

*Diös*

# Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2014



PERIODEN I KORTHET

# JANUARI-SEPTEMBER 2014

- Periodens hyresintäkter uppgick till 969 mkr (971)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 323 mkr (275)
- Nettouthyrningen uppgick till 23 mkr (4)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till -16 mkr (-56)
- Värdeförändringen av finansiella instrument uppgick till -78 mkr (97)
- Resultat per aktie uppgick till 2,26 kr (3,22)

PERIODENS RESULTAT, mkr	2014 3 mån jul-sep	2013 3 mån jul-sep	2014 9 mån jan-sep	2013 9 mån jan-sep
Hyresintäkter	321	327*	969	971
Övriga intäkter	3	-3*	14	10
Drift- och centrala kostnader	-137	-140	-448	-460
Omstruktureringskostnader	-	-5	-	-21
Finansnetto	-70	-77	-212	-225
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>117</b>	<b>102</b>	<b>323</b>	<b>275</b>
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	-5	8	-94	41
Aktuell skatt	-5	-2	-10	-13
Uppskjuten skatt	-15	-36	-42	-63
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>92</b>	<b>72</b>	<b>177</b>	<b>240</b>
Överskottsgrad, %	62,8	60,2	59,6	57,9
Uthyrningsgrad, %	88,8	88,9	89,2	88,7
Soliditet, %	26,6	26,4	26,6	26,4
Belåningsgrad fastigheter, %	63,2	65,7	63,2	65,7
Eget kapital per aktie, kr	43,4	42,2	43,4	42,2

\* Omklassificering av parkeringsintäkter har gjorts mellan övriga intäkter och hyresintäkter.

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Knut Rost, VD, tel 010-470 95 01, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO, tel 010-470 95 03, rolf.larsson@dios.se

KNUT ROST, VD

# FÖRVÄNTAT RESULTAT MED STARKARE NYCKELTAL

*Diös redovisar ett förvaltningsresultat för perioden som är 48 mkr bättre än motsvarande period föregående år. Det motsvarar en förbättring om 18 procent.*

Driftsöverskottet ökade från 562 mkr till 578 mkr vilket ger en förbättring i överskottsgrad om 1,7 procent. Uthyrningsgraden ökade med 0,5 procentenheter till 89 procent. För jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 1,5 procent och driftsöverskottet med 3,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Perioden har präglats av:

- Högre överskottsgrad tack vare energibesparande åtgärder och en mer effektiv förvaltning.
- Högre uthyrningsgrad genom ökat fokus på kundrelationer vilket gör att målet för 2014 om 90 procents uthyrningsgrad snart är uppnått.
- Pågående översyn av kapitalstruktur och villkor som kommer att resultera i en lägre riskexponering och sänkta kostnader.
- Fortsatt avyttring av fastigheter utanför våra prioriterade tillväxtorter.

Periodens hyresintäkter uppgick till 969 mkr (971). Nettouthyrningen var 23 mkr (4) för de tre första kvartalen varav 3 mkr (5) under tredje kvartalet. Större hyreskontrakt är tecknade med Swedbank i Östersund, Länsstyrelsen i Dalarnas län och Östersunds kommun.



Under perioden har sex fastigheter sålts. Försäljningspriset exklusive transaktionskostnader översteg det bokförda värdet med 18 procent. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 10 mkr exklusive skatt. Några förvärv har inte genomförts under det tredje kvartalet.

Fastigheternas orealiserade värden uppgick till -26 mkr (-58). För det tredje kvartalet har värdet förändrats positivt med 8 mkr (7). Beslutade och pågående projekt i fastighetsportföljen omfattar 820 mkr (1 mdkr).

De finansiella nyckeltalen fortsätter att styras i positiv riktning med en belåningsgrad om 63,2 procent (65,7) och en soliditet om 26,6 procent (26,4).

Med starkt fokus på att tillgodose våra befintliga och blivande hyresgästers behov fortsätter vi att renodla fastighetsportföljen. Ett mer koncentrerat fastighetsbestånd ger oss större möjligheter att ytterligare effektivisera förvaltningen vilket borgar för en högre nettotillväxt.

Knut Rost, VD



## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2014

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 323 mkr (275).

Driftöverskottet uppgick till 578 mkr (562) vilket motsvarar en överskottsgrad om 59,6 procent (57,9). Den förbättrade överskottsgraden förklaras framför allt av minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 969 mkr (971) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,2 procent (88,7).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 14 mkr (9,7) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 405 mkr (418). Kostnadsminskningen är hänförlig till en mild vinter med lägre kostnader för el och uppvärmning samt lägre kostnader för snö- och isbekämpning. Av fastighetskostnaderna utgjorde 4,9 mkr (5,8) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVATINSTRUMENT

Under perioden har samtliga fastigheter värderats. Diös värderingsmodell innebär att 25 procent av de 100 värdemässigt största fastigheterna externvärderas varje kvartal enligt ett rullande schema, resterande 75 procent av fastigheterna internvärderas. Övriga fastigheter internvärderas kvartalsvis och kvalitetssäkras av extern värderare. Värderingen visar en nedgång om -0,2 procent (-0,5) vilket motsvarar -26 mkr (-58). Värdeutvecklingen sedan föregående år är i huvudsak hänförlig till ett fåtal fastigheter. Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 12 035 mkr (11 749).

Under perioden har 9 fastigheter (12) sålts med en realiserad värdeförändring om 10 mkr (1,7) före skatt. Därtill förvärvades en centralt belägen fastighet i Mora.

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.

Det låga ränteläget har inneburit en negativ realiserad värdeförändring i resultaträkningen avseende vår derivatportfölj. Så länge det låga ränteläget består kommer derivatportföljen att uppvisa negativa värden, men i takt med stigande marknadsräntor kommer värdet i derivatportföljen att utvecklas positivt, vilket medför positiva värdeförändringar i resultaträkningen och därmed ökat eget kapital.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -78 mkr (97), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

### FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -212 mkr (-225). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,6 procent (3,7), inklusive kostnader för lånelöften. Genomsnittlig årsränta utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 30 september uppgick till 3,4 procent (3,8).

### RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 229 mkr (316). Resultatförändringen har sin främsta orsak i realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat.

### RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 177 mkr (240). Aktuell skatt uppgick till -10 mkr (-13), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Beräkningen av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattekostnad om -42 mkr (-63).

## TREDJE KVARTALET 2014

Tredje kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 117 mkr (102). Driftöverskottet uppgick till 201 mkr (197) vilket motsvarar en överskottsgrad om 62,8 procent (60,2). Den förbättrade överskottsgraden förklaras framför allt av minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 321 mkr (327) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,8 procent (88,9). Förändringen mot föregående år avseende hyresintäkterna är till viss del hänförlig till omklassificering av parkeringsintäkter.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 123 mkr (127).

Tredje kvartalets finansnetto uppgick till -70 mkr (-77). Resultat före skatt uppgick till 112 mkr (110) och resultat efter skatt uppgick till 92 mkr (72). Resultatet påverkades positivt med 16 mkr (7) avseende värdeförändring av fastigheter och negativt med -21 mkr (1,1) avseende räntederivatens marknadsvärden. Fastigheternas värdeförändring förklaras av mer positiva kassaflöden. Förändringen av derivatens marknadsvärden är hänförlig till en långsiktigt bedömd lägre ränteutveckling. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -15 mkr (-36) och aktuell skatt med -5 mkr (-1,9).

Under det tredje kvartalet har 6 fastigheter (3) sålts med en realiserad värdeförändring om 9,7 mkr (-0,3).

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

Diös ägde 356 stycken fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 424 072 kvadratmeter, den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 september uppgick till 89,5 procent. Under perioden har Diös investerat 281 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 12 035 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges

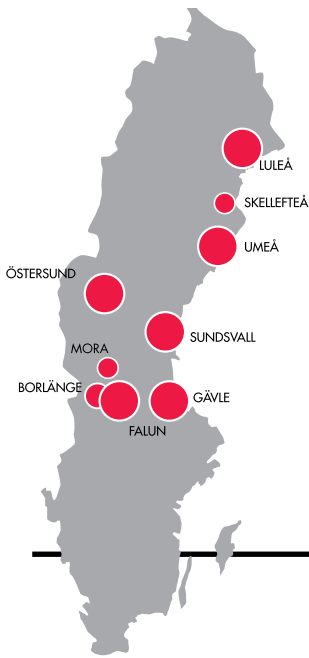
Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrboten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	191	145	218	197	109	109	969
Övriga intäkter	3	1	3	3	0	3	14
Reparation och underhåll	-14	-8	-16	-12	-9	-5	-64
Taxebundna kostnader	-27	-19	-37	-29	-15	-11	-138
Fastighetsskatt	-9	-7	-10	-10	-5	-7	-48
Övriga fastighetskostnader	-22	-15	-25	-23	-12	-12	-108
Fastighetsadministration	-7	-6	-12	-10	-5	-7	-47
<b>Driftöverskott</b>	<b>115</b>	<b>91</b>	<b>121</b>	<b>117</b>	<b>63</b>	<b>71</b>	<b>578</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-43
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-212
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>323</b>
<b>Värdeförändringar</b>							
Fastighet, realiserad	-	1	3	6	-	-	10
Fastighet, orealiserad	-31	18	-17	-3	-3	10	-26
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-78
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>229</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-10
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-42
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-8
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>169</b>
Uthyrbar area, kvm	266 682	252 053	329 044	279 187	177 031	120 075	1 424 072
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	70	26	91	35	26	33	281
Bokfört värde, mkr	2 474	1 731	2 829	2 209	1 327	1 464	12 035
Hyresvärde, mkr	211	162	250	223	121	119	1 086
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	89,2	87,4	88,5	90,2	91,7	89,2
Överskottsgrad, %	60,1	62,8	55,5	59,2	58,0	65,0	59,6

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2013

Diös ägde 366 stycken fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 462 559 kvadratmeter, den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 september uppgick till 89,1 procent. Under perioden har Diös investerat 149 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 749 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrboten	Diös-koncernen
Hysesintäkter	188	142	215	208	110	109	971
Övriga intäkter	3	0	1	3	0	3	10
Reparation och underhåll	-12	-7	-13	-16	-7	-3	-58
Taxebundna kostnader	-29	-20	-38	-37	-17	-12	-153
Fastighetsskatt	-9	-7	-11	-10	-5	-6	-48
Övriga fastighetskostnader	-21	-16	-24	-33	-13	-12	-119
Fastighetsadministration	-4	-5	-10	-11	-4	-7	-41
<b>Driftöverskott</b>	<b>116</b>	<b>87</b>	<b>120</b>	<b>104</b>	<b>64</b>	<b>71</b>	<b>562</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-42
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-21
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-225
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>275</b>
<b>Värdeförändringar</b>							
Fastighet, realiserad	-	-	1	-1	0	2	2
Fastighet, orealiserad	-25	3	-25	-19	-11	20	-58
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	97
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>316</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-13
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-63
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	1
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240</b>
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	338 654	307 693	177 031	122 642	1 462 559
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	38	16	42	26	11	16	149
Bokfört värde, mkr	2 392	1 674	2 727	2 298	1 283	1 375	11 749
Hyresvärde, mkr	207	161	249	238	120	119	1 094
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	88,0	86,2	87,3	91,4	91,2	88,7
Överskottsgrad, %	61,8	61,6	55,8	49,9	58,5	65,3	57,9

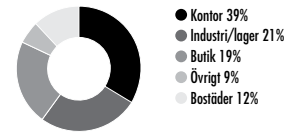


## MARKNADSSOMRÅDEN

Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och marknadsledande på flera av verksamhetsorterna. Marknaden, som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr, är indelad i marknadsområdena Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten.

Fastighetsbeståndet består av en väl avvägd kombination av bostads-, kontors-, butiks- och industrilokaler med ett brett utbud av mindre och större lokaler, något som ger goda förutsättningar för flexibla lösningar. Vi har en decentraliserad förvaltningsorganisation med stark lokal förankring.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER

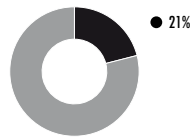


### DALARNA

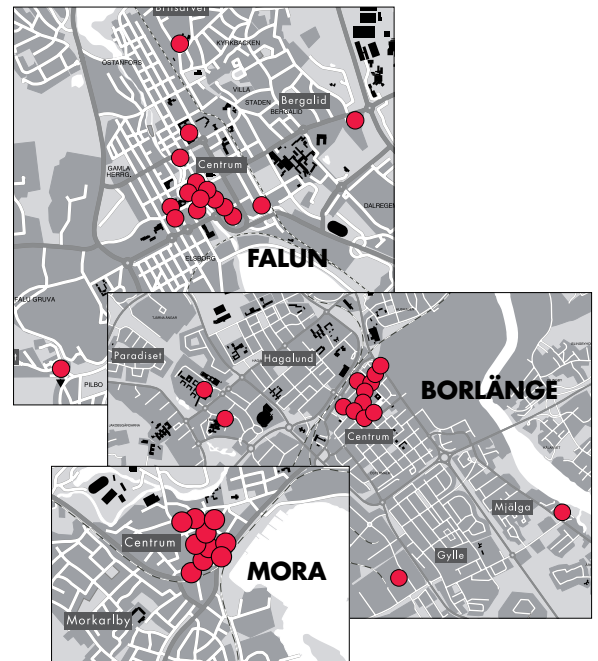
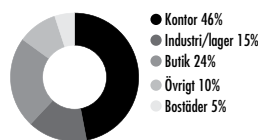
#### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Area, kvm	266 682
Fastighetsvärde, mkr	2 474

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



#### DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	4	40 008	15,4	5,7
Falu Kommun	10	17 570	6,8	3,5
Polismyndigheten	8	10 013	3,9	4,8
Pysslingen Förskolor och Skolor	1	8 335	3,2	9,8
Länstyrelsen i Dalarnas län	15	7 504	2,9	4,9
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>38</b>	<b>83 430</b>	<b>32,2</b>	<b>5,5</b>

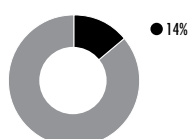
\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive marknadsområde.

### GÄVLEBORG

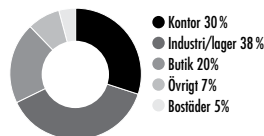
#### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Area, kvm	252 053
Fastighetsvärde, mkr	1 731

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



#### GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	9	7 432	3,9	3,0
Trafikverket	3	6 985	3,7	4,0
Internationella Engelska Skolan	2	5 659	3,0	9,0
Gävlefastigheter Gävle Kommun	7	4 168	2,2	3,0
Landstinget Gävleborg	6	3 787	2,0	2,3
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>27</b>	<b>28 031</b>	<b>14,8</b>	<b>4,3</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive marknadsområde.

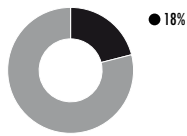


## VÄSTERNORRLAND

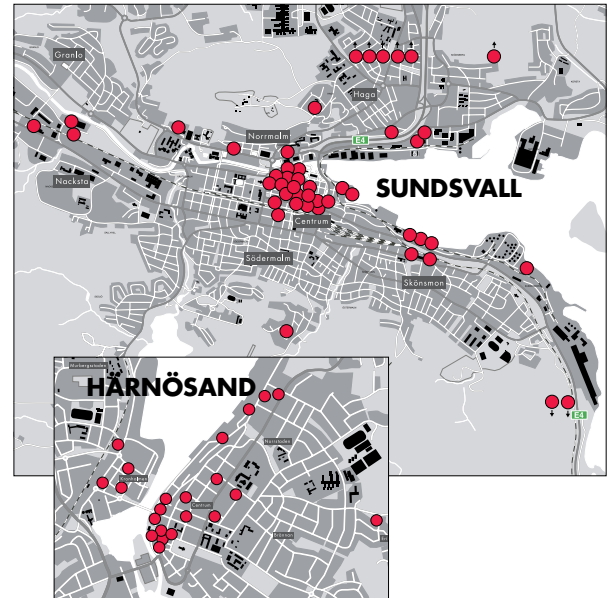
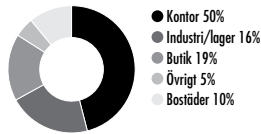
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	78
Area, kvm	279 187
Fastighetsvärde, mkr	2 209

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



### VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Norrlidens Kunskapscentrum	2	7 022	2,7	1,8
Com Hem	4	5 230	2,0	2,2
Trafikverket	1	5 064	2,0	0,3
Ahléns	1	4 528	1,8	1,0
Hennes & Mauritz Sverige	3	4 424	1,7	1,3
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>11</b>	<b>28 568</b>	<b>10,2</b>	<b>1,3</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive marknadsområde.

## JÄMTLAND

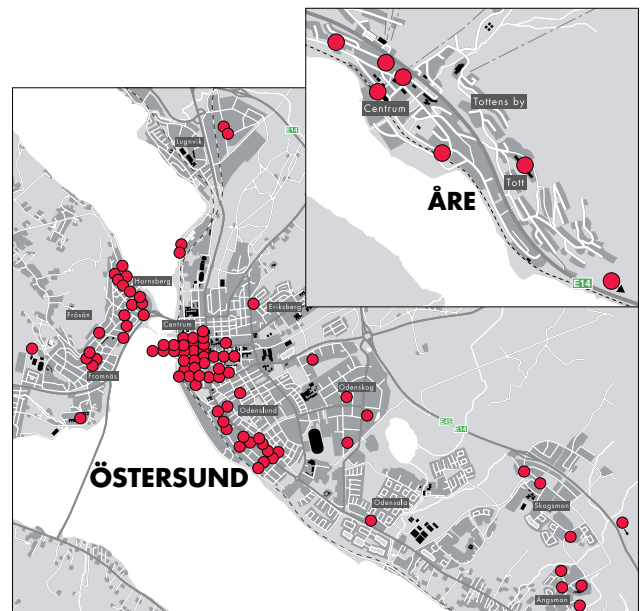
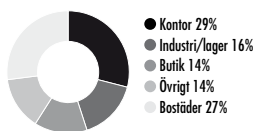
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	124
Area, kvm	329 044
Fastighetsvärde, mkr	2 829

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



### JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds Kommun	88	24 083	8,3	4,7
SkiStar	11	11 506	4,0	4,8
Jämtlands Läns Landsting	22	11 360	3,9	2,3
Arbetsförmedlingen	1	6 070	2,1	3,8
Swedbank	5	5 890	2,0	2,9
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>127</b>	<b>58 909</b>	<b>20,3</b>	<b>4,0</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive marknadsområde.

## VÄSTERBOTTEN

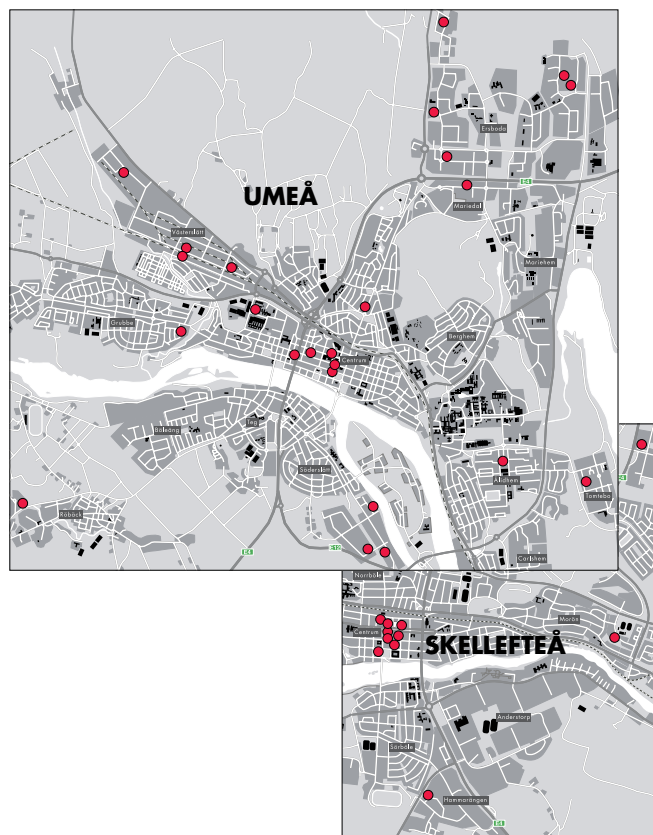
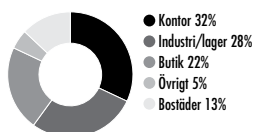
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	41
Area, kvm	177 031
Fastighetsvärde, mkr	1 327

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



### VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Umeå Kommun	9	6 948	4,9	2,4
Posten Meddelande	3	3 931	2,8	1,0
Swedbank	1	3 697	2,6	1,0
Balticgruppen Centrumhandel	4	3 605	2,6	1,2
Åhléns	1	2 706	1,9	3,8
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>18</b>	<b>20 887</b>	<b>14,8</b>	<b>1,9</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive marknadsområde.

## NORRBOTTEN

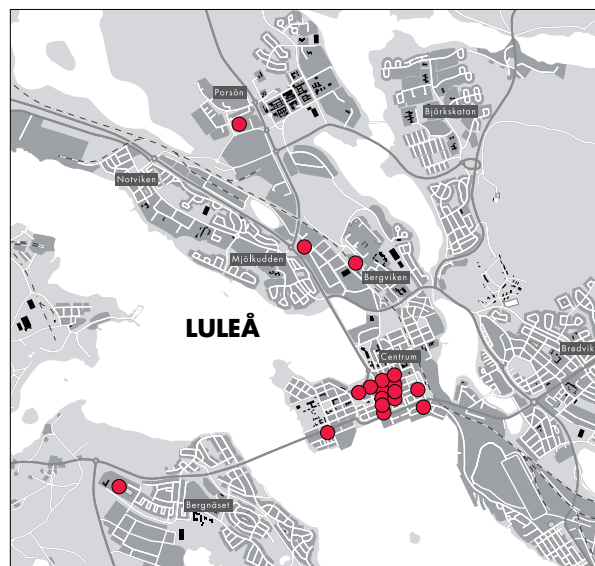
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Area, kvm	120 075
Fastighetsvärde, mkr	1 464

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



### NORRBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 303	5,2	2,4
Swedbank	3	6 062	4,3	4,5
Luleå Kommun	2	5 631	4,0	3,0
SWECO Sverige	6	5 313	3,8	2,6
KappAhl Sverige	2	4 658	3,3	4,3
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>16</b>	<b>28 967</b>	<b>20,6</b>	<b>3,3</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive marknadsområde.

## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2014	286	43 150	45	3
	2015	768	223 977	212	17
	2016	601	228 457	251	20
	2017	547	231 859	237	18
	2018+	340	287 517	356	28
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>2 542</b>	<b>1 014 960</b>	<b>1 101</b>	<b>86</b>
Bostadshyresavtal		2 151	155 491	147	11
Övriga hyresavtal		3 413	-	37	3
<b>TOTALT</b>		<b>8 106</b>	<b>1 170 451</b>	<b>1 285</b>	<b>100</b>

## STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

Hyresgäst	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	14	53 128	4,2	5,0
Östersunds kommun	88	24 083	1,9	4,7
Arbetsförmedlingen	29	20 690	1,6	2,8
Swedbank	11	19 744	1,5	3,0
Falu kommun	10	17 570	1,4	3,5
Åhléns	10	15 998	1,2	1,7
Hennes & Mauritz	10	14 745	1,2	2,8
KappAhl	6	14 738	1,2	3,8
Axfood	6	13 478	1,1	2,4
Polismyndigheten	14	13 196	1,0	4,2
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>198</b>	<b>207 370</b>	<b>16,2</b>	<b>3,7</b>

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - SEPTEMBER 2014

### FÖRÄDLING

- Under perioden har 281 mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 34 större förädlingsprojekt, i dessa har totalt 193 mkr av budgeterat 414 mkr upparbetats.

### FÖRVÄRV

- Den 4 juni 2014 förvärvades fastigheten Stranden 19:5 i Mora via en aktieöverlåtelse. Fastigheten omfattar en uthyrningbar area om 3 650 kvm. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 25 mkr.

### FÖRSÄLJNING

- Den 1 april 2014 såldes fastigheten Rävsvund 1:338 i Sundsvall. Fastigheten omfattar en area om 14 249 kvm. Försäljningspriset uppgick till 7 mkr.
- Den 7 maj 2014 såldes fastigheterna Söre 5:26 och 5:74 i Lit, Östersund. Fastigheterna omfattar en area om 3 194 kvm. Försäljningspriset uppgick till 14 mkr.

- Den 2 juli 2014 såldes fastigheten Borgmästaren 4 i Östersund. Fastigheten omfattar en area om 1 075 kvm. Försäljningspriset uppgick till 19,9 mkr.
- Den 27 augusti 2014 såldes fastigheten Försöket 2 i Sundsvall och Staden 2:26 (mark) i Sollefteå. Fastigheten Försöket 2 omfattar en area om 1 164 kvm. Försäljningspriset uppgick till 12,6 mkr.
- Den 29 augusti 2014 såldes fastigheten Solhöjden 31 i Sundsvall. Fastigheten omfattar en area om 660 kvm. Försäljningspriset uppgick till 9 mkr.
- Den 17 september 2014 såldes fastigheten Norr 26:1 i Gävle. Fastigheten omfattar en area om 1 456 kvm. Försäljningspriset uppgick till 11,5 mkr.
- Den 29 september 2014 såldes fastigheten Kopparslagaren 5 i Sveg. Fastigheten omfattar en area om 5 341 kvm. Försäljningspriset uppgick till 5,5 mkr.

## »»» FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

### EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgick till 3 240 mkr (3 154) och soliditeten till 26,6 procent (26,4). Målet är att soliditeten kortsiktigt ska uppgå till 25 procent och långsiktigt till 30 procent.

### LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 7 mkr (97) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

## »»» RÄNTEKOSTNAD JANUARI - SEPTEMBER 2014

	Belopp, mkr	Kostnad, mkr	Vägd genomsnittlig ränta, %
Räntebärande skuld	7 635	157	2,7
Outnyttjat kreditutrymme <sup>1</sup>	284	1	0,0
Finansiella instrument	4 200	47	0,8
<b>TOTALT</b>		<b>205</b>	<b>3,6</b>

<sup>1</sup> Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 635 mkr (7 807). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 205 mkr (219) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta

på 3,6 procent (3,7). Under perioden uppgick orealiserade värdoförändringar för innehavda derivatinstrument till -78 mkr (97), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

## »»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta, % <sup>1</sup>	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2014	7 607	2,3	-	-
2015	-	-	4 428	4 126
2016	-	-	3 481	3 481
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>7 607</b>	<b>2,3</b>	<b>7 909</b>	<b>7 607</b>
Outnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	302	0,0		
Finansiella instrument	4 200	1,1		
<b>TOTALT</b>		<b>3,4</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2014-09-30.

<sup>2</sup> Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

Genomsnittlig kapitalbindningstid 1,4 år

Genomsnittlig räntebindningstid 1,4 år

Bolaget gör för närvarande en översyn av ränte- och kapitalbindningstiden.

### DERIVATAVTAL

Motpart	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Handelsbanken	2 000	2,0	2,3	-70
Handelsbanken	600	3,8	3,7	-66
Swedbank	1 600	2,3	1,9	-50
<b>TOTALT</b>	<b>4 200</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>-186</b>

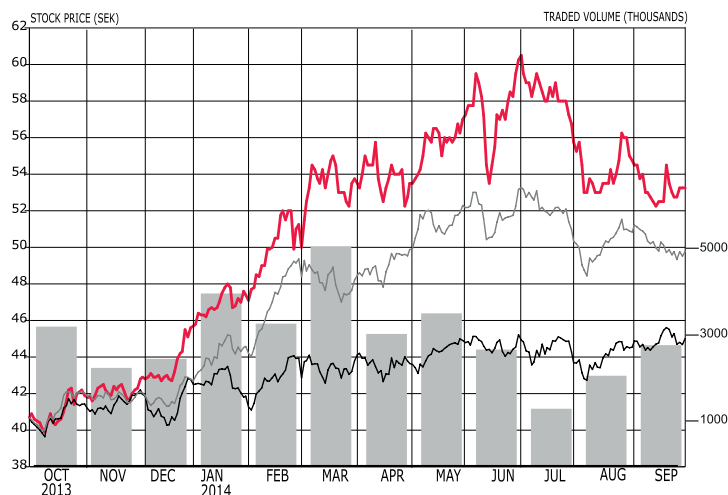
Inga nya derivatavtal har tecknats under perioden då Diös bedömer att räntemarknaden är stabil.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA PER 2014-09-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 607 mkr (7 722) med en årlig genomsnittsränta på 2,3 procent (3,1) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1,7 månader (2,8). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,4 år (2,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,4 år (2,2). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,3

år (3,2). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,4 procent (3,8) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 september 2014, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter (0,5). Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september 2014 till -186 mkr (-79) och den viktade genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent (2,4). Derivatportföljens omslutning om 4 200 mkr innebär att 55,2 procent (54,4) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

Diös Fastigheter | OMX Stockholm 30 Index | OMX Stockholm Real Estate PI



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 30 september 2014 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken (74 729 134), slutkursen uppgick till 53,3 (40,4) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 3 979 mkr (3 019).

I grafen illustreras kurser för både Diös och för indexen, för de senaste 12 månaderna. Under de senaste 12 månaderna har Diös avkastning varit 31,8 procent (19,5), OMX Stockholm 30 Index 11,4 procent (17,5) och OMX Stockholm Real Estate PI 24,1 procent (15,8). Diös totalavkastning (avkastning inklusive återinvesterad utdelning) under de senaste 12 månaderna har varit 37,6 procent (26,5). Diös har därmed haft en avkastning överstigande jämförbara index under perioden.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 499 691	15,4
Brinova Inter AB	8 930 754	12,0
Bengtssons Tidnings Aktieföretag	7 518 222	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	7 342 044	9,8
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Försäkringsaktieföretaget, Avanza Pension	2 037 739	2,7
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,7
SEB Investment management	1 942 305	2,6
Ralf Ekblad	1 600 000	2,1
Staffan Rasjö	1 450 096	1,9
<b>Summa största ägare</b>	<b>48 819 092</b>	<b>65,3</b>
Övriga ägare	25 910 042	34,7
<b>TOTALT</b>	<b>74 729 134</b>	<b>100,0</b>

## INNEHAV PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

INNEHAV	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (mkr)
1 - 500	3 049	671 496	0,9	0,9	36
501 - 1 000	1 145	981 162	1,3	1,3	52
1 001 - 5 000	1 300	3 077 957	4,1	4,1	164
5 001 - 10 000	194	1 448 921	1,9	1,9	77
10 001 - 15 000	48	613 393	0,8	0,8	33
15 001 - 20 000	38	694 012	0,9	0,9	37
20 001 -	160	67 242 193	90,0	90,0	3 581
<b>TOTALT</b>	<b>5 934</b>	<b>74 729 134</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>3 979</b>

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 5 934 aktieägare (5 181). En betydande andel av aktiens ägare, 86,9 procent (94,4), återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 65,3 procent (64,8) 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
2006-01-02	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2006-01-02	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	Apportemission	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 2014 till 153 personer (136), varav 55 kvinnor (48). Förändringen av antal anställda är i huvudsak hänförligt till att konsulter och inhyrd personal ersatts med visstids- och heltidsanställningar.

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, 107 personer (94), arbetar i marknadsområdena varav 54 personer (49) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

## MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 92 mkr (75) och resultatet efter skatt till 14 mkr (-19). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2014 till 15 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 1 463 mkr (1 484). Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (-12). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 september 2014 uppgick till 2,2 procent (3,0). 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 deklarerationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 mkr.

Per den 30 september 2014 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 697 mkr (656). 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 3 408 mkr per den 30 september 2014. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 750 mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 september 2014 uppgå till 338 mkr. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 74 mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 30 september 2014 till 22 mkr.

Förändringen sedan den 31 december 2013 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 19 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 23 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.

## PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Diös beslutade den 19 juni att överklaga Förvaltningsrättens dom i det skatteärende som gäller ett yrkande om avdrag för kapitalförlust avseende taxeringsåret 2006. Det aktuella avdragsyrkandet grundar sig på en skattemässig förlust som uppkom i samband med ett externt förvärv av fastigheter under 2005. Förlusten uppstod som en effekt av transaktioner som vidtogs i samband med förvärvet i syfte att införliva fastigheterna i Diöskoncernen.

Slutsatsen i den analys som Diös initierade utifrån Förvaltningsrättens dom, är att domstolen har bortsett från ett antal viktiga aspekter och att domslutet därför är felaktigt, vilket innebär att Diös har goda möjligheter att vinna processen. Bolagets uppfattning är att de aktuella förvärven, som gjordes 2005, hanterades enligt gällande skatteregler och att de inte kan jämföras med det stora antalet mål, om försäljning av fastigheter, som skatteverket har vunnit i kammarrätten. Uppfattningen delas av bolagets skatterådgivare som

har analyserat förvärven och Skatteverkets argumentation. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 421 mkr enligt Förvaltningsrättens beslut.

Diös har sökt och beviljats anstånd med betalning hos Skatteverket och ingen avsättning är gjord i bolagets balansräkning. Om Diös slutgiltigt skulle förlora målet kan skatt och ränta komma att påföras med totalt cirka 135 mkr. Den sammanlagda skatten och räntan betraktas tills vidare som en eventualförpliktelse. Se även pressmeddelande från den 20 och 21 maj samt 19 juni 2014.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2013 års årsredovisning på sidorna 40-43. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 3 september beslutat att lämna reporäntan oförändrad på 0,25 procent för att stävja det låga inflationstrycket. Riksbanken bedömning är att reporäntan ligger kvar på 0,25 procent tills slutet av år 2015. Detta bidrar till fortsatt låga finansieringskostnader för företag och hushåll i Sverige.

Enligt den senaste konjunkturprognosen från Konjunkturinstitutet (KI) så föll BNP-utvecklingen tillbaka i OECD för det första kvartalet för 2014. Enkätbaserade konjunkturindikatorer visar att denna avmattning var tillfällig i både Sverige som för de flesta övriga OECD-länder. En mindre stram finanspolicy i samband med expansiv penningpolitik bidrar till en gradvis återhämtning i ekonomin i OECD-området. Arbetslösheten i Sverige beräknas bli 8,1 procent 2014 med en BNP-tillväxt på 2,2 procent.

Sveriges starka statsfinanser, välmående svenska banker och en stigande inhemsk BNP gör att förutsättningarna för tillväxt på våra marknader bedöms goda. Fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten gör att vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa faktorer 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 samt årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2013, not 1. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2014 har inte haft någon påverkan på delårsrapporten.

Koncernen har från och med räkenskapsåret 2014 ändrat princip avseende redovisning av fastighetsskatt. Den nya principen har tillämpats retroaktivt vilket innebär att jämförelseperioden har räknats om. Skyldigheten att erlagga fastighetsskatt redovisas från och med 2014 som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetald kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Tidigare redovisades fastighetsskatten linjärt som en kostnad respektive skuld över räkenskapsåret. Den ändrade principen har inte påverkat koncernens resultat men koncernens balansräkning har påverkats genom redovisningen av en kortfristig fordran och skuld med 16 mkr. Ändringen är enligt företagsledningens uppfattning i enlighet med IFRIC 21 och ger en mer tillförlitlig och relevant information jämfört med tidigare tillämpade princip. IFRIC 21 Levies antogs av EU i juni 2014 med tillämpning från 2015. Enligt övergångsreglerna ska IFRIC 21 tillämpas retroaktivt varför någon effekt inte kommer att uppstå vid tillämpningen från 2015.

<sup>1</sup> Årsredovisning 2013, finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se)



## »»» UTDELNINGSPOLICY

Utdelning till bolagets aktieägare ska uppgå till minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

## »»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

---

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.

*Finansiella rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se)*

Östersund den 24 oktober 2014

Bob Persson  
*Ordförande*

Maud Olofsson  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Svante Paulsson  
*Ledamot*

Anders Bengtsson  
*Ledamot*

Knut Rost  
*Verkställande direktör*

Tomas Mellberg  
*Ledamot*  
*Personalrepresentant*

---

## »»» REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

### TILL STYRELSEN I DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL) ORGANISATIONS NR 556501-1771

#### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Diös Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2014 till 30 september 2014. 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 International Standard on Review Engagements ISRE 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 24 oktober 2014

Deloitte AB

Svante Forsberg  
Auktoriserad revisor



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2014 3 mån juli - sep	2013 3 mån juli - sep	2014 9 mån jan - sep	2013 9 mån jan - sep	2013 12 mån jan - dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	324	324	983	980	1 307
Fastighetskostnader	-123	-127	-405	-418	-569
<b>Driftöverskott</b>	<b>201</b>	<b>197</b>	<b>578</b>	<b>562</b>	<b>738</b>
Central administration	-14	-13	-43	-42	-58
Omstruktureringskostnader <sup>1</sup>	-	-5	-	-21	-26
Finansnetto	-70	-77	-212	-225	-300
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>117</b>	<b>102</b>	<b>323</b>	<b>275</b>	<b>354</b>
Värdeförändring fastigheter	16	7	-16	-56	-24
Värdeförändring räntederivat	-21	1	-78	97	68
<b>Resultat före skatt</b>	<b>112</b>	<b>110</b>	<b>229</b>	<b>316</b>	<b>398</b>
Aktuell skatt	-5	-2	-10	-13	-15
Uppskjuten skatt	-15	-36	-42	-63	-62
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>92</b>	<b>72</b>	<b>177</b>	<b>240</b>	<b>321</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	82	73	169	241	323
Resultat hänförligt till minoriteten	10	-1	8	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>72</b>	<b>177</b>	<b>240</b>	<b>321</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>					
Resultat efter skatt	92	72	177	240	321
<i>Poster som kommer att omföras till resultatet</i>					
Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>92</b>	<b>72</b>	<b>177</b>	<b>240</b>	<b>321</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	82	73	169	241	323
Totalresultat hänförligt till minoriteten	10	-1	8	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>72</b>	<b>177</b>	<b>240</b>	<b>321</b>
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,10	0,98	2,26	3,22	4,32
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729

<sup>1</sup> Direkta kostnader hänförliga till integration och omorganisation till följd av förvärvet av Norrvidden.  
I posten omstrukturering ingår kostnader för omorganisation och flytt av huvudkontorsverksamhet till Östersund.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2014 30 sep	2013 30 sep	2013 31 dec
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12 035	11 749	11 823
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	8	7
Immateriella anläggningstillgångar	4	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	9	10	9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 055</b>	<b>11 769</b>	<b>11 843</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	103	101	91
Likvida medel	7	97	121
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>110</b>	<b>198</b>	<b>212</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 165</b>	<b>11 966</b>	<b>12 055</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 240	3 154	3 235
Uppskjuten skatteskuld	697	656	655
Långfristiga skulder	7 609	7 724	7 666
Kortfristiga skulder	619	431	499
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>12 165</b>	<b>11 966</b>	<b>12 055</b>
Eventualförpliktelser	135	-	-

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>3 086</b>	<b>3 065</b>	<b>21</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	240	240	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>-1</b>
Kontantutdelning	-172	-172	-
<b>Eget kapital 2013-09-30</b>	<b>3 154</b>	<b>3 134</b>	<b>20</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	81	83	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>81</b>	<b>83</b>	<b>-1</b>
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>3 235</b>	<b>3 216</b>	<b>19</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>			
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>177</b>	<b>169</b>	<b>8</b>
Kontantutdelning	-172	-172	0
<b>Eget kapital 2014-09-30</b>	<b>3 240</b>	<b>3 213</b>	<b>27</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2014 3 mån juli-sep	2013 3 mån juli-sep	2014 9 mån jan-sep	2013 9 mån jan-sep	2013 12 mån jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Förvaltningsresultat	117	102	323	275	354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	8	-6	-6	3
Betald skatt	-5	-2	-10	-13	-15
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>121</b>	<b>108</b>	<b>307</b>	<b>256</b>	<b>342</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	5	35	-12	62	72
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	46	-53	20	-92	-80
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>51</b>	<b>-18</b>	<b>8</b>	<b>-30</b>	<b>-8</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>172</b>	<b>90</b>	<b>315</b>	<b>226</b>	<b>334</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-3	-	2	2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	56	26	77	233	309
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-2	-4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-112	-92	-277	-140	-239
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-56</b>	<b>-70</b>	<b>-200</b>	<b>93</b>	<b>68</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-	-	-172	-172	-172
Förändring av långfristiga skulder	-39	-22	-57	-171	-229
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-39</b>	<b>-22</b>	<b>-229</b>	<b>-342</b>	<b>-401</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>77</b>	<b>-3</b>	<b>-114</b>	<b>-23</b>	<b>1</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>-70</b>	<b>99</b>	<b>121</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>7</b>	<b>97</b>	<b>7</b>	<b>97</b>	<b>121</b>

	2014 3 mån juli-sep	2013 3 mån juli-sep	2014 9 mån jan-sep	2013 9 mån jan-sep	2013 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	2,6	2,3	5,2	7,7	10,2
Soliditet, %	26,6	26,4	26,6	26,4	26,8
Beläningsgrad fastigheter, %	63,2	65,7	63,2	65,7	64,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,3	2,5	2,2	2,2
Eget kapital per aktie, kr	43,4	42,2	43,4	42,2	43,3
Kassaflöde per aktie, kr	1,5	1,4	4,2	3,5	4,6
Antal fastigheter vid periodens utgång	356	366	356	366	364
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 424 072	1 462 559	1 424 072	1 462 559	1 446 900
Marknadsvärde fastigheter, mkr	12 035	11 749	12 035	11 749	11 823
Hyresvärde, mkr	361	368	1 086	1 094	1 457
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,8	88,9	89,2	88,7	88,7
Direktavkastning, %	1,7	1,7	4,8	4,8	6,2
Överskottsgrad, %	62,8	60,2	59,6	57,9	57,1

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2014 9 mån jan-sep	2013 9 mån jan-sep	2013 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Nettoomsättning	92	75	105
<b>Bruttoresultat</b>	<b>92</b>	<b>75</b>	<b>105</b>
Central administration	-117	-108	-148
Omstruktureringskostnader	-	-21	-26
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-25</b>	<b>-54</b>	<b>-69</b>
Finansiella intäkter	129	115	230
Finansiella kostnader	-90	-80	-109
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>14</b>	<b>-19</b>	<b>52</b>
Aktuell skatt	-	-	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>14</b>	<b>-19</b>	<b>52</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	14	-19	52
<b>Årets totalresultat</b>	<b>14</b>	<b>-19</b>	<b>52</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2014 30 sep	2013 30 sep	2013 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Pågående projekt	1	2	5
Immateriella anläggningstillgångar	4	-	-
Maskiner och inventarier	3	1	1
Andelar i koncernföretag	171	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	3 401	3 265	3 341
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 580</b>	<b>3 439</b>	<b>3 518</b>
Kortfristig fordran på koncernföretag	216	164	187
Övriga kortfristiga fordringar	7	11	10
Likvida medel	15	-	10
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>238</b>	<b>175</b>	<b>207</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 818</b>	<b>3 614</b>	<b>3 725</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 276</b>	<b>1 363</b>	<b>1 434</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 456	1 477	1 476
Långfristiga skulder till koncernföretag	964	671	710
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	86	51	58
Checkräkningskredit	-	12	-
Leverantörsskulder	2	3	7
Övriga kortfristiga skulder	27	30	33
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>122</b>	<b>103</b>	<b>105</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 818</b>	<b>3 614</b>	<b>3 725</b>

## DEFINITIONER

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

### SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

### BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

### RESULTAT PER AKTIE

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

### EGET KAPITAL PER AKTIE

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

### KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

### GENOMSnittligt ANTAL AKTIER

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier

som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

### ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

### HYRESVÄRDE

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

### NETTOUTHYRNING

Netto av årshyra, exklusive rabatter och tillägg, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

### 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

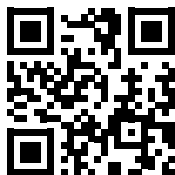
Försäljningspris minus investerat kapital.

## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI – SEPTEMBER 2014

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
<b>FÖRSÄLJNING</b>				
<b>Kvartal 2</b>				
Rävsund 1:338	Västernorrland	Sundsvall	Industri/lager	14 249
Söre 5:26 & 5:74	Jämtland	Östersund	Bostad	3 194
<b>Totala fastighetsförsäljningar april-juni</b>				<b>17 443</b>
<b>Kvartal 3</b>				
Borgmästaren 4	Jämtland	Östersund	Bostad	1 075
Försöket 2	Västernorrland	Sundsvall	Butik	1 164
Staden 2:26	Västernorrland	Sollefteå	Mark	-
Solhöjden 31	Västernorrland	Sundsvall	Kontor	660
Norr 26:1	Gävleborg	Gävle	Kontor	1 456
Kopparslagaren 5	Jämtland	Sveg	Industri	5 341
<b>Totala fastighetsförsäljningar juli-september</b>				<b>9 696</b>
<b>Totala fastighetsförsäljningar januari-september</b>				<b>27 139</b>
<b>FÖRVÄRV</b>				
<b>Kvartal 2</b>				
Stranden 19:5	Dalarna	Mora	Butik	3 650
<b>Totala fastighetsförvärv januari-september</b>				<b>3 650</b>

## KALENDARIUM





LÄS MER PÅ DIOS.SE

# Diös

**DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)**

RINGVÄGEN 4, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770-33 22 00

ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND, WWW.DIOS.SE