

DELÅRS- RAPPORT

DELÅRS-
RAPPORTEN
HITTARNIPÅ
DIOS.SE

JANUARI - SEPTEMBER 2009

- Periodens intäkter uppgick till 359,5 Mkr (355,6)
- Driftöverskottet uppgick till 213,6 Mkr (204,9)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 111,7 (86,4)
- Värdeförändringar av fastigheter uppgick till -30,3 Mkr (-141,8)
- Eget kapital per aktie uppgick till 33,78 kr (36,83)

	2009 9 mån jan - sep	2008 9 mån jan - sep	2008 12 mån jan - dec
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR			
Hysesintäkter	350,1	339,2	452,8
Övriga intäkter	9,4	16,4	17,1
Drift- och centrala kostnader	-173,3	-171,2	-241,4
Finansnetto	-74,5	-98,0	-134,1
Förvaltningsresultat	111,7	86,4	94,4
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	4,8	-141,9	-270,1
Aktuell skatt	-2,7	-2,1	-1,6
Uppskjuten skatt	-12,7	2,4	39,1
Resultat efter skatt	101,1	-55,1	-138,2

Diös

FÖR NYA DIMENSIONER

Kommentar

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 111,7 Mkr (86,4). Driftöverskottet uppgick till 213,6 Mkr (204,9) vilket motsvarar en överskottsgrad om 61,0 procent (60,4).

Förbättringen är hänförlig till ökade hyresnivåer samt sjunkande marknadsräntor.

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 30 sep 2009 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en nedgång om ca 0,8 % vilket motsvarar -30,9 Mkr (-152,1). Förändringen kan i huvudsak förklaras av ökade avkastningskrav. Under perioden har fem fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 0,5 Mkr.

– Hyresintäkterna för rapportperioden har ökat och uppgick till 350,1 Mkr (339,2) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,3 procent (91,6).

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

– De totala fastighetskostnaderna uppgick till 145,9 Mkr (150,7). Av fastighetskostnaderna utgjorde 5,6 Mkr (12,4) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster samt 5,9 Mkr (3,2) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden har en marknadsvärdering av fastighetsbeståndet genomförts enligt följande, tre fjärdedelar har värderats av extern värderare, en fjärdedel har bedömts internt och har granskats av extern värderare för kvalitetssäkring.

Den externt gjorda värderingen motsvarar cirka 75 procent av fastighetsvärdet. Periodens värdeförändring uppgår till -30,9 Mkr (-152,1) och är främst föranledd av den osäkerhet som noterats i marknaden med höjda avkastningskrav som följd.

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten vilket inte är kassaflödespåverkande. Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 45,5 Mkr (-6,0). Av dem har 10,3 Mkr (-6,0) redovisats i övrigt totalresultat och 35,2 Mkr (-) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -74,5 Mkr (-98,0). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,51 procent (6,39) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,52 procent (6,41).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 116,5 Mkr (-55,4). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i fastighetsbeståndets värdeförändring vilken uppgick till -30,9 Mkr (-152,1).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 101,1 Mkr (-55,1). Aktuell skatt för perioden uppgick till -2,7 Mkr (-2,1), 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 skattekostnad om -12,7 Mkr (2,4).

Tredje kvartalet 2009

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 19,8 Mkr (4,2). Resultatet påverkades negativt med -15,3 Mkr (-41,7) avseende värdeförändringar av fastigheternas och räntederivatens marknadsvärden. Uppskjuten skatt påverkade resultatet positivt med 0,2 Mkr (19,5). Driftöverskottet uppgick till 74,3 Mkr (68,4) och finansnettot till -30,6 Mkr (-33,8). Kassaflödet var 30,5 Mkr (-2,8) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 29,9 Mkr (46,4) och försäljning av materiella anläggningstillgångar till 11,1 Mkr (27,0). Nettoupplåningen under perioden uppgick till -0,6 Mkr (-0,7)

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEP 2009

Diös ägde 115 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 547 350 kvadratmeter varav 41 procent utgjordes av kontor, 16 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 6 procent av bostäder och 17 procent av övriga uthyrbara ytor. Under året har Diös gjort investeringar på 87,7 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 887,3 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös-koncernen
Hysesintäkter	58,4	60,1	63,0	30,4	78,4	17,5	42,3	350,1
Övriga intäkter	3,2	0,5	2,0	0,1	0,7	0,1	2,7	9,4
Reparation och underhåll	-2,4	-5,3	-4,5	-1,3	-4,3	-1,7	-1,6	-21,2
Taxebundna kostnader	-10,2	-9,6	-9,8	-5,0	-11,8	-3,6	-6,7	-56,7
Fastighetsskatt	-2,1	-2,2	-2,2	-0,8	-2,9	-0,8	-1,3	-12,4
Övriga fastighetskostnader	-7,6	-6,4	-6,3	-2,4	-8,9	-2,7	-3,7	-38,0
Fastighetsadministration	-2,2	-2,7	-1,8	-0,4	-4,7	-2,0	-3,8	-17,6
Driftsöverskott	37,1	34,3	40,4	20,5	46,5	6,8	28,0	213,6

Värdeförändring

Fastighet, realiserad	-	-	0,5	-	-	-	-	0,5
Fastighet, orealiserad	17,1	-43,4	3,1	-1,8	0,9	4,8	-11,6	-30,9
Resultat	54,1	-9,1	44,0	18,7	47,4	11,7	16,4	183,3

Öfördelade poster

Värdeförändring räntederivat								35,2
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-2,9
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-24,5
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-74,5
Periodens resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	116,5
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-2,7
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-12,7
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-0,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	100,9

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

Uthyrbar area, kvm	85 119	80 786	118 530	54 563	98 842	42 393	67 117	547 350
Investeringar, Mkr	5,2	38,0	4,0	1,6	28,6	0,8	9,4	87,7
Bokfört värde, Mkr	571,4	762,6	722,6	279,5	898,9	201,5	450,9	3 887,3
Hysesvärde, Mkr	62,4	65,9	73,6	31,2	84,1	23,3	47,0	387,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	91,2	85,6	97,3	93,2	75,2	89,9	90,3
Överskottsgrad, %	63,4	57,2	64,1	67,3	59,3	39,0	66,2	61,0

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	44	209 289	1 702,3	149,5	89,1	98,3	65,8
Butiksfastigheter	18	91 885	888,2	72,5	93,1	37,0	51,1
Bostadsfastigheter	15	33 057	211,1	21,1	94,8	9,5	45,1
Industri- och lagerfastigheter	23	111 401	397,0	41,3	90,4	27,9	67,6
Övriga fastigheter	15	101 718	688,7	65,9	88,9	40,9	62,1
Totalt Diös	115	547 350	3 887,3	350,1	90,3	213,6	61,0

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

Diös har en vision om att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på den marknad vi valt att finnas på. Vår inriktning är att skapa värden i fastighetsportföljen genom att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter på marknaden från Borlänge i söder till Luleå i norr. Målsättningen är att varje marknadsområde ska bestå av ett koncentrerat fastighetsbestånd, vilket ska utgöra en delmarknad för sig. Mestadels ligger fastigheterna centralt belägna med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Vår strategi är att skapa goda relationer med våra befintliga hyresgäster, bygga starka nätverk på de orter vi verkar, vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och vårda vårt varumärke. Vi har därför valt att på de flesta orter jobba med en decentraliserad förvaltningsorganisation som har stark lokal förankring. De fokusområden vi har för samtliga marknadsområden är att öka den ekonomiska uthyrningsgraden och optimera driftskostnaderna.

Borlänge

Borlänge är en medelstor stad med närmare 48 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har sedan 2003 haft en positiv trend.

Innehavet i Borlänge utgörs av 12 fastigheter med en uthyrbar area om 85 119 kvm. Här arbetar 6 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös är den tredje största fastighetsägaren på orten.

Falun

Falun är Dalarnas residensstad med drygt 55 000 invånare.

Diös marknadsområde Falun består av 12 fastigheter med en uthyrbar area om 80 786 kvm. Här arbetar 5 personer varav 3 med den fysiska förvaltningen. Diös är femte största fastighetsägare på orten.

Mora

Mora, en av Dalarnas mest kända turistorter. Här bor drygt 20 000 invånare, men besöks sommar som vinter av ett stort antal människor.

Diös fastighetsbestånd i Mora består av 13 fastigheter med en uthyrbar area om 54 563 kvm. Här arbetar 3 personer varav 2 med den fysiska förvaltningen. Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora.

Gävle

Gävle är en relativt stor stad med drygt 93 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har haft en stabil ökning de senaste åren.

Innehavet i Gävle består av 27 fastigheter med en uthyrbar area om 118 531 kvm. Här arbetar 7 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös är den näst största fastighetsägaren på orten.

Sundsvall

Sundsvall är en av de större städerna i Norrland med närmare 95 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har haft en sparsam ökning de senaste åren.

Innehavet i Sundsvall utgörs av 10 fastigheter med en uthyrbar area om 42 393 kvm. Här arbetar 2 personer. I Sundsvall har vi valt att köpa in tjänsten med den fysiska förvaltningen. Diös tillhör en av de mindre fastighetsägarna på orten.

Östersund

Östersund är en medelstor stad med närmare 56 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har varit försiktig om än i positiv riktning.

MO Östersund består av 19 fastigheter, med en uthyrbar area om 98 841 kvm, varav cirka 30 000 kvm finns i Åre. Här arbetar 7 personer, varav 3 i den fysiska förvaltningen i Östersund och 2 i Åre. Diös är den femte största fastighetsägaren på orten. Diös har påbörjat ett större projekt i Östersund, en förädling och anpassning av fastigheten Nejonögat 3. Östersunds Kommun har tecknat hyresavtal med en avtalstid om 15 år.

Luleå

Luleå är vår huvudort för de nordligaste städerna. Här bor idag drygt 73 000 personer. Staden har under många år haft en positiv befolkningsutveckling.

Diös marknadsområde Luleå består främst av teknikbyn Aurorum men innefattar även fastigheter i Piteå (8 st om c:a 11 000 kvm), Skellefteå (7 st om c:a 16 000 kvm), Umeå (1 st om c:a 4 000 kvm) och Lycksele (1 st om c:a 1 500 kvm). I Luleå finns 5 fastigheter med en uthyrbar area om 34 835 kvm. Här arbetar 6 personer varav 1 med den fysiska förvaltningen och 4 personer i den serviceenhet som finns i Aurorum. På de övriga orterna har Diös valt att köpa in tjänsten med den fysiska förvaltningen. Diös tillhör en av de mindre fastighetsägarna på samtliga orter i Luleå MO.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 SEP 2009

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 sep 2009 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2009	85	15 386	6,4	1
	2010	334	119 740	101,5	22
	2011	273	100 451	90,6	20
	2012	223	99 321	92,7	20
	2013+	123	124 359	130,0	29
Totalt lokalhyresavtal		1 038	459 257	421,3	93
Bostadshyresavtal		510	30 452	26,4	6
Övriga hyresavtal		877	-	6,3	1
Totalt		2 425	489 709	454,0	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förädling

Under perioden har 87,7 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår ett större förädlingsprojekt i Östersund. Totalt har 27,2 Mkr av budgeterat 40,6 Mkr upparbetats.

Försäljning

- Diös Fastigheter (publ) har sålt Näringen 12:1 i Gävle med tillträdesdag den 27 mars. Försäljningspriset uppgick till 1,5 Mkr vilket översteg senaste värdering med 0,5 Mkr

- Diös Fastigheter (publ) har sålt två fastigheter i Borlänge, Adils 17 och Saga 21 med tillträde den 1 april. Köpare: Dalecarlia Fastighets AB, ett bolag som till 100 % ägs av HSB Dalarna.

Försäljningspriset uppgick till 59 Mkr, vilket överensstämde med senaste värdering. I jämförelse med förvärvspriset uppgick vinsten till 19,9 Mkr.

- Diös Fastigheter har i två olika transaktioner under juli månad sålt fastigheterna Mossarotträsk 1:326 i Skellefteå och Svanen 17 i Ludvika med en total uthyrningsbar yta om ca 3 576 m². Försäljningspriset uppgick till 10,5 Mkr, vilket överensstämde med senaste värdering. Tillträdesdag var den 1 juli 2009.



Förädlingsprojekt, Nejonögat 3, Östersund

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEP 2009

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 147,5 Mkr (1 251,2) och soliditeten till 27,8 procent (30,3). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 76,3 Mkr (55,5) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

Finansiering

Diös Fastigheter har per den 1 juli 2009 träffat överenskommelse med Sv Handelsbanken om förlängning av nuvarande kreditfacilitet med ytterligare två år. Ny förfallotidpunkt är mars 2012.

RÄNTEKOSTNAD JAN - SEP 2009

	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta i %
Räntebärande skuld	2 773,1	39,9	1,92
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	271,9	0,3	0,01
Kostnad finansiella instrument		32,9	1,58
		73,1	3,52

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under första halvåret 2009 till 2 773,1 Mkr (2 716,3). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt kostnad avseende finansiella instrument uppgick till 73,1 Mkr (94,6) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,52 procent (4,65).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 45,5 Mkr (-6,0). Av dessa har 10,3 Mkr (-6,0) redovisats i övrigt totalresultat och 35,2 Mkr (-) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEP 2009

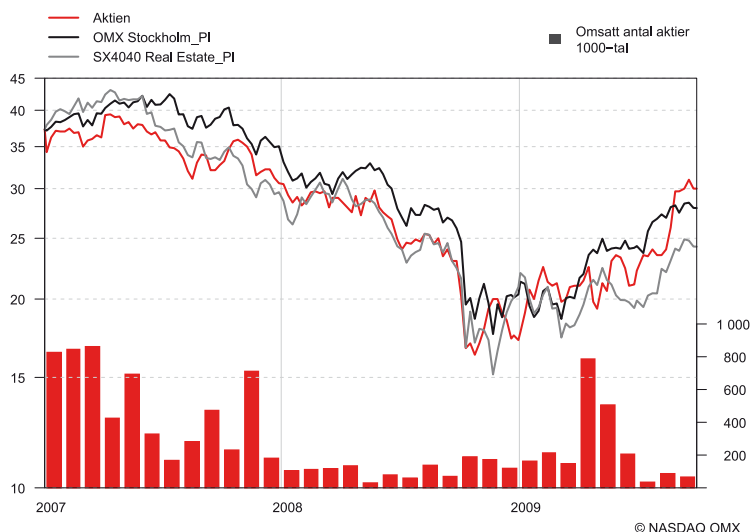
Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2009	2 742,1	2,08	402,1	402,1
2010	37,5	3,62	37,5	37,5
2011	-	-	-	-
2012	-	-	2 604,6	2 340,0
Utnyttjat kreditutrymme	2 779,6	2,10	3 044,2	2 779,6
Outnyttjat kreditutrymme	264,6	0,01		
Finansiella instrument	1 900,0	2,24		
Totalt		4,35		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2009-09-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 779,6 Mkr (2 726,1) med en årlig genomsnittsränta per den 30 sep 2009 på 2,10 procent (6,41) exklusive lånelöften och 2,12 procent (6,41) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (1,3). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 779,6 Mkr har 1 900,0 Mkr (1 500,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid om 1,4 år (2,7).

Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick per den 30 sep 2009 till 4,34 procent (6,02) exklusive lånelöften och 4,35 procent (6,04) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 sep 2009 skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,28 procent

DIÖSAKTIE



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

Per den 30 sep 2009 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 30,00 (22,90) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 019 (760,9) Mkr.

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 30 sept 2009

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	3 999 340	11,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 942 492	8,7
Diös Fastigheter AB	2 165 965	6,4
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,1
Fastighets AB Eric Edblad	724 601	2,1
Triesto Holdings Limited	600 000	1,8
LRF Försäkring Livförsäkring AB	340 000	1,0
Summa största ägare	29 468 828	87,8
Övriga ägare	4 499 137	12,8
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

INNEHAV per den 30 sept 2009

	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster %	Mark- nadsvärde (KSEK)
1 - 500	981	228 555	0,67	0,67	6 857
501 - 1000	462	403 063	1,19	1,19	12 092
1001 - 5000	257	674 856	1,99	1,99	20 246
5001 - 10000	45	370 850	1,09	1,09	11 126
10001 - 15000	11	145 382	0,43	0,43	4 361
15001 - 20000	5	88 800	0,26	0,26	2 664
20001 -	35	32 056 459	94,37	94,37	961 694

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 1 796 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97 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 87,8 procent av innehav och röster.

Diös ägde per den 30 sep 2009, 2 165 965 egna aktier. Aktierna har förvärvats genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008.

AKTIEKAPITALET 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 sep 2009 till 53 personer (52), varav 20 kvinnor (17). 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, 34 personer (37), arbetar i marknadsområdena varav 17 personer (21) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 5,4 Mkr (16,6) och resultatet efter skatt till -18,3 Mkr (-13,0). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 sep 2009 till 12,5 Mkr (32,4). Räntebärande skulder uppgick till 2 460,4 Mkr (2 404,8), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserat på förhållandena den 30 sep 2009 uppgick till 1,88 procent (6,46).

Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”

Valberedning

Valberedningen utses årligen och skall bestå av en representant för envar av de fyra största aktieägarna per den 15 september 2009.

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 måndag den 19 april 2010, kl 13.00 i Östersund på Diös huvudkontor, Rådhusgatan 82, ingång från Ringvägen.

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 utnyttjade underskottsavdrag som enligt deklarationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 Mkr.

Per den 30 sep 2009 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 110,0 Mkr (85,7), 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 sep 2009 uppgå till 726,5 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 191,1 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 237,1 Mkr per den 30 sep 2009. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 62,4 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 30 sep 2009 kunnat uppgå till cirka 128,7 Mkr (191,1 - 62,4).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2008 års årsredovisning på sidan 31¹. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen att vara fortsatt låga under 2009. Statens ökande lånebehov, en fortsatt begränsad tillgång till kapital samt en svårbedömd konjunkturell utveckling gör framtiden svår att förutse. Den osäkerhet som då uppstår kan försvåra framtida värdering av företagets tillgångar.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner gjorts med närstående.

Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering.

Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 ”Rörelsesegment” som utgår från företagsledningens synsätt. Tillämpningen innebär inte att koncernens rapporterbara segment har ändrats, men rapporteringen avseende segmentet marknadsområde är mer detaljerad.

Från och med den 1 januari 2009 har IAS 1 ”Utformning av finansiella rapporter” uppdaterats. Detta innebär bland annat att poster som tidigare redovisats över eget kapital men som inte utgör ägartransaktioner presenteras i en utökad totalresultaträkning. För Diös del innebär det att den del av orealiserade värdeförändringar avseende derivatinstrument som tidigare redovisats inom säkringsreserven direkt mot eget kapital nu redovisas i övrigt totalresultat.

IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009. Diös aktiverar idag lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Denna förändring har inte haft någon väsentlig effekt på Diös.

En uppdatering har skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter innebärande att även pågående projekt värderas till verkligt värde. Denna förändring har inte haft någon väsentlig effekt på Diös.

Vid fasställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultat effekt för Diös. Utgivaren beslutar om stängning skall ske.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2008, not 1.

Utdelningspolicy

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

¹Årsredovisning 2008 finns tillgänglig på www.dios.se



Aurorum 2, Luleå

KALENDARIUM 2010

Bokslutskommuniké

18 februari 2010

Årsredovisning

29 mars 2010

Delårsrapport jan- mars

19 april 2010

Årsstämma

19 april 2010

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 2009

Erik Paulsson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Ledamot

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Ledamot

Bob Persson
Ledamot

Lars Holmgren
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 2009 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 2009

Deloitte AB

Lars Helgesson

Auktoriserad revisor

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2009 3 mån juli-sep	2008 3 mån juli-sep	2009 9 mån jan-sep	2008 9 mån jan-sep	2008 12 mån jan-dec
Hyresintäkter & övriga förvaltningsintäkter	117,0	113,8	359,5	355,6	469,9
Fastighetskostnader	-42,7	-45,4	-145,9	-150,7	-209,9
Driftöverskott	74,3	68,4	213,6	204,9	260,0
Avskrivningar	-0,9	-1,0	-2,9	-3,1	-4,1
Central administration	-7,5	-6,4	-24,5	-17,4	-27,4
Värdeförändring fastigheter	-8,4	-41,7	-30,3	-141,8	-223,5
Rörelseresultat	57,5	19,3	155,9	42,6	5,0
Värdeförändring räntederivat	-6,9	-	35,2	-	-46,6
Finansnetto	-30,6	-33,8	-74,5	-98,0	-134,1
Resultat före skatt	19,9	-14,5	116,5	-55,4	-175,7
Aktuell skatt	-0,3	-0,7	-2,7	-2,1	-1,6
Uppskjuten skatt	0,2	19,5	-12,7	2,4	39,1
Resultat efter skatt	19,8	4,2	101,1	-55,1	-138,2
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	20,0	6,7	100,9	-51,6	-129,9
Resultat hänförligt till minoriteten	-0,2	-2,5	0,2	-3,5	-8,3
Summa	19,8	4,2	101,1	-55,1	-138,2
Totalresultaträkning					
Resultat efter skatt	19,8	4,2	101,1	-55,1	-138,2
Värdeförändring räntederivat	4,3	15,6	10,3	-6,0	-68,2
Periodens totalresultat	24,1	19,8	111,4	-61,1	-206,4
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	24,4	22,3	111,2	-57,6	-198,1
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-0,2	-2,5	0,2	-3,5	-8,3
Summa	24,1	19,8	111,4	-61,1	-206,4
Resultat efter skatt per aktie, kr ¹	0,59	0,20	2,97	-1,52	-3,82
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968	33 968

¹ Diös hade per den 30 sep 2009 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningsseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2009 ett bemyndigande att emittera maximalt 10 procent av utestående aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2010.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2009	2008	2008
	30-Sep	30-Sep	31-Dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 887,3	3 927,7	3 898,8
Övriga materiella anläggningstillgångar	11,9	15,0	13,2
Finansiella anläggningstillgångar	11,0	3,7	2,8
Uppskjuten skattefordran	110,0	85,7	122,7
Summa anläggningstillgångar	4 020,2	4 032,1	4 037,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	32,2	47,4	37,5
Likvida medel	76,3	55,5	36,7
Summa omsättningstillgångar	108,5	102,9	74,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 128,7	4 135,0	4 111,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 147,5	1 251,2	1 080,6
Långfristiga skulder	2 466,1	2 467,9	2 467,8
Kortfristiga skulder	515,1	415,8	563,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 128,7	4 135,0	4 111,7

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2007-12-31	1 369,3	1 343,2	26,1
Kontantutdelning	-47,1	-47,1	-
Återköp av aktier	-9,9	-9,9	-
Periodens totalresultat	-61,1	-57,6	-3,5
Eget kapital 2008-09-30	1 251,2	1 228,6	22,6
Återköp av aktier	-25,2	-25,2	-
Omklassificering	-0,1	-0,1	-
Periodens totalresultat	-145,3	-140,5	-4,8
Eget kapital 2008-12-31	1 080,6	1 062,8	17,8
Kontantutdelning	-44,5	-44,5	-
Periodens totalresultat	111,4	111,2	0,2
Eget kapital 2009-09-30	1 147,5	1 129,5	18,0

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2009 3 mån juli-sep	2008 3 mån juli-sep	2009 9 mån jan-sep	2008 9 mån jan-sep	2008 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	57,5	19,3	155,9	42,6	5,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8,8	36,8	32,7	132,6	217,1
Erhållen ränta	0,0	0,4	0,2	1,3	1,3
Erlagd ränta	-51,3	-33,0	-83,9	-97,6	-137,6
Betald skatt	-0,3	-	-2,7	-	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14,7	23,5	102,2	78,9	84,2
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-	-3,0	5,3	27,9	44,1
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	32,5	0,1	-11,4	-60,0	-76,4
Summa förändring av rörelsekapital	32,5	-2,9	-6,1	-32,1	-32,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47,2	20,6	96,1	46,8	51,9
Investeringsverksamheten					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	2,7	-3,3	-8,2	-2,8	-2,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	11,1	27,0	63,1	127,0	129,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29,9	-46,4	-79,8	-115,3	-158,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16,1	-22,7	-24,9	8,9	-30,8
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning	-	-	-44,5	-47,1	-47,1
Förvärv av egna aktier	-	-	-	-9,9	-35,0
Förändring av långfristiga skulder	-0,6	-0,7	12,9	19,3	60,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,6	-0,7	-31,6	-37,7	-21,9
Periodens kassaflöde	30,5	-2,8	39,6	18,0	-0,8
Likvida medel vid periodens början	45,8	58,3	36,7	37,5	37,5
Likvida medel vid periodens slut	76,3	55,5	76,3	55,5	36,7

NYCKELTAL

	2009 3 mån juli-sep	2008 3 mån juli-sep	2009 9 mån jan-sep	2008 9 mån jan-sep	2008 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	1,8	0,5	9,1	-3,9	-10,6
Soliditet, %	27,8	30,3	27,8	30,3	26,3
Belåningsgrad fastigheter, %	71,5	69,4	71,5	69,4	71,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	2,5	1,9	1,7
Eget kapital per aktie, kr ¹	33,78	36,83	33,78	36,83	31,81
Kassaflöde per aktie, kr ¹	0,59	0,78	2,97	2,48	2,73
Antal fastigheter vid periodens utgång	115	120	115	120	120
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	547 350	558 900	547 350	558 900	558 900
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²	3 887,3	3 927,7	3 887,3	3 927,7	3 898,8
Hyresvärde, mkr	127,8	122,0	387,6	370,4	498,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	91,5	90,3	91,6	90,8
Direktavkastning, %	1,9	1,8	5,5	5,3	6,7
Överskottsgrad, %	64,6	61,2	61,0	60,4	57,4

¹ Diös hade per den 30 sep 2009 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2009 ett bemyndigande att emittera maximalt 10 procent av utestående aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2010.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2009 9 mån jan-sep	2008 9 mån jan-sep	2008 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	5,4	16,6	22,4
Avskrivningar	-0,3	-0,2	-0,3
Bruttoresultat	5,1	16,4	22,1
Central administration	-27,2	-33,3	-47,1
Rörelseresultat	-22,1	-16,9	-25,0
Ränteintäkter	68,6	89,1	119,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-64,8	-85,2	-118,3
Resultat efter finansiella poster	-18,3	-13,0	-23,7
Skatt avseende erhållet koncernbidrag	-	-	9,4
Resultat efter skatt	-18,3	-13,0	-14,3

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2009 30-Sep	2008 30-Sep	2008 31-Dec
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	1,0	2,1	0,9
Maskiner och inventarier	1,4	1,0	1,1
Andelar i koncernföretag	132,2	132,7	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,1	0,1
Långfristig fordran på koncernföretag	2 825,2	2 832,3	2 869,2
Summa anläggningstillgångar	2 960,1	2 968,2	3 003,5
Kortfristig fordran på koncernföretag	210,9	61,9	241,0
Övriga kortfristiga fordringar	2,0	37,7	5,4
Likvida medel	12,5	32,4	34,7
Summa omsättningstillgångar	225,4	132,0	281,1
SUMMA TILLGÅNGAR	3 185,5	3 100,2	3 284,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	570,9	636,1	633,7
Långfristiga skulder	2 365,7	2 340,0	2 365,6
Kortfristiga skulder till koncernföretag	86,6	25,7	144,0
Leverantörsskulder	1,1	1,1	0,6
Övriga kortfristiga skulder	161,1	97,3	140,7
Summa kortfristiga skulder	248,8	124,1	285,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 185,5	3 100,2	3 284,6

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

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI - SEP 2009

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Area,kvm	Försäljnings- pris, Tkr	Hyresvärde årsbasis,Tkr
Kvartal 1						
Näringen 12:1	Gävle	Gävle	Kontor	701	1 500	303
Kvartal 2						
Adils 17	Borlänge	Borlänge	Bostäder	5 250	35 447	4 519
Saga 21	Borlänge	Borlänge	Bostäder	2 977	23 000	2 729
Kvartal 3						
Svanen 17	Borlänge	Ludvika	Kontor	3 014	10 000	2 300
Mossaroträsk	Luleå	Skellefteå	Industri/lager	562	550	114
Totala fastighetsförsäljningar januari - sep				12 504	70 497	9 965

VÅRA KONTOR



HUVUDKONTOR ÖSTERSUND

Besöksadress: Rådhusgatan 82,
Postadress: Box 188,
831 22 Östersund

BORLÄNGE

Besöksadress: Borganäsvägen 46,
Postadress: Borganäsvägen 46,
784 33 Borlänge

FALUN

Besöksadress: Trotsigatan 37C
Postadress: Trotsigatan 37C,
791 72 Falun

LULEÅ

Besöksadress: Aurorum Science Park 2
Postadress: Aurorum Science Park 2,
977 75 Luleå

MORA

Besöksadress: Kyrkogatan 22
Postadress: Box 317, 792 25 Mora

GÄVLE

Besöksadress: N Slottsgatan 6
Postadress: N Slottsgatan 6,
803 20 Gävle

ÖSTERSUND/ÅRE

Besöksadress: Öneslingan 5, Hus A,
Frösön. Postadress: Öneslingan 5,
832 51 Frösön

SUNDSVALL

Besöksadress: Thulegatan 16 B
Postadress: Box 300,
851 05 Sundsvall