

Delårsrapport

januari - september
2008



- Periodens intäkter uppgick till 355,6 Mkr (250,3)
- Driftsöverskottet ökade till 204,9 Mkr (146,1)
- Värdeförändringar av fastigheter uppgick till -141,8 Mkr (17,8)
- Resultatet efter skatt uppgick till -55,1 Mkr (100,5)
- Eget kapital per aktie uppgick till 36,83 kr (38,70)



Intäkter, kostnader och resultat

Kommentar

Diös Fastigheter AB:s (publ) intäkter per den 30 september 2008 uppgick till 355,6 kr (250,3) vilket innebär en ökning med 105,3 Mkr. Driftsöverskottet uppgick till 204,9 Mkr (146,1), vilket motsvarar en överskottsgrad om 60,4 procent (61,3). Resultatförändringen är till stor del hänförlig till genomförda fastighetsförvärv. En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 30 september 2008 har utförts av extern värderare. (Värderingsmodell se nedan). Trots ökade driftnetton under året och projektvinster från till- och ombyggnationer visar värderingen en nedgång om ca 3,7 % vilket motsvarar -152,1 Mkr (17,8). Förändringen kan i huvudsak förklaras av ökade avkastningskrav. Under perioden har nio fastigheter sålts med en förädlingsvinst om 23,4 Mkr och en realiserad värdeförändring om 10,2 Mkr.

■ Hyresintäkterna för rapportperioden har ökat och uppgick till 339,2 Mkr (238,4) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91,6 procent (93,0).

■ Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 16,4 Mkr (11,9) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

■ De totala fastighetskostnaderna uppgick till 150,7 Mkr (104,2). Av fastighetskostnaderna utgjorde 12,4 Mkr (10,3) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden har en extern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet genomförts enligt följande, en tredjedel värderades per den 30 juni 2008 och en tredjedel per den 30 september 2008. Den senaste gjorda värderingen motsvarar cirka 50 procent av fastighetsvärdet. För de två tredjedelar av fastighetsbeståndet som ej har marknadsvärderats per den 30 september 2008 har en översiktlig extern värdebedömning gjorts baserat på förhållandena per den 30 september 2008. Periodens värdeförändring uppgår till - 152,1 Mkr (17,8) och är främst föranledd av den osäkerhet som noterats i marknaden med höjda avkastningskrav som följt. Avkastningskraven i värderingarna har ökat med i genomsnitt cirka 0,35 procentenheter vilket resulterat i en värdenedgång om 3,7 procent.

Under perioden har nio fastigheter sålts vilket medförde realiserade värdeförändringar om 10,2 Mkr.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -98,0 Mkr (-51,2). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 6,39 procent (4,29) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 6,41 procent (4,32). Den ökade räntekostnaden förklaras främst av den stigande ränteutvecklingen främst på korta räntor.

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar, har ökat med 9,9 procent till 86,4 Mkr (78,7). Ökad upplåning i samband med förvärv och stigande marknadsräntor har medfört att finansiella kostnader har ökat med 47,5 Mkr till 99,3 Mkr (51,8).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -55,4 Mkr (96,5). Resultatförsämringen har sin orsak i fastighetsbeståndets värdeförändring.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till -55,1 Mkr (100,5). Aktuell skatt för perioden uppgick till -2,1 Mkr (-1,5), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skatteintäkt om 2,4 Mkr (5,5).

Tredje kvartalet 2008

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 4,2 Mkr (43,1). Resultatet påverkades negativt med -41,7 Mkr (-1,9) avseende värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden. Uppskjuten skatt påverkade resultatet positivt med 19,5 Mkr (10,6). Driftsöverskottet uppgick till 68,4 Mkr (61,9), finansnettot till -33,8 Mkr (-21,5). Kassaflödet under perioden uppgick till -2,8 Mkr (13,6) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 46,4 Mkr (877,2). Nettoupplåningen under perioden uppgick till -0,7 Mkr (843,9).

Fastighetsbeståndet per den 30 september 2008

Diös ägde 120 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 558 900 kvadratmeter varav 41 procent utgjordes av kontor, 15 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 6 procent av bostäder och 18 procent av övriga uthyrbara ytor.

Under året har Diös gjort investeringar på 127,5 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 927,7 Mkr.

Indelat per marknadsområde, Mkr	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös koncernen
Hysesintäkter	57,9	51,9	65,7	28,8	74,4	21,2	39,3	339,2
Övriga intäkter	8,5	0,1	0,0	0,3	4,0	0,1	3,4	16,4
Fastighetskostnader	-30,5	-18,3	-25,0	-12,7	-34,3	-12,1	-17,9	-150,7
Driftsöverskott	35,9	33,7	40,7	16,4	44,1	9,3	24,8	204,9
Värdeförändring								
Fastighet, realiserad	-	-	7,0	-	2,3	0,9	-	10,2
Fastighet, orealiserad	8,8	-53,1	-53,9	-5,1	-13,9	-14,6	-20,4	-152,1
Resultat	44,7	-19,3	-6,1	11,3	32,5	-4,4	4,4	63,1
Ofördelade poster								
Avskrivning materiella anl tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-3,1
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-17,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-98,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-2,1
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	2,4
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	3,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	-51,6

Uthyrbar area, kvm	96 360	80 786	119 231	54 563	98 841	42 393	66 726	558 900
Investeringar, Mkr	97,6	7,7	1,6	3,0	5,0	0,2	12,4	127,5
Bokfört värde, Mkr	630,1	745,8	724,1	285,3	882,3	202,0	458,2	3 927,7
Hysesvärde, Mkr	61,7	57,9	73,1	29,6	79,2	26,9	42,0	370,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	89,6	89,8	97,5	93,9	79,0	93,5	91,6
Överskottsgrad, %	62,0	65,0	62,0	56,9	59,3	43,7	63,2	60,4

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

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	46	212 051	1 647,6	140,1	90,0	90,2	64,4
Butiksfastigheter	18	91 885	917,3	70,1	94,2	39,1	55,7
Bostadsfastigheter	17	41 284	260,5	25,6	96,4	13,8	53,7
Industri- och lagerfastigheter	24	111 963	409,5	40,5	91,3	24,1	59,6
Övriga fastigheter ¹	15	101 717	692,8	62,9	90,5	37,7	60,0
Totalt Diös	120	558 900	3 927,7	339,2	91,6	204,9	60,4

¹ Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark

Marknadskommentarer

Diös inriktning är att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter på marknaden från Borlänge i söder till Luleå i norr. Mestadels ligger fastigheterna centralt belägna med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Diös har som devis att skapa lokala värden vilket gäller för både befintliga hyresgäster och för den ort vi finns på. Våra nuvarande huvudorter är Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund och Luleå. Fokus ligger för samtliga marknadsområden att öka uthyrningsgraden och sänka driftskostnaderna.

Borlänge

Borlänge präglas av en ökad efterfrågan på centrumnära lokaler och bostäder. Ett förädlingsprojekt i fastigheten Mimer 1 håller på att färdigställas med Försäkringskassan som hyresgäst.

Falun

Här pågår ytterligare ett av Diös större förädlingsprojekt. Det är Falan Galleria som genomgår en om- och tillbyggnad där ett 20-tal butiker skall inrymmas, bland annat Clas Ohlson. Den 27 november öppnar etapp 1 och den stora invigningen är satt till den 5 februari 2009. Totalt omfattar Falan Galleria 6 200 kvm.

Mora

Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora och medverkar aktivt för tillväxt på orten. Beståndet består av centralt belägna fastigheter med i huvudsak kontor, bostäder och butiker. Efterfrågan i centrala lägen är fortsatt stark.

Gävle

Gävle är idag Diös enskilt största marknadsområde med cirka 120 000 kvm. Vakansgraden har under perioden ökat något, bland annat till följd av försäljning av färdigförädlade fastigheter med hög

ekonomisk uthyrningsgrad. Gävle är i en stark tillväxtfas med ökad efterfrågan av lokaler och försäljningarna av fastigheter har skapat utrymme för fortsatt utveckling av befintligt bestånd.

Sundsvall

Sundsvall är en av de större orterna i Norrland där vårt fastighetsbestånd idag uppgår till en uthyrbar area på c:a 42 000 kvm. Vakansgraden på marknadsområdet har till följd av två fastighetsförsäljningar och ett par större uppsägningar försämrats något. Förhandlingar pågår med nya intressenter för att fylla dessa vakanser.

Östersund

Marknadsområdet innefattar fastigheter centralt belägna i Östersund, ett större sammanhållet bestånd på Frösön samt fastigheter i Åre. I Östersund startas ett av Diös större förädlingsprojekt i början av november. Det är fastigheten Nejonöгат där Pliktverket lämnat drygt 4 000 kvm som skall rustas för Östersunds Kommun, Socialförvaltningen. Ombyggnaden beräknas pågå under drygt ett år och inflyttning kommer att ske i januari 2010. Kontraktet har en löptid om 15 år. Åre har präglats av stark expansion under de senaste åren och satsningarna fortsätter att locka turister till orten. Merparten av vårt bestånd i Åre består av nyproducerade fastigheter i bästa läge.

Luleå

Luleås marknadsområde består främst av teknikbyn Aurorum men innefattar även fastigheter i Piteå, Skellefteå, Umeå och Lycksele. I Luleå kommer Posten att lämna sina lokaler i ett attraktivt centrumnära läge. Det ger oss möjlighet att utveckla fastigheten kommersiellt. Förhandlingar pågår med nya intressenter.



Hyreskontraktens löptider per den 30 september 2008

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 september 2008 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2008	133	29 489	13,8	3
	2009	361	108 585	90,5	21
	2010	254	99 586	78,6	18
	2011	204	98 987	88,0	20
	2012+	128	132 667	127,8	30
Totalt lokalhyresavtal		1 080	469 314	398,6	92
Bostadshyresavtal		537	35 557	28,2	7
Övriga hyresavtal		917	-	4,9	1
Totalt		2 534	504 871	431,7	100

Förändringar i fastighetsportföljen

Förvärv

■ Diös förvärvade den 1 februari 2008 fastigheten Alderholmen 19:2 i Gävle. Fastigheten som är en kontorsfastighet omfattar 793 kvm, och är idag fullt uthyrd. Köpeskillingen uppgick till 6,8 Mkr, vilket motsvarade en direktavkastning om 7 procent. Förvärvet gjordes i bolagsform.

■ Diös Fastigheter har per den 1 mars 2008 försålt tre fastigheter i Sandviken och en fastighet i Hofors. Försäljningen skedde i bolagsform. Försäljningspriset var 95,0 Mkr vilket innebar en förädlingsvinst om 27,8 Mkr och en realiserad värdeförändring om 7,0 Mkr exklusive transaktionskostnader.

Förädling

■ Under perioden har 127,5 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår två större förädlingsprojekt i Borlänge och Falun. Totalt har 105,8 Mkr av budgeterat 167,9 Mkr upparbetats.

■ Diös Fastigheter Östersund HB sålde med tillträde den 1 juni 2008 fastigheten Frösö 2:52 för en köpeskillning om 4,0 Mkr.

■ Diös Fastigheter Östersund HB har sålt del av fastigheten Frösö 3:7 för en köpeskillning om 3,3 Mkr.

Försäljning

■ Diös Fastigheter har per den 31 januari 2008 försålt fastigheten Kofoten 19 & 14 i Sundsvall till ett försäljningspris om 4,9 Mkr. Försäljningspriset översteg det bokförda värdet vilket gav en realiserad värdeförändring om 0,4 Mkr.

■ Diös har sålt med tillträde den 14 juli 2008 och 1 augusti 2008 fastigheterna Vivstamon 1:17 i Timrå och Ånge 30:6 i Ånge för en sammanlagd köpeskillning om 24,5 Mkr.



Finansiell ställning per den 30 september 2008

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 251,2 Mkr (1 341,2) och soliditeten till 30,3 procent (32,7). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 726,1 Mkr (2 514,3) med en årlig genomsnittsränta på 6,39 procent (4,29) exklusive lånelöften och 6,41 procent (4,32) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år (2,3). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 726,1 Mkr har 1 500,0 Mkr (1 450,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,7 år (3,1).

Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 6,02 procent (4,19) exklusive lånelöften och 6,04 procent (4,23) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,72 procent.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -5,9 Mkr (8,6), vilket redovisats direkt mot eget kapital.

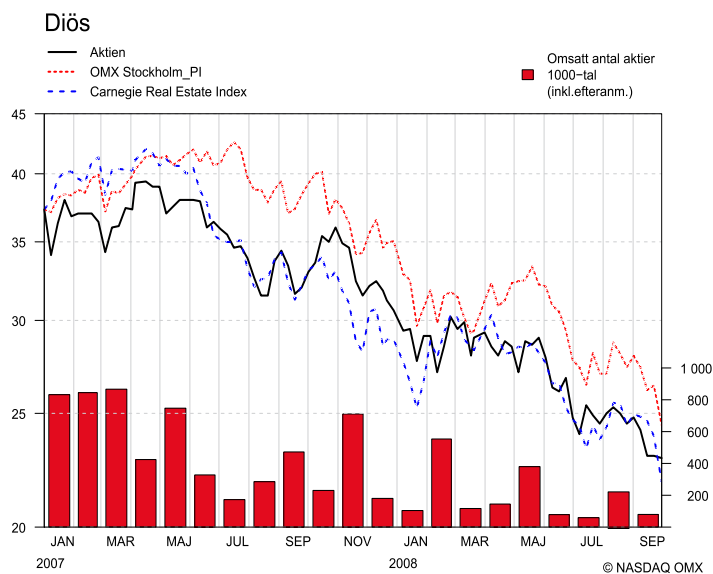
Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 55,5 Mkr (85,1) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

Ränte- och låneförfallostruktur per den 30 september 2008

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2008	2 687,7	6,43	263,0	263,0
2009	-	-	-	-
2010	38,4	3,62	2 783,3	2 463,1
TOTALT	2 726,1	6,39	3 046,3	2 726,1

Diösaktien



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

Per den 30 september 2008 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 22,90 kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 760,9 Mkr.

Återköp av Diös aktier

Diös Fastigheter AB (publ) inledde den 15 maj 2008 ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämman den 29 april 2008. 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 samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde.

Den 16 maj 2008 återköpte Diös en aktiepost om 350 000 aktier till ett snittpris om 28,20 kr. Diös ägde 296 600 egna aktier före återköpsprogrammet.

Största aktieägare i Diös Fastigheter AB

per den 30 september 2008

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 496 500	19,1
Brinova Inter AB	5 847 420	17,2
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,6
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 299 340	12,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 412 900	7,1
LRF Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,1
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	740 000	2,2
Diös Fastigheter AB	646 600	1,9
Triesto Holdings Limited	538 400	1,6
Summa största ägare	28 313 470	83,4
Övriga ägare	5 654 495	16,6
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

Innehav per den 30 september 2008

	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster %	Mark- nadsvärde (KSEK)
1 - 500	938	224 700	0,66	0,66	5 146
501 - 1000	467	406 774	1,20	1,20	9 315
1001 - 5000	250	660 956	1,95	1,95	15 136
5001 - 10000	45	366 367	1,08	1,08	8 390
10001 - 15000	10	128 200	0,38	0,38	2 936
15001 - 20000	8	144 200	0,42	0,42	3 302
20001 -	40	32 036 768	94,31	94,31	733 642

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 1 758 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 95 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 83,4 procent av innehav och röster.

Diös äger per den 30 september 2008, 646 600 egna aktier. Aktierna har förvärvats genom ett återköpsprogram som genomfördes under 2007 och 2008.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2008 till 52 personer (34), varav 17 kvinnor (11). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund och Luleå. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 37 personer (25), arbetar i marknadsområdena varav 21 personer (14) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 16,6 Mkr (11,0) och resultatet efter skatt till -13,0 Mkr (-19,0). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2008 till 32,4 Mkr (11,0). Räntebärande skulder uppgick till 2 404,8 Mkr (2 195,0), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 6,46 procent (4,24). Moderbolaget tillämpar RR 32 "Redovisning för juridiska personer".

Valberedning

Valberedningen utses årligen och skall bestå av en representant för envar av de fyra största aktieägarna per den 15 september 2008.

Valberedningen består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar.

Anders Silfverbåge, (Brinova Inter),

Gunnar Johansson, (AB Persson Invest),

Per-Arne Rudbert, (Humlegården Holding III) och

Göran Almberg, (Lantbrukarnas Ekonomi AB).

Representanterna kan nås via e-post, se www.dios.se eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

Årsstämma

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas den 21 april 2009, kl 13.00 i Östersund, lokal meddelas senare.

Uppskjutna skattefordringar

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

Per den 30 september 2008 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 85,7Mkr (79,0), vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 september 2008 uppgå till 810,9 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 227,0 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 348,2 Mkr per den 30 september 2008. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 97,5 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 30 september 2008 kunnat uppgå till cirka 129,5 Mkr (227,0 - 97,5). Om Diös fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övervärden i posten uppskjuten skattefordran.

Regeringen presenterade i september sin budgetproposition för 2009, Prop. 2008/09:1, där det bland annat föreslås en sänkning av bolagsskatten från dagens 28,0 procent till 26,3 procent. Om förslaget genomförs kommer det att påverka posten uppskjutna skattefordringar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2007 års årsredovisning på sidan 41¹. Sedan årsskiftet har vi sett kraftigt stigande marknadsräntor vilket har inneburit ökade kostnader för finansiering av bolagets verksamhet. Den genomsnittliga årsräntan har ökat med 1,84 procentenheter sedan årsskiftet. Stigande marknadsräntor innebär även att avkastningskraven på fastigheterna ökat vilket i sin tur har inneburit minskade marknadsvärden.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner gjorts med närstående.

Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och

¹Årsredovisning 2007 finns tillgänglig på www.dios.se

tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR 31, Delårsrapportering för koncerner.

Diös tillämpar från och med 2008 förändringar i IFRIC 11 och IFRS 2, -Transaktioner med egna aktier. Bestämmelserna trädde i kraft den 31 mars 2007 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Tolkningsuttalandet klargör hanteringen avseende klassificering av aktierelaterade ersättningar där bolaget återköper aktier för att reglera sitt åtagande samt redovisning av optionsprogram i dotterbolag som tillämpar IFRS. Bestämmelserna tillämpas från och med januari 2008 men förväntas inte få någon inverkan på koncernens räkenskaper.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2007, not 1.

Utdelningspolicy

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

Kalendarium 2008

Bokslutskommuniké 2008	12 februari 2009
Årsstämma	21 april 2009

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

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

Östersund den 15 oktober 2008
Diös Fastigheter AB
Styrelsen

Lars Holmgren
Ledamot

Erik Paulsson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Ledamot

Thorsten Ashjer
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Ledamot

Bob Persson
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande Direktör

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med LAS 34 och 9 Kap årsredovisningslagen (1995:1554).

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 2008 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt

Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Östersund den 15 oktober 2008

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2008 3 mån juli - sept	2007 3 mån juli - sept	2008 9 mån jan - sept	2007 9 mån jan - sept	2007 12 mån jan - dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	113,8	96,5	355,6	250,3	372,0
Fastighetskostnader	-45,4	-34,6	-150,7	-104,2	-174,2
Driftsöverskott	68,4	61,9	204,9	146,1	197,8
Avskrivningar	-1,0	-0,4	-3,1	-1,3	-2,8
Bruttoresultat	67,4	61,5	201,8	144,8	195,0
Central administration	-6,4	-4,8	-17,4	-14,9	-22,7
Värdeförändringar i fastigheter	-41,7	-1,9	-141,8	17,8	36,2
Rörelseresultat	19,3	54,8	42,6	147,7	208,5
Ränteintäkter	0,4	0,3	1,3	0,6	2,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-34,2	-21,8	-99,3	-51,8	-80,4
Resultat efter finansiella poster	-14,5	33,3	-55,4	96,5	131,1
Aktuell skatt	-0,7	-0,8	-2,1	-1,5	-2,0
Uppskjuten skatt	19,5	10,6	2,4	5,5	9,9
Resultat efter skatt	4,2	43,1	-55,1	100,5	139,0
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	6,7	48,6	-51,6	105,6	143,7
Resultat hänförligt till minoriteten	-2,5	-5,5	-3,5	-5,1	-4,7
Summa	4,2	43,1	-55,1	100,5	139,0
Resultat per aktie, kr ¹	0,20	1,43	-1,52	3,13	4,26
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 836	33 968	33 704	33 771

¹ Diös hade per den 30 september 2008 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningsseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2008 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2009.

Koncernens balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3,927,7	3 790,9	4 067,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	15,0	17,5	23,0
Finansiella anläggningstillgångar	3,7	0,6	0,7
Uppskjuten skattefordran	85,7	79,0	83,5
Summa anläggningstillgångar	4 032,1	3 888,0	4 174,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	47,4	46,9	79,9
Likvida medel	55,5	85,1	37,5
Summa omsättningstillgångar	102,9	132,0	117,4
SUMMA TILLGÅNGAR	4 135,0	4 020,0	4 291,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 251,2	1 341,2	1 369,3
Långfristiga skulder	2 467,9	2 514,8	2 434,0
Kortfristiga skulder	415,8	164,0	488,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 135,0	4 020,0	4 291,9

Förändring av eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2006-12-31	1 216,0	1 216,0	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	31,9	-	31,9
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument jan - sept 2007	8,6	8,6	-
Nyemission, april 2007	22,5	22,5	-
Kontantutdelning, maj 2007	-37,4	-37,4	-
Återköp av aktier	-0,9	-0,9	-
Resultat jan - sep 2007	100,5	105,6	-5,1
Eget kapital 2007-09-30	1 341,2	1 314,4	26,8
Återköp av aktier	-8,5	-8,5	-
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument okt - dec 2007	-1,0	-1,0	-
Resultat okt - dec 2007	37,6	38,1	-0,5
Eget kapital 2007-12-31	1 369,3	1 343,0	26,3
Kontantutdelning	-47,1	-47,1	-
Återköp av aktier	-9,9	-9,9	-
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument jan - sep 2008	-6,0	-6,0	-
Periodens resultat	-55,1	-51,6	-3,5
Eget kapital 2008-09-30	1 251,2	1 228,4	22,8

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	2008 3 mån juli - sept	2007 3 mån juli - sept	2008 9 mån jan - sept	2007 9 mån jan - sept	2007 12 mån jan - dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	19,3	54,8	42,6	147,7	208,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	36,8	2,2	132,6	-16,7	-33,1
Erhållen ränta	0,4	0,1	1,3	0,5	2,3
Erlagd ränta	-33,0	-15,7	-97,6	-41,0	-64,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	23,5	41,4	78,9	90,5	112,8
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-3,0	-7,7	27,9	-16,0	-50,0
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	0,1	13,2	-60,0	51,0	94,0
Summa förändring av rörelsekapital	-2,9	5,5	-32,1	35,0	44,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20,6	46,9	46,8	125,5	156,8
Investeringsverksamheten					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-3,3	0,0	-2,8	-0,6	-0,7
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	27,0	0,0	127,0	6,1	7,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46,4	-877,2	-115,3	-1 176,2	-1 259,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22,7	-877,2	8,9	-1 170,7	-1 252,1
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning	-	-	-47,1	-37,4	-37,4
Förvärv av egna aktier	-	-	-9,9	-	-
Förändring av långfristiga skulder	-0,7	843,9	19,3	1 043,9	1 046,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,7	843,9	-37,7	1 006,5	1 009,0
Periodens kassaflöde	-2,8	13,6	18,0	-38,7	-86,3
Likvida medel vid periodens början	58,3	71,5	37,5	123,8	123,8
Likvida medel vid periodens slut	55,5	85,1	55,5	85,1	37,5

Nyckeltal

	2008 3 mån juli - sept	2007 3 mån juli - sept	2008 9 mån jan-sept	2007 9 mån jan-sept	2007 12 mån jan - dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	0,5	3,8	-3,9	8,3	11,1
Soliditet, %	30,3	32,7	30,3	32,7	31,9
Belåningsgrad fastigheter, %	69,4	66,3	69,4	66,3	65,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,6	1,9	2,5	2,2
Eget kapital per aktie, kr ¹	36,83	38,70	36,83	38,70	40,31
Kassaflöde per aktie, kr ¹	0,78	1,02	2,48	2,29	2,75
Antal fastigheter vid periodens utgång	120	127	120	127	127
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	558 900	561 691	558 900	561 691	581 822
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 927,7	3 790,9	3 927,7	3 790,9	4 067,3
Hysesvärde, Mkr	122,0	100,7	370,4	256,4	379,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	91,2	91,6	93,0	92,6
Direktavkastning, %	1,8	1,6	5,3	3,9	4,9
Överskottsgrad, %	61,2	62,5	60,4	61,3	56,3

¹Diös hade inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2008 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2009.

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2008 9 mån jan - sept	2007 9 mån jan - sept	2007 12 mån jan - dec
Nettoomsättning	16,6	11,0	15,3
Avskrivningar	-0,2	-0,1	-0,3
Bruttoresultat	16,4	10,9	15,0
Central administration	-33,3	-26,2	-37,4
Rörelseresultat	-16,9	-15,3	-22,4
Ränteintäkter	89,1	40,4	65,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-85,2	-44,1	-69,1
Resultat efter finansiella poster	-13,0	-19,0	-25,9
Skatt avseende erhållet koncernbidrag	-	-	4,2
Resultat efter skatt	-13,0	-19,0	-21,7

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	2,1	1,8	2,0
Maskiner och inventarier	1,0	0,7	1,1
Andelar i koncernföretag	132,7	132,7	132,7
Övriga aktier och andelar	0,1	0,1	0,1
Långfristig fordran på koncernföretag	2 832,3	2 195,0	2 955,3
Summa anläggningstillgångar	2 968,2	2 330,3	3 091,2
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	61,9	519,2	102,3
Övriga kortfristiga fordringar	37,7	94,0	4,1
Likvida medel	32,4	11,0	13,4
Summa omsättningstillgångar	132,0	624,2	119,8
SUMMA TILLGÅNGAR	3 100,2	2 954,5	3 211,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	636,1	706,8	706,1
Långfristiga skulder	2 340,0	2 195,0	2 390,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	25,7	29,0	82,0
Leverantörsskulder	1,1	2,6	2,9
Övriga kortfristiga skulder	97,3	21,1	30,0
Summa kortfristiga skulder	124,1	52,7	114,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 100,2	2 954,5	3 211,0

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar i fastigheter 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 i fastigheter, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Hyresvärde

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

Förädlingsvinst

Försäljningspris minus investerat kapital.

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christer Sundin, VD, tel. 0770-33 22 00, 070-688 72 83,
christer.sundin@dios.se

Rolf Larsson, Ekonomichef, tel. 0770-33 22 00, 070-666 14 83,
rolf.larsson@dios.se

Margaretha Bygdestahl, Marknads- och informationschef, 0770-33 22 00, 070-345 01 25,
margaretha.bygdestahl@dios.se

Diös Fastigheter AB (publ)

Box 188
www.dios.se

831 22 Östersund
Organisationsnummer 556501-1771

Tel +46 770 33 22 00
Bolagets säte Östersund

Fax +46 63 663 04 00

Förteckning över fastighetsförvärv januari - september 2008

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Area, kvm	Förvärvspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 1						
Alderholmen 19:2	Gävle	Gävle	Kontor	793	6 800	700
				793	6 800	700

Förteckning över fastighetsförsäljningar januari - september 2008

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Area,kvm	Försäljnings- pris, Tkr	Hyresvärde årsbasis,Tkr
Kvartal 1						
Kofoten 19&14	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 732	4 900	1 019
Säterjäsentan 3	Gävle	Sandviken	Industri/Lager	933	6 000	804
Dalslänningen 6	Gävle	Sandviken	Bostäder	5 852	38 000	4 550
Skrivaren 4	Gävle	Sandviken	Bostäder	6 898	41 000	5 239
Hofors 36:2	Gävle	Hofors	Butik	2 971	10 000	1 883
				18 386	99 900	13 495
Kvartal 2						
Frösö 2:52	Östersund	Östersund	Råmark	-	4 000	-
				-	4 000	-
Kvartal 3						
Del av Frösö 3:7	Östersund	Östersund	Råmark	-	3 300	-
Vivstamon 1:17	Sundsvall	Timrå	Övrigt	1 285	3 000	890
Ånge 30:6&9	Sundsvall	Ånge	Kontor	4 040	21 500	4 523
				5 325	27 800	5 413