,9	4,9	2,8
Överskottsgrad, %	61,8	59,3	59,5	58,4	55,8





## MODERBOLAGETS RESULTRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2012 9 mån jan-sep	2011 9 mån jan-sep	2011 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	8,8	8,2	11,5
Avskrivningar	-0,4	-0,5	-0,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>8,4</b>	<b>7,7</b>	<b>10,8</b>
Omstruktureringskostnader	-9,6	-	-
Central administration	-33,7	-30,1	-55,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-34,9</b>	<b>-22,4</b>	<b>-44,4</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1,7
Ränteintäkter	113,4	67,7	104,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-77,3	-63,1	-86,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1,2</b>	<b>-17,8</b>	<b>-25,4</b>
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1,2</b>	<b>-17,8</b>	<b>-25,4</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	1,2	-17,8	-25,4
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1,2</b>	<b>-17,8</b>	<b>-25,4</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2012 30-Sep	2011 30-Sep	2011 31-Dec
Pågående projekt	0,1	5,4	0,1
Maskiner och inventarier	0,9	1,2	1,1
Andelar i koncernföretag	172,3	132,2	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Långfristig fordran på koncernföretag	3 321,7	2 302,1	3 402,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 495,3</b>	<b>2 441,2</b>	<b>3 536,7</b>
Kortfristig fordran på koncernföretag	86,1	39,8	50,2
Övriga kortfristiga fordringar	19,8	26,9	16,9
Likvida medel	-	1,6	48,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>105,9</b>	<b>68,3</b>	<b>115,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 601,2</b>	<b>2 509,5</b>	<b>3 652,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 536,7</b>	<b>553,4</b>	<b>1 634,7</b>
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 566,7</b>	<b>1 590,8</b>	<b>1 583,6</b>
<b>Långfristiga skulder till koncernföretag</b>	<b>344,6</b>	<b>338,2</b>	<b>340,6</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7,2	-	7,2
Kortfristiga skulder till koncernföretag	71,5	-	59,9
Checkräkningskredit	22,2	-	-
Leverantörsskulder	2,8	1,4	16,2
Övriga kortfristiga skulder	49,5	25,7	9,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>153,2</b>	<b>27,1</b>	<b>93,1</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 601,2</b>	<b>2 509,5</b>	<b>3 652,1</b>

### 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 värdoförändringar 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 värdoförändringar 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.

## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI – SEPTEMBER 2012

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
<b>Kvartal 2</b>				
Lund 1:17	Jämtland	Åre	Tomtmark	-
<b>Totala fastighetsförvärv april - juni</b>				<b>0</b>

## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI – SEPTEMBER 2012

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
<b>Kvartal 1</b>				
Bordet 1	Dalarna	Borlänge	Övrigt	3 645
Kanonen 1	Västernorrland	Sundsvall	Industri/lager	1 515
Motorn 8	Västerbotten	Skellefteå	Kontor	1 455
Motorn 9	Västerbotten	Skellefteå	Kontor	545
<b>Totala fastighetsförsäljningar januari - mars</b>				<b>7 160</b>
<b>Kvartal 2</b>				
Västra Falun 13	Dalarna	Falun	Industri/lager	133
Del av Kommunalmannen 4	Jämtland	Östersund	Kontor	1 470
<b>Totala fastighetsförsäljningar april - juni</b>				<b>1 603</b>
<b>Kvartal 3</b>				
Del av Björken 8	Dalarna	Falun	Kontor	1 100
Del av Skönsberg 1:7, 1:8	Västernorrland	Sundsvall	Mark	-
<b>Totala fastighetsförsäljningar juli - september</b>				<b>1 100</b>
<b>Totala fastighetsförsäljningar januari-september</b>				<b>9 863</b>

### **För ytterligare information, vänligen kontakta**

Christer Sundin, VD, tel. 0770-33 22 00, 070-688 72 83, [christer.sundin@dios.se](mailto:christer.sundin@dios.se)

Rolf Larsson, Ekonomichef, tel. 0770-33 22 00, 070-666 14 83, [rolf.larsson@dios.se](mailto:rolf.larsson@dios.se)

Margaretha Bygdeståhl, Marknads- och informationschef, 0770-33 22 00, 070-345 01 25, [margaretha.bygdestahl@dios.se](mailto: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](http://www.dios.se)**