

*Diös*

# Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2017





# PERIODEN I KORTHET

## JANUARI–SEPTEMBER 2017

- **HYRESINTÄKTERNA UPPGICK TILL 1 263 MKR (992)**
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET UPPGICK TILL 625 MKR (406)**
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER UPPGICK TILL 335 MKR (157) OCH PÅ DERIVAT TILL 21 MKR (74)**
- **RESULTAT EFTER SKATT UPPGICK TILL 773 MKR (566)**
- **RESULTAT PER AKTIE UPPGICK TILL 5,87 KR (5,87)**

PERIODENS RESULTAT, mkr	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept	2016 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	1 263	992	1 323
Övriga intäkter	13	12	17
Drift- och centrala kostnader	-514	-438	-597
Finansnetto	-137	-160	-204
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>625</b>	<b>406</b>	<b>539</b>
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	368	221	418
Aktuell skatt	-27	23	11
Uppskjuten skatt	-193	-84	-136
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>773</b>	<b>566</b>	<b>832</b>
Överskottsgrad, %	64	62	61
Uthyrningsgrad, %	91	90	90
Soliditet, %	33,9	29,8	31,0
Belåningsgrad fastigheter, %	57,8	59,6	58,6
Eget kapital per aktie, kr	49,3	42,5	45,3
EPRA NAV per aktie, kr	57,8	52,8	56,0

För definitioner av nyckeltal se sidan 34.

### FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION KONTAKTA GÄRNA

Knut Rost, VD, 0770-33 22 00, 070-555 89 33, knut.rost@dios.se

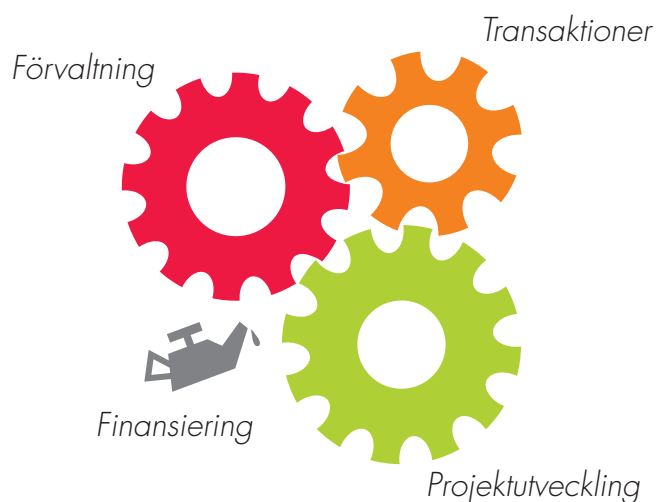
Rolf Larsson, CFO, 0770-33 22 00, 070-666 14 83, rolf.larsson@dios.se

# OM DIÖS

För snart 100 år sedan grundade Anders Diös byggföretaget som så småningom skulle utvecklas till en av Sveriges ledande fastighetsägare. Tack vare hans enastående entreprenörskap och tro på framtiden blev byggföretaget ett av Sveriges största på 50-talet. Med Anders drivkraft som ledstjärna skapades vår nuvarande vision; att vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på marknaden.

Vi driver stadsutveckling för att skapa tillväxt för våra hyresgäster. På ett enkelt, nära och aktivt sätt fokuserar vi på att skapa mötesplatser där människor kan bo, arbeta och trivas. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen på prioriterade tillväxtorter med tyngdpunkt på kontors- och handelsfastigheter.

I vår affärsmodell använder vi bolagets tillgångar för att skapa värde för våra intressenter. Genom en effektiv förvaltning, riskmedvetna transaktioner och en framtidsinriktad projektutveckling förädlar vi våra tillgångar. Vårt värdeskapande syns genom att vi är en attraktiv arbetsgivare, utövar hållbar förvaltning, bedriver ansvarsfullt företagande och fokuserar på hållbar stadsutveckling.



## VISION

*Vi är den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.*

## AFFÄRSIDÉ

*Diös Fastigheter ska med lokal närvaro äga och utveckla både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter på prioriterade tillväxtorter. Vi ska skapa långsiktiga värden med hyresgästen i centrum genom att agera ansvarsfullt och hållbart.*

## LÖFTE OCH VÄRDEGRUND

*Vårt löfte är att allt är möjligt. Vi strävar efter att uppfattas som enkla, nära och aktiva. Enkla genom att vara öppna och ärliga. Nära genom lokal närvaro, tillgänglighet och visat intresse. Aktiva genom att utveckla, utvecklas och agera på möjligheter.*



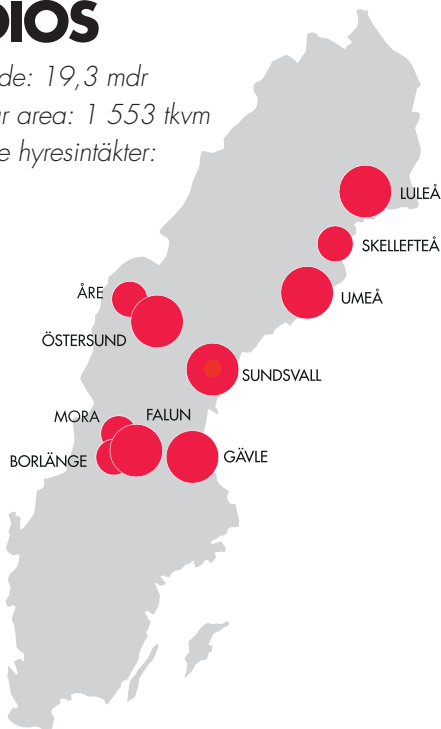
## SNABBA FAKTA OM DIÖS

Fastighetsvärde: 19,3 mdr

Uthyrningsbar area: 1 553 tkvm

Kontrakterade hyresintäkter:

1 712 mkr



## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- > Den 15 augusti 2017 sker tillträde/frånträde gällande affären med Dcap AB i Umeå.
- > Den 1 september 2017 sker tillträde/frånträde gällande affären med Norrlandspojkarna i Sundsvall.
- > Vi avyttrar hela vårt bestånd i Söderhamn. Transaktionen sker i bolagsform med frånträde den 4 september 2017.
- > Diös och Nordic Choice Hotels tecknar ett intentionsavtal för nyproduktion av hotell i Sundsvall, kallat Riverside. Planerad byggstart årsskiftet 2018/2019.
- > Diös tilldelas EPRA-utmärkelse för största förbättring inom hållbarhetsrapportering enligt EPRA:s rekommendationer och när nu nivå Gold.
- > Diös valberedning inför årsstämman 2018 kommunicerades den 26 september 2017 och består av Bo Forsén, Bob Persson, Jonas Bengtsson och Stefan Nilsson.

## KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2017-09-30	2017-06-30	2017-03-31	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30	2016-03-31	2015-12-31
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Intäkter, mkr	436	435	405	337	335	334	335	334
Driftöverskott, mkr	287	286	241	195	212	212	187	195
Förvaltningsresultat, mkr	222	224	179	132	147	140	119	125
Periodens resultat, mkr	192	255	326	266	229	194	143	249
Överskottsgrad, %	67	66	60	59	64	64	57	59
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	90	90	90	90	89	88
Avkastning på eget kapital, %	2,9	3,9	6,0	6,4	5,8	5,0	3,7	6,6
Soliditet, %	33,9	33,3	33,5	31,0	29,8	28,5	29,0	27,4
Belåningsgrad fastigheter, %	57,8	58,3	59,1	58,6	59,6	60,6	61,4	60,7
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,6	1,6	1,6	2,0	1,9	2,6	2,6	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,8	5,2	3,9	3,8	3,5	3,1	3,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,65	1,67	1,44	1,39	1,54	1,47	1,25	1,31
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,43	1,88	2,60	2,79	2,39	1,99	1,48	2,49
Eget kapital per aktie, kr	49,3	47,9	48,0	45,3	42,5	40,1	40,3	38,8
Börskurs per aktie, kr	52,0	46,6	44,0	47,1	50,8	47,1	46,9	48,0

<sup>1</sup> Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.



KNUT ROST, VD

# VI DRIVER TILLVÄXT

*Vår starka resultatutveckling fortsätter. Kassaflödet ökar till följd av en hög uthyrningstakt och därigenom ökade intäkter, vilket skapar tillväxt och fortsatt hög direktavkastning till våra aktieägare.*

Förvaltningsresultatet ökade med 54 procent och överskottsgraden uppgick till 64 procent. Nettouthyrningen för kvartalet är fortsatt stark, 13 mkr, och summerar för perioden till 45 mkr (24), vilket visar att vårt fokus på uthyrning ger resultat. Vi fortsätter att leverera genom att aktivt söka nya affärsmöjligheter och utveckla våra relationer. Under kvartalet har vi tillträtt och frånträtt de affärer i Umeå och Sundsvall som kommunicerades under sommaren samt frånträtt beståndet i Söderhamn. Transaktionerna stärker vårt hyresgästerbjudande och förbättrar vår effektivitet.

Vår strategi att koncentrera fastighetsbeståndet till våra städers centrala delar visar tydligt att vi jobbar med aktiv stadsutveckling. Vi möjliggör tillväxt för våra hyresgäster och oss själva genom att hållbart utveckla våra fastigheter med fler attraktiva mötesplatser, bostäder, butiker och kontor. Ett tydligt exempel på detta är hotellsatsningen Riverside i Sundsvall som kommer skapa en ny mötesplats med bästa läge, som förtätar stadskärnan, knyter ihop centrum med stadsdelen Norrmalm samt skapar liv och rörelse.

Vår unika position är en konkurrensfördel. Vi har en lokal organisation i varje stad som är nära vår affär. God marknadskänedom tillsammans med ett attraktivt fastighetsutbud är en kombination som är svårslagen. Tillväxten kommer dock inte gratis utan det krävs ett aktivt jobb för att skapa möjligheter. Vi har fortsatt vakanta ytor där vi ser bra affärsmöjligheter, som vi vill förverkliga för att driva bolaget och våra städer framåt.

Intäkter är i fokus. Vi har en starkt diversifierad intäktbas sett utifrån geografi och fastighetstyp. Vi har fastigheter i alla segment, antalet hyresgäster är många och koncentrationsrisken mot enskilda hyresgäster är begränsade. Vi är ett kassafloresorienterat bolag på en lågriskmarknad



med hög direktavkastning. Till följd av vår tillväxt och vår stärkta finansiella position är vi mer intressanta för banker och kapitalmarknaden. Vi har idag väldigt god tillgång till kapital genom olika finansieringskällor och stora möjligheter att konkurrensutsätta villkor vid ny- och refinansiering. Våra finansiella nyckeltal fortsätter att stärkas.

Som ett led i att höja kompetensen inom organisationen och som en viktig del av vårt hållbarhetsarbete satsar vi på att certifiera våra yrkesarbetare till fastighetstekniker enligt branschstandard. Utbildningen sker i samarbete med Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd med syfte att ytterligare öka kvaliteten av drift, skötsel och servicegraden till våra hyresgäster. Vi är pionjärer i branschen och extra roligt är att utbildningsinsatsen görs inom ramen för vårt eget Diös Academy. Vi är även stolta över att vi når EPRA:s nivå Gold för vår hållbarhetsredovisning, vilket visar på hög standard och transparens.

De makroekonomiska förutsättningarna är väldigt gynnsamma och vi ser stor potential i våra prioriterade städer. Fastighetsbranschen står inför många utmaningar där jag anser att det viktigaste är att lyssna på våra hyresgäster och skapa produkter, tjänster och lösningar för deras förändrade behov. Genom vårt fokus på stadsutveckling, affärer och relationer ska vi möjliggöra ökad tillväxt för våra hyresgäster och fortsätta skapa vår egen framgång.

Knut Rost, VD

# RESULTATET I KORTHET

JANUARI–SEPTEMBER 2017

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 625 mkr (406). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 20 procent jämfört med föregående år.

Periodens intäkter och kostnader påverkas av förvärvet av 32 fastigheter under första kvartalet. Fastigheterna tillträdades den 1 februari 2017 och införlivas från det datumet i vårt resultat.

## HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 1 263 mkr (992) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (90). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,4 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 13 mkr (12) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

## FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 462 mkr (393). Av fastighetskostnaderna utgjorde 6 mkr (6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

## DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 814 mkr (611) vilket motsvarar en överskottsgrad om 64 procent (62). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av förbättrat uthyrningsläge. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6,0 procent jämfört med föregående år.

## CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 52 mkr (45). I centraladministration ingår en engångspost om 4 mkr som avser omstrukturingskostnader i samband med genomförda förvärv.

## FINANSNETTO

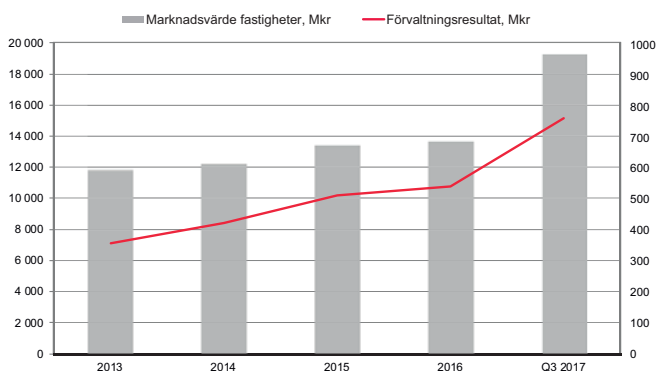
Periodens finansnetto uppgick till -137 mkr (-160). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,8 procent (2,5). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 30 september uppgick till 1,6 procent (1,9).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

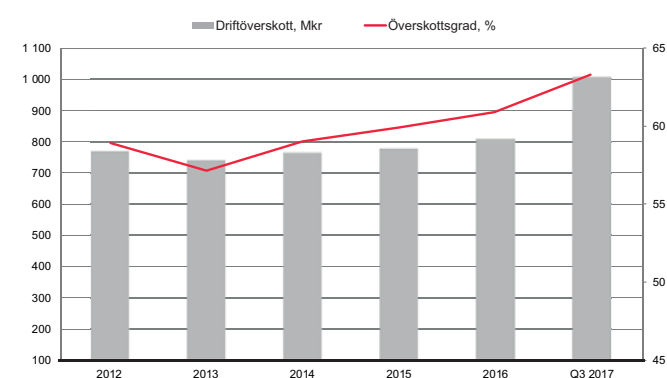
Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och fortsatt begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförlig till centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 6,09 procent (6,46) vilket på portföljnivå motsvarar en minskning med 0,31 procentenheter sedan årsskiftet. Den positiva värdeförändringen om 335 mkr (157) är främst en engångseffekt av rabatt på uppskjuten skatt vid genomförda fastighetstransaktioner. Värdeförändringen motsvarade 1,7 procent (1,2) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 19 260 mkr (13 357).

Under perioden har 13 fastigheter avyttrats med en realiserad värdeförändring om 12 mkr. Motsvarande period föregående år avyttrades 42 fastigheter med en realiserad värdeförändring om -10 mkr. Under perioden har 38 fastigheter (4) förvärvat.

## »» MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT<sup>1</sup>



## »» DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q3 2017 är på rullande 12-månadersbasis.



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Portföljen av räntederivat har värderats till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivat. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 21 mkr (74), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framför allt hänförliga till tidseffekten.

## RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 993 mkr (627). Resultatförbättringen har sin främsta förklaring i en större fastighetsportfölj och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter.

## RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 773 mkr (566). Aktuell skatt uppgick till -27 mkr (23), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag. Den positiva skatteeffekten föregående år är hänförlig till tidigare reserverade skattekostnader i skatteärende som delvis har återförts. Uppskjuten skatteskuld uppgick till -193 mkr (-84).

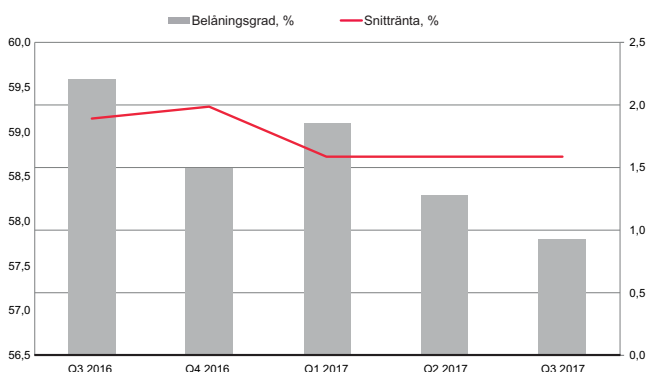
## TREDJE KVARTALET 2017

Tredje kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 222 mkr (147). Driftöverskottet uppgick till 287 mkr (212) vilket motsvarar en överskottsgrad om 67 procent (64).

- Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 431 mkr (331) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (90).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 149 mkr (123).

Tredje kvartalets finansnetto uppgick till -49 mkr (-52). Resultat före skatt uppgick till 272 mkr (281) och påverkades positivt med 43 mkr (107) avseende värdeförändring av fastigheter och med 7 mkr (27) avseende räntederivatens marknadsvärden. Resultat efter skatt uppgick till 192 mkr (229) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet med -70 mkr (-44) och aktuell skatt med -10 mkr (-8). Under det tredje kvartalet har 12 fastigheter (0) sålts med en realiserad värdeförändring om 10 mkr (0). Under det tredje kvartalet har 4 fastigheter förvärvat. Under motsvarande period föregående år tecknades avtal om förvärv av en fastighet med tillträde i december 2016.

## SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



## SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer då en del dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 0 mkr (160). I övrigt finns obeskattade reserver om 118 mkr (87). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 5 313 mkr (4 419). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22 procent av nettot av dessa poster med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

## SKATTEBERÄKNING FÖR PERIODEN

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	625	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-170	170
ombyggnationer	-51	51
Övriga skattemässiga justeringar	-55	82
Skattepliktigt förvaltningsresultat	350	303
Aktuell inkomstskatt 22 % om underskottsavdrag ej nyttjas	77	
Försäljning fastigheter	2	-2
Värdeförändring fastigheter	0	347
Emissionskostnader	-51	51
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	301	699
Underskottsavdrag, ingående balans	-177	177
Underskottsavdrag, utgående balans	0	0
Skattepliktigt resultat	124	876
<b>Periodens skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>27</b>	<b>193</b>

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. Diös har inga pågående skatttvister.

# VÅRA FASTIGHETER

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet består av en väl avvägd kombination av bostäder, kontors-, butiks- och industrilokaler med ett brett utbud av både mindre och större lokaler, något som ger goda förutsättningar för flexibla lösningar och långsiktiga relationer. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 93 procent (92) av kommersiella fastigheter och till 7 procent (8) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

## INVESTERINGAR

Våra projektinvesteringar genomförs i ny-, om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 388 mkr (310) investerats i sammanlagt 578 projekt (452). Vid periodens slut pågick 17 större<sup>1</sup> utvecklingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 92 mkr och en total investeringsvolym på 196 mkr. Under kvartalet togs beslut om 54 nya projektinvesteringar.

<sup>1</sup> Initial investeringsvolym > 4 mkr.

## FASTIGHETSVÄRDERING

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeflexer beaktas således inte. Värderingsmodellen innefattar en årlig externvärdering av de 100 värdemässigt största fastigheterna uppdelade på 25 procent per kvartal. Den externa värderingen genomförs av Savills. Utöver de värdemässigt största fastigheterna internvärderas fastigheter och de med större förändringar med bistånd av Savills. Det rör sig om fastigheter med nytecknade eller uppsagda hyresavtal liksom omfattande om- eller nybyggnationer. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent, som även tillämpas på hela beståndet. För Diös innebär det ett värdeintervall på 17 816–20 704 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS13 nivå 3.

## FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till prioriterade lägen på våra satsningsorter.

Under det tredje kvartalet avyttrades fastigheterna Furan 1, Furan 9, Furan 10 och Svalan 6 i Söderhamn. Den 1 september tillträdde två fastigheter i centrala Sundsvall och avyttrades tre industrifastigheter i Birsta Sundsvall i en affär med Norrlandspojkarna, förvärvet kommunicerades under andra kvartalet. Den 15 augusti tillträdde vi en kommersiell fastighet i centrala Umeå samt avyttrade fyra industrifastigheter i Umeå i en affär med Dcap AB, förvärvet kommunicerades under andra kvartalet.

Under det andra kvartalet avyttrades markfastigheten Näringen 22:3 i Gävle till Gävle Kommun. Vi kommunicerade förvärvet av två centrala fastigheter i Umeå samt avyttring av två bostadsfastigheter i Umeå i en affär med Lerstenen, tillträdet genomfördes den 2 oktober.

Den 10 januari 2017 tillträdde vi Luleå Office Building, förvärvet kommunicerades under andra kvartalet 2016. Den 1 februari 2017 tillträdde vi de 32 fastigheterna i Umeå, Luleå och Sundsvall som förvärvades från Castellum, vilket kommunicerades under fjärde kvartalet 2016. De genomförda förvärven av fastigheter innebar en ökning med 4 997 mkr av fastighetsbeståndets värde.

Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog till en ökning av fastighetsbeståndet värde med 388 mkr (310) för perioden. Vi gör löpande anpassningar i beståndet för att förbättra och effektivisera för hyresgästerna.

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 335 mkr (157) och förklaras främst av en engångseffekt av rabatt på uppskjuten skatt samt lägre avkastningskrav.

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 45 mkr (24). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till Landstinget Dalarna i Stranden 20:4, Mora, Cubus i Abborren 11, Luleå, och till Försäkringskassans IT-avdelning i Porsön 1:423, Luleå. Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 september till 3,6 år (3,3).

## VAKANSER

Vakanserna var oförändrade under kvartalet och uppgick per 30 september till 9 procent (10) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent (16) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 8 procent (10).

## »» VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2017-09-30					2016-09-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Kalkylperiod	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde <sup>1</sup> , %	7,0-5,7	6,8-5,9	5,3-4,7	8,1-7,0	7,0-6,2	7,3-6,3	7,2-6,2	5,6-4,8	8,3-7,4	7,5-6,7
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,1	8,2	7,3	9,8	8,8	8,6	8,5	7,5	9,7	9,1
Långsiktig vakans, %	5,0	3,5	1,7	11,9	6	5,3	3,5	1,7	11,6	6,5
Inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

<sup>1</sup> Från undre till övre kvartil i portföljen.



## ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	57,2	57,2
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	14,5	15,4
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	40,7	42,0
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO2/kWh	22,8	22,7
Vatten	m <sup>3</sup> /kvm	0,3	0,3

<sup>1</sup> Värme är normalårskorrigerad.

<sup>2</sup> Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

<sup>3</sup> El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

<sup>4</sup> Koldioxid från el, värme och kyla.

Alla värden kommer från leverantörer. Areal avser tempererad area. Jämförelsesiffrorna är uppdaterade till aktuellt fastighetsinnehav och visar därmed utvecklingen i jämförbart bestånd.

Den totala användningen av el och värme minskade med 1,3 procent jämfört med samma period föregående år. För helåret 2017 är ambitionen att energianvändningen ska minska med 4 procent. Detta ska bland annat uppnås genom ökat fokus på geoenergilösningar och smarta styrsystem i energiprojekten samt ökat fokus på optimeringsarbete. Förbrukningen av fjärrkyla ökar på grund av att vi ersätter kylmaskins-

lösningar med fjärrkyla och på så sätt minskar vi elanvändning och användning av köldmedia. För att minska miljöbelastningen köper vi enbart el från förnyelsebara källor, vi är aktiva i dialoger med fjärrvärmeleverantörerna och kan idag se att även 99 procent av vår fjärrvärme är fossilfri. Under kvartalet förlängde vi vårt gröna elavtal i ytterligare fyra år.

## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2017	312	61 021	71	4
	2018	827	218 944	258	15
	2019	692	257 048	314	19
	2020	661	244 835	313	18
	2021+	519	432 504	569	33
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>3 011</b>	<b>1 214 352</b>	<b>1 525</b>	<b>89</b>
Bostadshyresavtal		1 748	121 004	130	8
Övriga hyresavtal		4 078	-	57	3
<b>TOTALT</b>		<b>8 837</b>	<b>1 335 356</b>	<b>1 712</b>	<b>100</b>

## STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktss- värde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktss- värde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	25	62 578	3,7	2,2
Östersunds kommun	110	36 782	2,2	3,0
Arbetsförmedlingen	43	32 663	1,9	2,1
Åhléns AB	5	22 443	1,3	5,2
Telia Sverige AB	25	19 547	1,2	10,5
Polismyndigheten	35	19 517	1,1	3,5
Falu Kommun	9	19 045	1,1	2,5
Försäkringskassan	21	18 719	1,1	3,0
Folksam ömsesidig sakförsäkring	40	18 463	1,1	5,8
Swedbank AB	9	18 153	1,1	1,7
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>322</b>	<b>267 910</b>	<b>15,8</b>	<b>3,5</b>



# VÅR MARKNAD

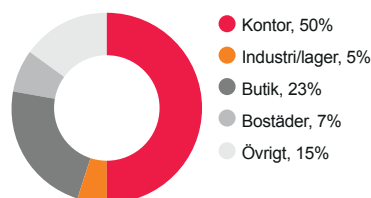
Vi är det marknadsledande publika fastighetsbolaget i våra prioriterade städer. Fastighetsbeståndet är fokuserat till centrala lägen i tillväxtstäder, från Borlänge i söder till Luleå i norr. Verksamheten är uppdelad i sju affärsområden varav sex är indelade utifrån geografiskt läge. Det sjunde affärsområdet, Retail, har ingen geografisk begränsning utan omfattar våra galleria- och handelsfastigheter. Affärsområdesorganisationen består av förvaltningspersonal och uthyrare samt en affärschef. All teknisk förvaltning köps internt och utförs av Diös-personal på respektive ort.

## MARKNADSKOMMENTAR

Sveriges ekonomi är fortsatt stark där BNP förväntas växa med 2,8 procent 2017 enligt Konjunkturinstitutet. Sysselsättningen har ökat snabbt de senaste åren och behovet att rekrytera är fortsatt högt. Befolkningsstillväxten på våra orter var genomgående positiv under 2016 och uppgick till över 7 000 personer.

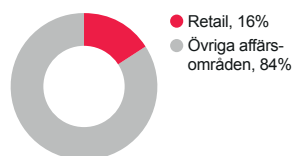
Regeringens beslut om omlokalisering av statliga myndigheter till flera av våra städer kommer ge ett positivt bidrag till det lokala näringslivet. Nya direkta och indirekta arbetstillfällen kommer skapas och efterfrågan på kontor och bostäder kommer öka.

## HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG

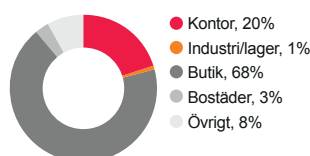


## RETAIL

### ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



### HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	15
Antal tkvm	167
Fastighetsvärde, mkr	3 140
Driftöverskott, mkr	123
Överskottsgrad, %	59

### STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Falu Kommun	4	16 796	5,9	2,5
KappAhl Sverige AB	5	12 142	4,3	1,4
Hennes & Mauritz Sverige AB	4	10 229	3,6	1,5
Clas Ohlson AB	5	9 099	3,2	4,5
Försäkringskassan	3	6 481	2,3	5,2
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>21</b>	<b>54 747</b>	<b>19,3</b>	<b>2,7</b>

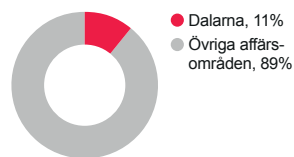
\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



Shopping Galleria, Rättan 20, Luleå.

# DALARNA BORLÄNGE/FALUN/MORA

## ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



## HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



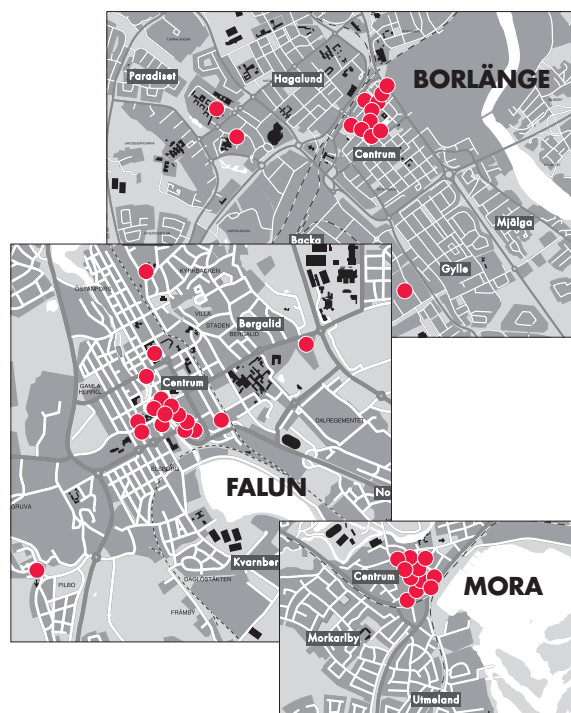
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Antal tkvm	225
Fastighetsvärde, mkr	2 072
Driftöverskott, mkr	107
Överskottsgrad, %	67

## STÖRSTA HYRESGÄSTER

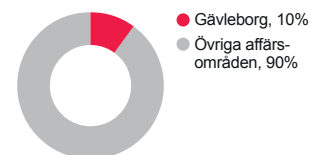
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	3	40 204	18,8	2,7
Polismyndigheten	8	10 042	4,7	1,9
Internationella Engelska Skolan AB	1	9 270	4,3	18,3
Pyslingen Förskolor och Skolor AB	1	8 419	3,9	6,8
Länsstyrelsen i Dalarnas län	13	7 393	3,5	2,2
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>26</b>	<b>75 328</b>	<b>35,2</b>	<b>4,9</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

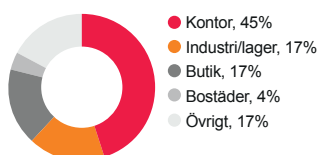


# GÄVLEBORG GÄVLE

## ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



## HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



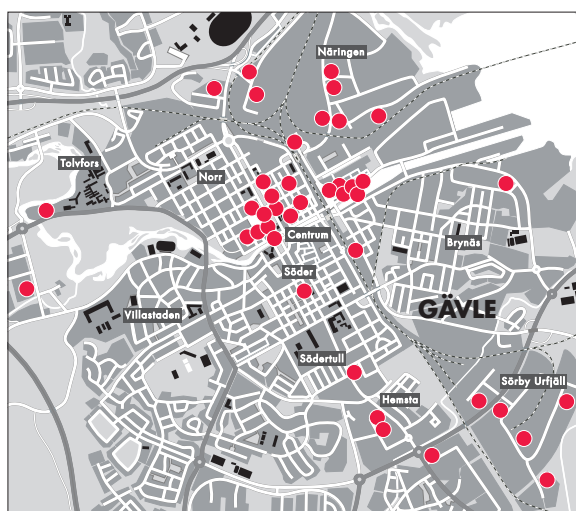
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Antal tkvm	228
Fastighetsvärde, mkr	1 800
Driftöverskott, mkr	89
Överskottsgrad, %	67

## STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Gävleborgs Läns Landsting	7	9 439	5,5	3,2
Trafikverket	3	7 143	4,1	1,0
Internationella Engelska Skolan AB	2	5 720	3,3	6,0
Arbetsförmedlingen	6	5 259	3,1	3,0
Åhléns AB	1	4 363	2,5	4,3
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>19</b>	<b>31 924</b>	<b>18,5</b>	<b>3,3</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

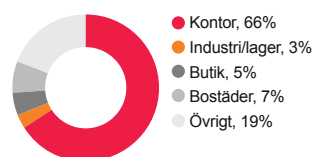


# VÄSTERNORRLAND SUNDSVALL

## ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

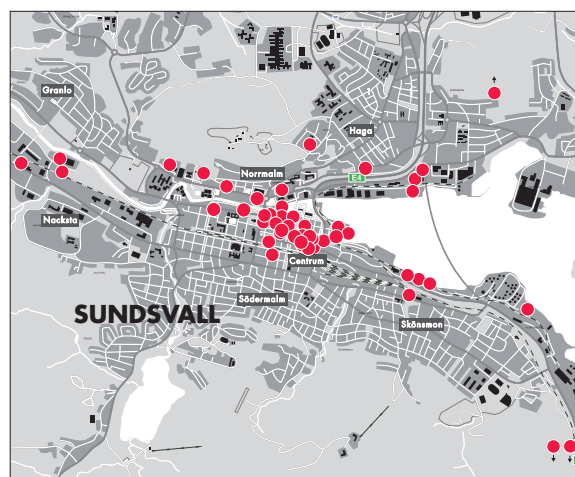


## HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	50
Antal tkvm	192
Fastighetsvärde, mkr	2 530
Driftöverskott, mkr	98
Överskottsgrad, %	64



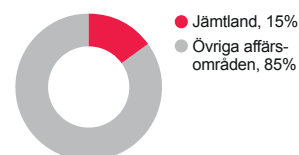
## STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Livförsäkringsbolaget Skandia	3	14 123	6,6	5,5
Sweco Sverige AB	5	8 448	4,0	5,1
Folksam ömsesidig sakförsäkring	7	7 985	3,7	8,9
Norrlidens Kunskapscentrum AB	3	7 085	3,3	8,2
Sundsvalls Kommun	16	7 001	3,3	2,5
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>34</b>	<b>44 642</b>	<b>20,9</b>	<b>6,0</b>

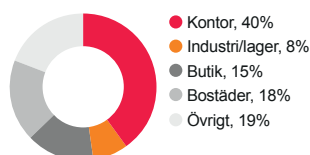
\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

# JÄMTLAND ÅRE/ÖSTERSUND

## ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



## HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



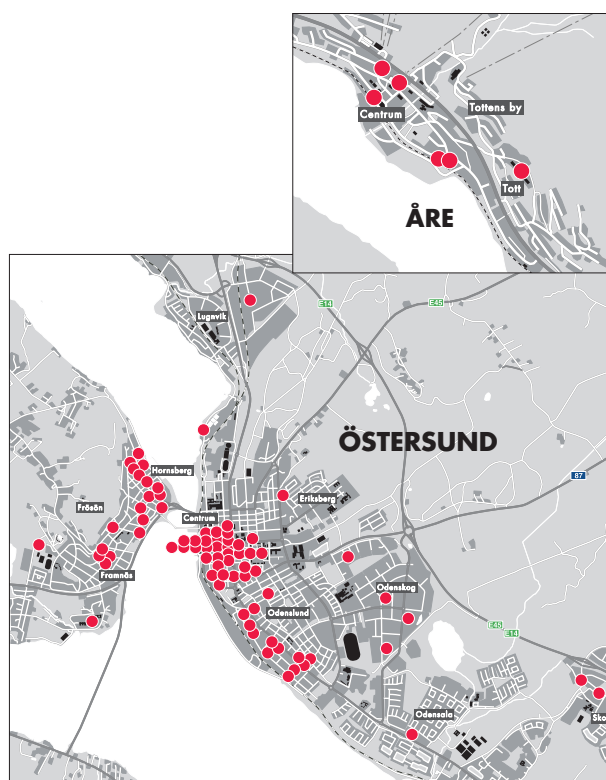
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	113
Antal tkvm	289
Fastighetsvärde, mkr	2 949
Driftöverskott, mkr	133
Överskottsgrad, %	63

## STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	110	36 782	13,1	3,0
Region Jämtland Härjedalen	20	13 253	4,7	3,3
Swedbank AB	4	5 895	2,1	0,7
Arbetsförmedlingen	3	5 886	2,1	3,2
Deloitte AB	1	3 888	1,4	2,3
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>138</b>	<b>65 704</b>	<b>23,4</b>	<b>2,8</b>

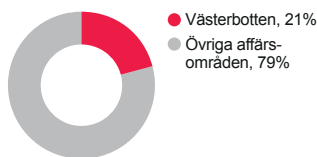
\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



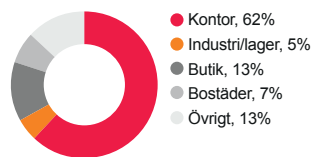


# VÄSTERBOTTEN SKELLEFTEÅ/UMEÅ

## ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



## HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



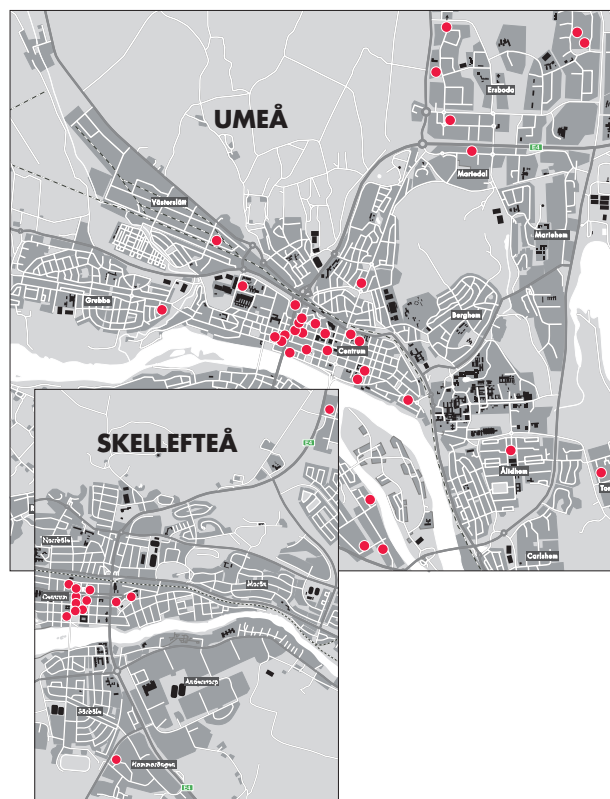
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	49
Antal tkvm	287
Fastighetsvärde, mkr	4 022
Driftöverskott, mkr	151
Överskottsgrad, %	65

## STÖRSTA HYRESGÄSTER

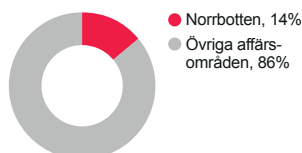
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Skellefteå Kommun	21	15 778	5,0	4,1
Sveriges Domstolar	8	14 941	4,7	9,4
Länsstyrelsen i Västerbottens län	3	10 565	3,3	4,1
Skatteverket	16	10 192	3,2	2,6
Tieto Sweden AB	2	9 804	3,1	1,3
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>50</b>	<b>61 280</b>	<b>19,3</b>	<b>4,7</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



# NORRBOTTEN LULEÅ

## ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



## HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	25
Antal tkvm	165
Fastighetsvärde, mkr	2 747
Driftöverskott, mkr	113
Överskottsgrad, %	70

## STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Telia Sverige AB	8	14 365	6,6	13,3
Luleå Kommun	14	13 110	6,0	3,4
Trafikverket	3	11 816	5,4	1,0
Sweco Sverige AB	4	8 406	3,9	5,5
Länsstyrelsen i Norrbottens län	5	8 263	3,8	1,2
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>34</b>	<b>55 960</b>	<b>25,7</b>	<b>5,4</b>

\*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.







> Anders Wesström, teknisk förvaltare och hyresgästen Amberline i Falu kontorshotell, Sofie Lofors-Läck, ägare.

# FINANSIERING

## KAPITALSTRUKTUR

Per den 30 september 2017 finansierades 34 procent (30) av den totala balansomslutningen på 19 570 mkr via eget kapital, 57 procent (59) genom räntebärande skulder och 9 procent (11) av övrigt kapital. Soliditeten uppgick till 33,9 procent (29,8) och överstiger därmed målet om 30 procent. Räntebärande skulder består av bankfinansiering och säkerställda obligationer medan övrigt kapital främst består av uppskjutna skatteskulder.

## EGET KAPITAL

Som en delfinansiering av fastighetsförvärvet från Castellum som tillträdades 1 februari genomfördes en företrädesemission om 59 783 304 aktier. Via emission tillfördes Diös ca 1 853 mkr i nytt eget kapital. Eget kapital uppgick per 30 september till 6 631 mkr (4 047).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 133 mkr (7 960). Av de räntebärande skulderna består 10 118 mkr (7 019) av bankfinansiering och 1 015 mkr (941) av obligationer. Obligationerna emitteras genom det samägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF) säkerställda MTN-program. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 57,8 procent (59,6) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för instrument uppgick till 1,6 procent (1,9), inklusive lånelöften, och räntetäckningsgraden uppgick per 30 september till 5,5 ggr (3,5).

## DERIVAT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 600 mkr (2 200) räntesäkrats via derivatinstrument varav 4 000 mkr via räntetak. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september 2017 till -24 mkr (-60). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13, vilket innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata (se not 21 i Årsredovisning 2016). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden respektive kapitalbindningstiden uppgick till 1,5 år (0,3) respektive till 2,2 år (1,9). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 2,7 år (0,5). Via derivat samt lån med fast ränta har hela koncernens totala utestående lån räntesäkrats (33,9 procent).

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 19 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (118). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (450).

## »» KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Årlig genomsnittsränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snittråntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	1,5	2,2	1,3 <sup>1</sup>	11 133	0,4	+39	
Derivatportfölj	2,8		0,2	-24	-1,0	-6	+10
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>1,6</b>		<b>0,3</b>	<b>+33</b>	<b>+10</b>

<sup>1</sup> Kostnad för utnyttjat kreditutrymme är inkluderat.

## »» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

Förfallår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2017	991	1,0	1 158	991
2018	2 965	1,0	2 245	2 245
2019	1 856	1,3	1 856	1 856
2020	5 321	1,4	5 321	5 321
2021	-	-	1 080	23
2027	-	-	1 000	697
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>11 133</b>	<b>1,3</b>	<b>12 659</b>	<b>11 133</b>
Utnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	1 526	0,1		
Finansiella instrument	4 600	0,2		
<b>TOTALT</b>		<b>1,6</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2017-09-30

<sup>2</sup> Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.

# AKTIEN

## AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 52,0 kr per aktie (50,8) vilket motsvarar ett börsvärde om 6 995 mkr (4 839) samt en avkastning om 2,4 procent (16,7) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 2,00 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till 7,0 procent (22,3) för perioden. I grafen illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 13,8 procent (3,4) och OMX Stockholm Real Estate PI 3,9 procent (28,3).

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 15 409 aktieägare (11 291). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 20,5 procent (16,8) av totala antalet aktier, som under perioden har ökat och uppgick till 134 512 438 (74 729 134). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 56,2 procent (59,6) av innehav och röster.

Årsstämman 2017 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under perioden.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under perioden. Nedan framgår de tio enskilt största ägarna i Diös Fastigheter AB enligt Euroclear Sweden AB.

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

## AVKASTNING OCH SUBSTANSVÄRDE

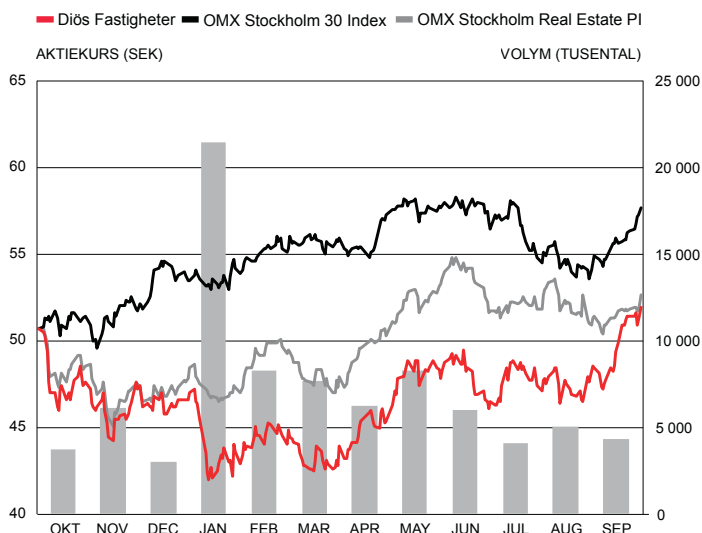
Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 6 procent. Avkastningsmålet för de senaste 12 månaderna uppgick till 5,9 procent (5,9). Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 18,8 procent (19,2).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det andra kvartalet till 6 631 mkr (4 047) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 7 776 mkr (5 036). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 57,8 kr (52,8) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 90 procent (96) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNNAV uppgick för perioden till 56,1 kr (50,4) per aktie.

## INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 5,87 kr (5,87) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 4,15 kr (3,86). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 22 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

## DIÖSAKTIEN



## STÖRSTA AKTIEÄGARE

I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	13 574 748	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5 127 065	3,8
SEB Investment Management	4 150 335	3,1
Handelsbankens Fonder	2 921 777	2,2
Fjärde AP-fonden	2 535 311	1,9
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	2 394 359	1,8
Staffan Rasjö	2 000 000	1,5
<b>Summa största ägare</b>	<b>75 595 219</b>	<b>56,2</b>
Övriga ägare	58 917 219	43,8
<b>TOTALT</b>	<b>134 512 438</b>	<b>100,0</b>





# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## »»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2017 till 155 personer (152), varav 63 kvinnor (61). Merparten av de anställda, 107 personer (103) arbetar inom våra sju affärsområden. Vi har under våren varit inne i en rekryteringsfas där vi stärkt upp våra affärsdrivande roller inom utyrning och förvaltning samt vår driftorganisation.

## »»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 128 mkr (105) och resultatet efter skatt till 326 mkr (315). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 300 mkr (300). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2017 till 16 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (118). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 457 mkr (2 037). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 september 2017 uppgick till 1,2 procent (0,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

## »»» MÖJLIGHETER OCH RISKER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2016 års årsredovisning på sidorna 52-54. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 6:e september beslutat att hålla reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Först under andra halvåret 2018 bedömer direktionen att det är lämpligt att långsamt börja höja räntan. Köpen av statsobligationer fortsätter enligt tidigare beslut, detta för att inflationen skall stabiliseras runt 2 procent.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i augusti 2017 så reviderades Sveriges BNP-tillväxt för 2017 upp till 3 procent, bakgrunden är den starka tillväxten i andra kvartalet vilket förklaras av investeringar i näringslivet inklusive bostäder som har utvecklats starkare.

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

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

## »»» 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 2016, not 1.

### PÅVERKAN AV NYA ELLER OMARBETADE IFRS FRÅN 1 JANUARI 2018 ELLER SENARE

IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Rekommendationen kräver bland annat att Diös gör en bedömning av framtida kundförluster. Vi bedömer att standarden inte kommer ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Intäktsredovisning tillämpas från den 1 januari 2018. Diös intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter samt försäljningsintäkter från fastigheter. Rekommendationen medför utökade upplysningskrav från försäljningen, till exempel om det finns någon form av rörlig eller villkorad köpeskilling och/eller inslag av finansiering. Förtydliganden har också kommit som i korta drag innebär att identifiera prestationsåtaganden för huvudman kontra agent. Detta kan påverka intäktsredovisningen vid vidarefakturerering till hyresgäst, vilket i sin tur avgörs om Diös agerar som huvudman eller agent i sådana situationer. Då Diös redovisar försäljningen av fastighetstransaktioner på tillträdesdagen bedöms detta ej ha någon större påverkan. En genomlysning pågår för att bedöma vilken inverkan standarden har, vi bedömer att standarden kan påverka de finansiella rapporterna.

IFRS 16 Leases tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt vara oförändrad. För leasetagare kommer standarden innebära att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För Diös del kommer det främst att påverka redovisningen av tomträttsavtal och leasingkontrakt av bilar som ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Leasingkostnaden kommer att redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i driftnettot. Då Diös har begränsade antal kontrakt bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsade.

## »»» SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Kyla och snö påverkar kostnader för uppvärmning, snöröjning och takskottning. Normalt är kostnaderna högre under det första och fjärde kvartalet.

<sup>1</sup> Årsredovisning 2016 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se).

# FINANSIELLA RAPPORTER

## »» KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2017 3 mån juli-sept	2016 3 mån juli-sept	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	431	331	1 263	992	1 323
Övriga förvaltningsintäkter	5	4	13	12	17
Fastighetskostnader	-149	-123	-462	-393	-534
<b>Driftöverskott</b>	<b>287</b>	<b>212</b>	<b>814</b>	<b>611</b>	<b>806</b>
Central administration	-16	-13	-52	-45	-63
Finansnetto	-49	-52	-137	-160	-204
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>222</b>	<b>147</b>	<b>625</b>	<b>406</b>	<b>539</b>
Värdeförändring fastigheter	43	107	347	147	327
Värdeförändring räntederivat	7	27	21	74	91
<b>Resultat före skatt</b>	<b>272</b>	<b>281</b>	<b>993</b>	<b>627</b>	<b>957</b>
Aktuell skatt	-10	-8	-27	23 <sup>1</sup>	11 <sup>1</sup>
Uppskjuten skatt	-70	-44	-193	-84	-136
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>192</b>	<b>229</b>	<b>773</b>	<b>566</b>	<b>832</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	192	228	770	559	825
Resultat hänförligt till minoriteten	0	1	3	7	7
<b>Summa</b>	<b>192</b>	<b>229</b>	<b>773</b>	<b>566</b>	<b>832</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>					
Resultat efter skatt	192	229	773	566	832
Periodens totalresultat	192	229	773	566	832
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	192	228	770	559	825
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0	1	3	7	7
<b>Summa</b>	<b>192</b>	<b>229</b>	<b>773</b>	<b>566</b>	<b>832</b>
Resultat per aktie, kr	1,43	2,39	5,87	5,87	8,66
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	95 290	134 512	95 290	95 290
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	95 290	131 208	95 290	95 290
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0	0	0

<sup>1</sup> I aktuell skatt för 2017 ingår en återföring med 37 mkr avseende en reservering som gjordes under 2015.



## »»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2017 30 sept	2016 30 sept	2016 31 dec
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	19 260	13 357	13 683
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	4	3
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	2
Finansiella anläggningstillgångar	40	39	36
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>19 306</b>	<b>13 403</b>	<b>13 724</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	245	190	196
Likvida medel	19	-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>264</b>	<b>190</b>	<b>196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 570</b>	<b>13 593</b>	<b>13 920</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 631	4 047	4 313
Uppskjuten skatteskuld	1 202	957	1 009
Avsättningar	9	9	9
Räntebärande skulder	11 133	7 960	8 013
Checkräkningskredit	-	118	15
Kortfristiga skulder	595	502	561
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>19 570</b>	<b>13 593</b>	<b>13 920</b>

## »»» FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>3 694</b>	<b>3 658</b>	<b>36</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	566	559	7
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>566</b>	<b>559</b>	<b>7</b>
<i>Utdelning</i>	-213	-213	-
<b>Eget kapital 2016-09-30</b>	<b>4 047</b>	<b>4 004</b>	<b>43</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	266	266	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>266</b>	<b>266</b>	<b>0</b>
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>4 313</b>	<b>4 270</b>	<b>43</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	773	770	3
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>773</b>	<b>770</b>	<b>3</b>
<i>Nyemission</i>	1 853	1 853	-
<i>Emissionskostnader</i>	-51	-51	-
<i>Skatteeffekt emissionskostnader</i>	11	11	-
<i>Utdelning</i>	-269	-269	-
<b>Eget kapital 2017-09-30</b>	<b>6 631</b>	<b>6 584</b>	<b>46</b>



## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2017 3 mån juli-sept	2016 3 mån juli-sept	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept	2016 12 mån jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftöverskott	287	212	814	611	806
Central administration	-16	-13	-52	-45	-63
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	2	-11	2	-11	5
Erhållen ränta	1	1	2	1	1
Erlagd ränta	-32	-43	-154	-161	-184
Betald skatt	-10	-8	-27	-14	-26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>232</b>	<b>138</b>	<b>585</b>	<b>381</b>	<b>539</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	1	-3	-11	-82	-92
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	9	6	-89	-6	35
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>-100</b>	<b>-88</b>	<b>-57</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>242</b>	<b>141</b>	<b>485</b>	<b>293</b>	<b>482</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-141	-70	-385	-327	-452
Förvärv av fastigheter	-175	-21	-2 491	-100	-136
Avyttring av fastigheter	149	-	152	637	641
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-30	-26
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-167</b>	<b>-91</b>	<b>-2 724</b>	<b>180</b>	<b>27</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-	-	-269	-213	-213
Nyemission	-	-	1 802	-	-
Nyupplåning räntebärande skulder	10	-	3 134	263	370
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-18	-9	-2 394	-414	-454
Förändring av checkräkningskredit	-48	-41	-15	-109	-212
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-56</b>	<b>-50</b>	<b>2 258</b>	<b>-473</b>	<b>-509</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





> Stefan Jönsson, teknisk förvaltare, Östersund.



## »» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

Diös ägde 339 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 552 544 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 september uppgick till 91 procent. Under perioden har Diös investerat 388 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Västerbotten, Retail och Jämtland. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 19 260 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	210	160	133	154	212	233	161	1 263
Övriga intäkter	1	3	3	1	2	1	2	13
Reparation och underhåll	-6	-7	-7	-7	-9	-13	-6	-55
Taxebundna kostnader	-23	-21	-15	-19	-32	-28	-15	-153
Fastighetsskatt	-14	-6	-7	-7	-10	-12	-10	-66
Övriga fastighetskostnader	-34	-14	-12	-14	-20	-22	-14	-129
Fastighetsadministration	-9	-8	-6	-10	-11	-8	-7	-60
<b>Driftöverskott</b>	<b>123</b>	<b>107</b>	<b>89</b>	<b>98</b>	<b>133</b>	<b>151</b>	<b>113</b>	<b>814</b>
<b>Ofördelade poster</b>								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-52
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-137
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>625</b>
<b>Värddeförändringar</b>								
Fastighet, realiserad	-	-	-1	1	-	12	-	12
Fastighet, orealiserad	-16	14	53	59	110	77	38	335
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	21
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>993</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-27
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-193
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-3
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>770</b>
Uthyrbar area, kvm	166 759	224 594	228 309	192 079	289 336	286 677	164 790	1 552 544
Hyresvärde	233	177	150	177	234	254	170	1 395
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	89	87	91	92	95	91
Överskottsgrad, %	59	67	67	64	63	65	70	64
<b>Förändring av fastighetsbeståndet</b>								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2017	2 042	2 003	1 756	1 397	2 776	2 219	1 490	13 683
Förvärv	1 066	1	-	1 047	-	1 706	1 177	4 997
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	72	54	24	60	63	73	42	388
Försäljningar	-24	-	-33	-33	-	-53	-	-143
Orealiserade värdeförändringar	-16	14	53	59	110	77	38	335
<b>Fastighetsbeståndet 30 september 2017</b>	<b>3 140</b>	<b>2 072</b>	<b>1 800</b>	<b>2 530</b>	<b>2 949</b>	<b>4 022</b>	<b>2 747</b>	<b>19 260</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



## »» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Diös ägde 313 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 351 198 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 september uppgick till 90 procent. Under perioden har Diös investerat 310 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Jämtland, Västerbotten och Retail. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 13 357 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrand	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	151	155	127	103	196	161	99	992
Övriga intäkter	2	2	1	2	2	1	2	12
Reparation och underhåll	-4	-9	-8	-6	-11	-10	-6	-53
Taxebundna kostnader	-18	-21	-15	-15	-32	-22	-9	-131
Fastighetsskatt	-10	-6	-7	-4	-9	-8	-5	-50
Övriga fastighetskostnader	-26	-14	-12	-13	-20	-15	-9	-108
Fastighetsadministration	-6	-7	-6	-8	-11	-7	-6	-50
<b>Driftöverskott</b>	<b>88</b>	<b>100</b>	<b>82</b>	<b>60</b>	<b>116</b>	<b>99</b>	<b>66</b>	<b>611</b>
<b>Ofördelade poster</b>								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-45
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-160
<b>Förvaltningsresultat</b>								<b>406</b>
<b>Värdetförändringar</b>								
Fastighet, realiserad	-	-	-	-3	-3	-4	-	-10
Fastighet, orealiserad	-27	-9	29	24	40	31	68	157
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	74
<b>Resultat före skatt</b>								<b>627</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	23
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-84
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-7
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>								<b>559</b>
<b>Uthyrningsdata</b>								
Uthyrbar area, kvm	123 260	224 594	235 862	143 993	287 010	226 119	110 360	1 351 198
Hyresvärde	167	172	145	122	220	176	106	1 107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	88	85	89	91	93	90
Överskottsgrad, %	59	65	65	58	59	62	66	62
<b>Förändring av fastighetsbeståndet</b>								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2016	2071	1 938	1 663	1 632	2 712	2 046	1 319	13 381
Förvärv	-	-	-	-	102	68	-	170
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	28	52	20	29	67	79	36	310
Försäljningar	-	-	-	-341	-256	-64	-	-661
Orealiserade värdeförändringar	-27	-9	29	24	40	31	68	157
<b>Fastighetsbeståndet 30 september 2016</b>	<b>2 072</b>	<b>1 981</b>	<b>1 712</b>	<b>1 344</b>	<b>2 665</b>	<b>2 160</b>	<b>1 423</b>	<b>13 357</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara

med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 34.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2017 3 mån juli-sept	2016 3 mån juli-sept	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept	2016 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) <sup>1</sup>	134 512	95 290	134 512	95 290	95 290
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) <sup>1</sup>	134 512	95 290	131 208	95 290	95 290

<sup>1</sup> Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktor är 1,28.

### VERKSAMHETENS RESULTAT

Bolaget styr sin verksamhet bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, dvs ökat förvaltningsresultat. Årets mål är att överskottsgraden ska överstiga 63 procent. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen delas ut till aktieägarna - ca 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Diös redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat, EPRA Earnings och överskottsgrad då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av Bolagets resultat från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer om delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

	2017 3 mån juli-sept	2016 3 mån juli-sept	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept	2016 12 mån jan-dec
<b>Förvaltningsresultat</b>					
Resultat före skatt	272	281	993	627	957
Återläggning					
Värddeförändring fastighet	-43	-107	-347	-147	-327
Värddeförändring derivat	-7	-27	-21	-74	-91
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>222</b>	<b>147</b>	<b>625</b>	<b>406</b>	<b>539</b>
<b>EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>					
Förvaltningsresultat	222	147	625	406	539
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-27	-8	-77	-31	-42
Minoritetens andel av resultatet	0	-1	-3	-7	-7
<b>EPRA Earnings / EPRA EPS</b>	<b>195</b>	<b>138</b>	<b>545</b>	<b>368</b>	<b>490</b>
<b>EPRA Earnings / EPRA EPS per aktie</b>	<b>1,45</b>	<b>1,45</b>	<b>4,15</b>	<b>3,86</b>	<b>5,14</b>
<b>Överskottsgrad</b>					
Driftöverskott enligt resultaträkningen	287	212	814	611	806
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	431	331	1 263	992	1 323
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>67</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>62</b>	<b>61</b>

### SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Diös skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Diös fall verkligt värde av finansiella instrument (derivat) och uppskjuten skatt på temporära skillnader. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde. EPRA NAV och EPRA NNAV ska visa på hur mycket eget kapital som finns i bolaget vid en likvidation på kort och lång sikt. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept	2016 12 mån jan-dec
<b>Substansvärde</b>			
Eget kapital enligt balansräkning	6 631	4 047	4 313
Eget kapital tillhörande minoriteten	-46	-43	-43
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	22	60	43
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 169	972	1 023
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>	<b>7 776</b>	<b>5 036</b>	<b>5 336</b>
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>57,8</b>	<b>52,8</b>	<b>56,0</b>
Avdrag			
Verkligt värde av finansiella instrument	-22	-60	-43
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-208	-177	-180
<b>EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)</b>	<b>7 547</b>	<b>4 799</b>	<b>5 113</b>
<b>EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>56,1</b>	<b>50,4</b>	<b>53,7</b>

<sup>1</sup> Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.



## FINANSIELL RISK

Bolagets strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter på ett värdeskapande, hållbart och utvecklande sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 60 procent, att soliditeten ska överstiga 30 procent. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att betala räntekostnader. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. De är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

	2017 3 mån juli-sept	2016 3 mån juli-sept	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept	2016 12 mån jan-dec
<b>Belåningsgrad</b>					
Räntebärande skulder			11 133	7 960	8 013
Förvaltningsfastigheter			19 260	13 357	13 683
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>57,8</b>	<b>59,6</b>	<b>58,6</b>
<b>Soliditet</b>					
Eget kapital			6 631	4 047	4 313
Totala tillgångar			19 570	13 593	13 920
<b>Soliditet, %</b>			<b>33,9</b>	<b>29,8</b>	<b>31,0</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Förvaltningsresultat	222	147	625	406	539
Återläggning					
Finansiella kostnader	49	52	139	161	204
<b>Summa</b>	<b>271</b>	<b>199</b>	<b>764</b>	<b>567</b>	<b>743</b>
Finansiella kostnader	49	52	139	161	206
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,5</b>	<b>3,8</b>	<b>5,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>

## ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som bolaget använder för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Bolaget redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal visar på bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar bilden av den finansiella utvecklingen och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat. Direktavkastning visar på fastigheternas resultat i förhållande till dess marknadsvärde och ger en bild av fastigheternas lönsamhet och bedöms ge kompletterande information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av Diös finansiella situation och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2017 3 mån juli-sept	2016 3 mån juli-sept	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept	2016 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	2,9	5,8	14,1	14,4	6,4
Driftöverskott, mkr	287	212	814	611	806
Direktavkastning, %	1,5	1,6	4,2	4,6	5,9
Eget kapital per aktie, kr	49,3	42,5	49,3	42,5	45,3
Hyresintäkter, mkr	431	331	1 263	992	1 323
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>					
Resultat före skatt	272	281	993	627	957
Återläggning orealiserad värdeförändring					
Fastigheter	-33	-107	-335	-157	-337
Derivat	-7	-27	-21	-74	-91
Avskrivningar	1	1	2	2	2
Aktuell skatt	-10	-8	-27	23	-26
<b>Summa</b>	<b>223</b>	<b>140</b>	<b>612</b>	<b>421</b>	<b>504</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	95 290	131 208	95 290	95 290
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,66</b>	<b>1,47</b>	<b>4,66</b>	<b>4,42</b>	<b>5,29</b>
Resultat per aktie, kr	1,43	2,39	5,87	5,87	8,66
Skuldsättningsgrad, ggr			1,7	2,0	1,9

## ÖVRIG INFORMATION

Diös redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, hyresvärde och nettouthyrning för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbestånden och därmed även i bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

	2017 3 mån juli-sept	2016 3 mån juli-sept	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept	2016 12 mån jan-dec
Hyresvärde, mkr	475	368	1 395	1 107	1 478
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	90	90
Antal fastigheter vid periodens utgång			339	313	314
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm			1 552 544	1 351 198	1 353 525
Marknadsvärde fastigheter, mkr			19 260	13 357	13 683



## »» MÅL

VERKSAMHETSMÅL	Mål 2017	Utfall Q3 2017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91
Överskottsgrad, %	63	64
Energianvändning, %	-4	-1
Nöjd-medarbetar-index	76	-
Nöjd-kund-index	70	-

FINANSIELLA MÅL	Mål 2017	Utfall Q3 2017
Avkastning på eget kapital, %	Risikfri ränta <sup>1</sup> + 6%	18,8 <sup>2</sup>
Utdelning av årets resultat <sup>3</sup> , %	~50	-
Belåningsgrad, %	< 60	57,8
Soliditet, %	> 30	33,9

<sup>1</sup> Riskfri ränta motsvarande en genomsnittlig femårig statsobligationsränta +6%.

<sup>2</sup> Avkastningen på eget kapital är uppräknat till årstakt.

<sup>3</sup> Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

## »» AKTIEKAPITALET'S FÖRÄNDRING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
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
2017-01-27	Nyemission	59 629 748	119 259 496	134 358 882	268 717 164	2,00
2017-01-31	Nyemission	153 556	307 112	134 512 438	269 024 276	2,00



> Hyresgästen Kicks i In: gallerian. Micael Johansson, butikschef, och Maria Sundqvist, uthyrare Sundsvall.

## »» MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 9 mån jan-sept	2016 9 mån jan-sept	2016 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Nettoomsättning	128	105	137
<b>Bruttoresultat</b>	<b>128</b>	<b>105</b>	<b>137</b>
Central administration	-157	-137	-178
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-29</b>	<b>-32</b>	<b>-41</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	300	300	300
Finansiella intäkter	217	191	236
Finansiella kostnader	-162	-144	-184
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>326</b>	<b>315</b>	<b>311</b>
Aktuell skatt	-	-	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>326</b>	<b>315</b>	<b>311</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	326	315	311
<b>Årets totalresultat</b>	<b>326</b>	<b>315</b>	<b>311</b>

## »» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 30 sept	2016 30 sept	2016 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar koncernföretag	2 124	270	270
Fordringar koncernföretag	11 223	8 764	8 719
Övriga tillgångar	23	17	28
Likvida medel	16	-	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 386</b>	<b>9 051</b>	<b>9 017</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 986	1 131	1 127
Räntebärande skulder	3 457	2 037	2 145
Skulder koncernföretag	6 908	5 738	5 692
Checkräkningskredit	-	118	17
Övriga skulder	35	27	36
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 386</b>	<b>9 051</b>	<b>9 017</b>



## »»» KALENDARIUM

Bokslutskommuniké januari–december 2017	16 februari 2018
Årsredovisning 2017	29 mars 2018
Delårsrapport januari–mars 2018	24 april 2018
Årsstämma 2018	24 april 2018
Delårsrapport januari–juni 2018	6 juli 2018
Delårsrapport januari–september 2018	25 oktober 2018

## »»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 2 oktober 2017 tillträdde två centrala kommersiella fastigheter om totalt cirka 6 500 kvm samt avyttrade två bostadsfastigheter om totalt cirka 6 500 kvm i en affär med Lerstenen i Umeå. Det underliggande fastighetsvärdet för förvärvet uppgick till 110 miljoner kronor och för de avyttrade fastigheterna till 90 miljoner kronor. Affären kommunicerades den 16 juni 2017.

Styrelsen och verkställande direktören försäkras 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 25 oktober 2017

Bob Persson  
*Ordförande*

Maud Olofsson  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Anders Nelson  
*Ledamot*

Anders Bengtsson  
*Ledamot*

Tomas Mellberg  
*Ledamot*  
*Personalrepresentant*

Knut Rost  
*Verkställande direktör*

## »»» REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ) Org.nr 556501-1771

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Diös Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2017 till 30 september 2017. 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 25 oktober 2017  
Deloitte AB  
Richard Peters  
Auktoriserad revisor



# DEFINITIONER

## ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

## 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.

## BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

## DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

## EGET KAPITAL PER AKTIE

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

## EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

## EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

## EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

## EPRA NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

## EPRA NNAV/AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens dela av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

## 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.

## HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

## HYRESVÄRDE

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

## KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

## NETTOUTHYRNING

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

## RESULTAT PER AKTIE

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

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

## SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

## SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

## ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.



**Diös**

**DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)**

FRITZHEMSGATAN 1A, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770 - 33 22 00

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

DIÖS KOMMUNIKATION 2017. FOTOGRAF: TINA STAFFÉN

