

*Diös*

# Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2018





# PERIODEN I KORTHET

## JANUARI–SEPTEMBER 2018

- **HYRESINTÄKTERNA** ÖKADE MED 5 PROCENT OCH UPPGICK TILL 1 330 MKR (1 263)
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET** ÖKADE MED 7 PROCENT OCH UPPGICK TILL 669 MKR (625)
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR** PÅ FASTIGHETER UPPGICK TILL 327 MKR (335) OCH PÅ DERIVAT TILL 16 MKR (21)
- **RESULTAT EFTER SKATT** UPPGICK TILL 890 MKR (773)
- **RESULTAT PER AKTIE** UPPGICK TILL 6,59 KR (5,87)\*



**3,5%**

HYRESTILLVÄXT,  
JÄMFÖRBART BESTÅND



**5,7**

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



**54,6%**

BELÄNINGSGRAD

PERIODENS RESULTAT, mkr	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	1 330	1 263	1 700
Driftöverskott	857	814	1 080
Förvaltningsresultat	669	625	822
Resultat före skatt	1 021	993	1 261
Resultat efter skatt	890	773	1 029
Överskottsgrad, %	64	64	64
Uthyrningsgrad, %	91	91	91
Soliditet, %	36,1	33,9	34,9
Belåningsgrad fastigheter, %	54,6	57,8	57,1
Eget kapital per aktie, kr	54,9	49,3	51,2
EPRA NAV per aktie, kr	64,0	57,8	59,7

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

\* Aktierelaterade nyckeltal för 2017 påverkas av genomförd företrädesemission.

### ➤ VIKTIGA HÄNDELSER Q3

- Diös gör en affär i Gävle. 5 centrala samhällsfastigheter förvärvas, med tillträde den 3 september. 13 industri- och bygghandelsfastigheter avyttras, med frånträde den 3 september.
- Diös avyttrar en kommersiell fastighet i centrala Malung. Frånträde skedde den 30 augusti.
- Diös köper en central kontorsfastighet och säljer en industrifastighet, båda i Gävle. Tillträde skedde den 25 september.



KNUT ROST, VD

# STADS- UTVECKLING SKAPAR VÄRDE

*Förvaltningsresultatet ökar med 7 procent och belåningsgraden förbättras och uppgår till 54,6 procent. Vår ambition är att miljöcertifiera alla våra fastigheter som en del av vår stadsutvecklingsstrategi.*

Våra städer fortsätter växa och trenden inom kontorsmarknaden, där centrala lägen och flexibilitet blir allt viktigare, håller i sig. Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på både lokaler och bostäder vilket visar sig i vårt ökade förvaltningsresultat. Överskottsgraden uppgår till 64 procent trots högre vinterrelaterade kostnader. Dessa har motverkats av att vi ökat våra intäkter och driver en mer effektiv förvaltning. Vi ser vårt fastighetsägande som evigt, varför vi lägger stor vikt vid att den tekniska statusen i våra fastigheter ska vara hög. Vår strategi är stadsutveckling med målet att skapa attraktiva fastigheter, platser, kvarter och stadsdelar. På attraktiva platser vill människor vara och umgås med varandra och ta del av stadens utbud. På så sätt erbjuder vi våra hyresgäster mycket mer än bara en lokal.

Aktiviteten är god inom uthyrningsverksamheten vilket syns i en positiv nettouthyrning om 10 mkr under kvartalet. Som exempel har vi bland annat skrivit två kontrakt i Skellefteå på nivåer över 2 000 kr/kvm. Att jämföra med för fyra år sedan då hyresnivåerna var runt 1 000 kr/kvm vilket visar på stark utveckling i staden. Våra hyresgäster prioriterar i allt högre utsträckning tillgänglighet och omkringliggande service, vilket är precis det vi kan erbjuda i vårt centrala fastighetsbestånd.

Transaktionerna i Gävle under kvartalet har ytterligare koncentrerat vårt fastighetsbestånd. Vi har minskat andelen industri till förmån för kontor och samhällsfastigheter i lägen som ger oss en stärkt närvaro i de centrala delarna i staden. Samma förflyttning har vi tidigare gjort i bland annat Umeå och Östersund med mycket bra utfall. Ett större centralt bestånd och en marknadsledande position som ger oss bättre möjligheter till förädling av fastigheter och platser enligt vår strategi för ökad tillväxt. Avkastningen på våra investeringar är även den betydligt högre i centrala lägen.

Vår genomsnittliga finansieringsränta har under kvartalet sjunkit ytterligare till låga 1,3 procent. Förändringen förklaras främst av ett derivat-



förfall under augusti. Belåningsgraden minskar och uppgår till 54,6 procent per sista september. Vi har redan nu refinansierat våra lån som förfaller i november och det till lägre räntenivåer och på längre löptider som kommer påverka den genomsnittliga kapitalbindningen positivt. Tillgången på kapital är fortsatt god både från bank och kapitalmarknaden. Goda relationer med alla våra intressenter är väldigt viktigt varför vi värnar om hög transparens och tillgänglighet. Vi har under 2018 rapporterat enligt EPRA:s rekommendationer samt till GRESB, där vi uppnått nivån Green Star.

Vår ambition är att miljöcertifiera alla våra fastigheter. Arbetet kommer kräva mycket tid och resurser och vi utarbetar nu en realistisk tidplan. Ambitionen sätter en tydlighet och är en del i vår inriktning för ett hållbart bolag och en långsiktigt hållbar stadsutveckling. Vi har även börjat installera vår andra solcellsanläggning, denna gång på Stationshuset i Åre. Anläggningen omfattar cirka 900 kvm och väntas producera 135 MWh. Anläggningen är en av flertalet solcellsinvesteringar vi avser genomföra kommande år.

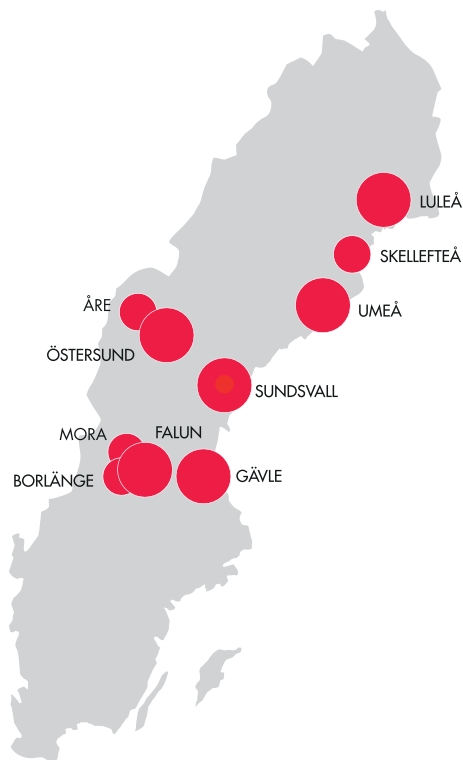
Vi fortsätter leverera. Våra nyckeltal stärks, vi förädlar vårt bestånd och våra nyproduktionsprojekt börjar ta form. Det finns stor utvecklingspotential i våra städer genom att skapa attraktiva platser där människor vill vara. Att utveckla befintliga ytor samt att skapa nya där infrastrukturen redan är etablerad är långsiktigt hållbart. Som den marknadsledande aktören i alla våra städer har vi stora möjligheter att driva denna utveckling. Vår position är unik och jag ser med stora förhoppningar på alla de möjligheter vi har att fortsätta skapa värde för våra aktieägare, hyresgäster och våra städer.

Knut Rost, VD

# VÄLKOMMEN TILL DIÖS

Diös ska vara norra Sveriges marknadsledande fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna fastigheter i tio tillväxtstäder.

**VÅR STRATEGI ÄR STADSUTVECKLING.** Genom att utveckla våra fastigheter med attraktiva mötesplatser, butiker, kontor och bostäder möjliggör vi tillväxt för våra hyresgäster, för våra städer och för oss själva. Affärer och relationer är nyckeln för fortsatt framgång. Vi möter hyresgästens behov genom lokal närvaro, hög kompetens och långsiktigt hållbar utveckling.



**328**

ANTAL  
FASTIGHETER



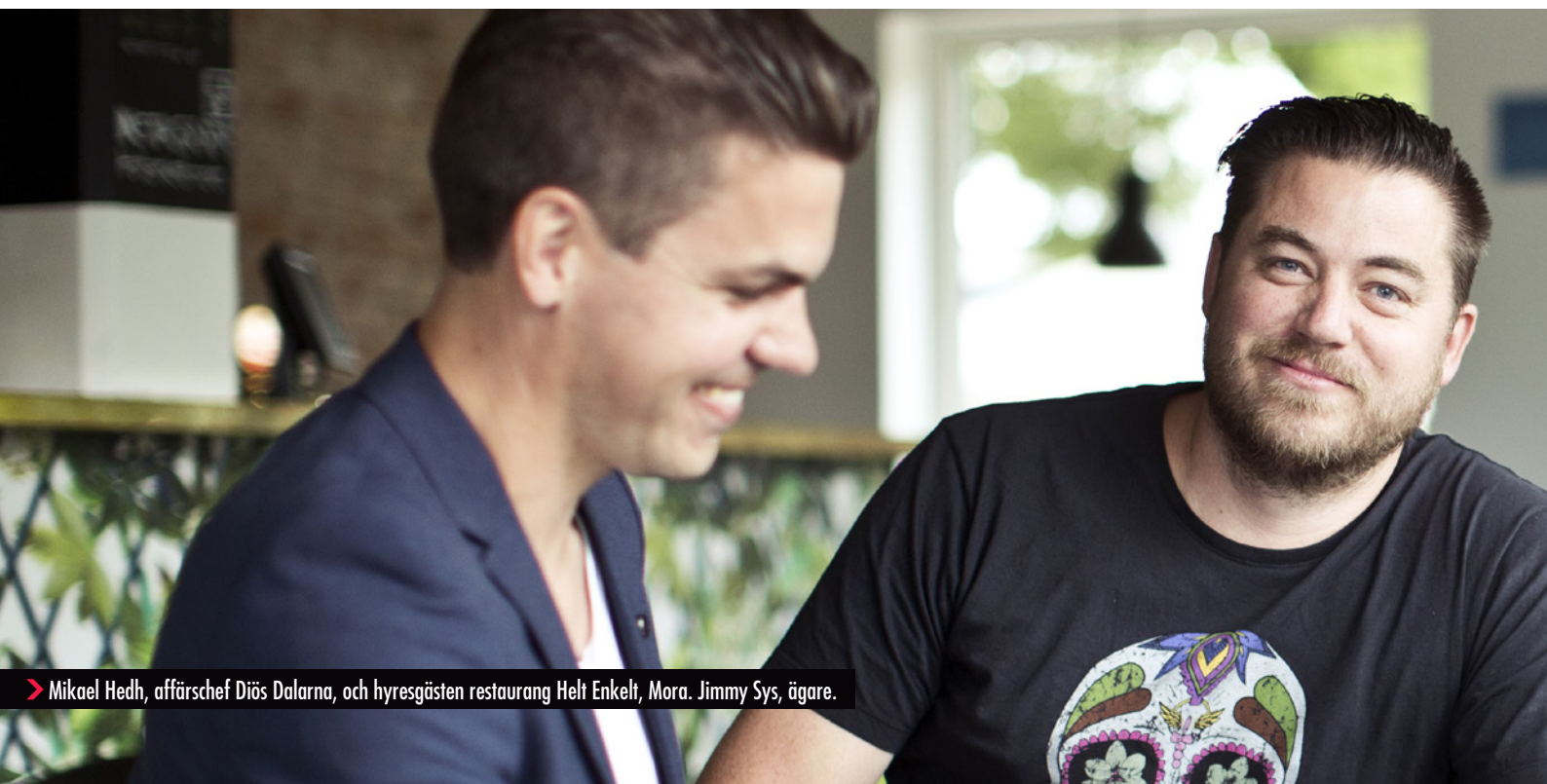
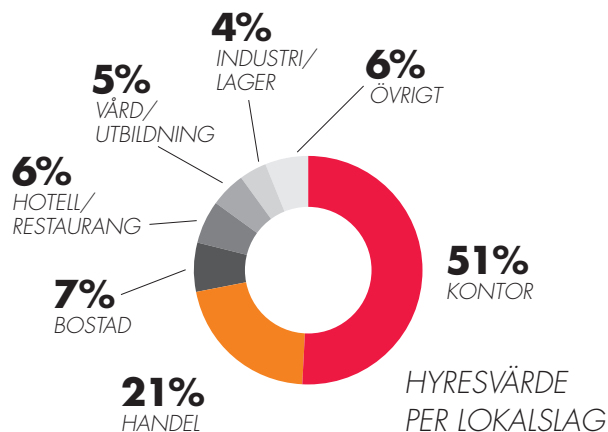
**20,2**

FASTIGHETS-  
VÄRDE, MDR



**1 464**

UTHYRNINGSBAR  
AREA, TKVM



> Mikael Hedh, affärschef Diös Dalarna, och hyresgästen restaurang Helt Enkelt, Mora. Jimmy Sys, ägare.

# RELATIONER OCH AFFÄRER

*Utan goda relationer gör man inga långsiktigt lönsamma affärer.*

Våra medarbetare vet att en långsiktig affär handlar om okomplicerade möten, tillgänglighet och handlingskraft. Genom genuin lokal kunskap och affärsmod gör vi skillnad. Med affärschefen i spetsen jobbar de lokala teamen med målet att skapa hållbar stadsutveckling.

Svenskarna förändrar sitt beteende när det gäller hur man shoppar, upplever, jobbar och umgås. Utvecklingen av e-handel, nya möjligheter för logistik, nya typer av kontorsmiljöer och behovet av attraktiva mötesplatser i centrum skapar nya förutsättningar och ger oss nya möjligheter att utveckla våra städer. Vårt starka kassaflöde skapar möjligheter att kunna investera i och utveckla attraktiva platser i centrum där fler personer vill röra sig. Vi är övertygade om att utmaningen ligger i att skapa attraktionskraft genom förändrat utbud och kanske framförallt inspirerande miljöer.

Långsiktiga relationer bygger på tillförlitlighet. Vi strävar efter att uppfattas som enkla där ärlighet, kompetens och ett professionellt förhållningsätt genomsyrar allt vi gör. Vår affär bedrivs med hög affärsetik och med nolltolerans mot korruption. Vår uppförandekod är baserad på FN Global Compacts tio principer.

**VÄLKOMMEN TILL VÅRA STÄDER!**



## 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 tillväxtstäder. 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.*



# RESULTATRÄKNING

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

RESULTATRÄKNING	2018 3 mån juli-sept	2017 3 mån juli-sept	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	443	431	1 330	1 263	1 700
Övriga förvaltningsintäkter	24	5	33	13	19
Fastighetskostnader	-155	-149	-506	-462	-639
<b>Driftöverskott</b>	<b>312</b>	<b>287</b>	<b>857</b>	<b>814</b>	<b>1 080</b>
Central administration	-17	-16	-52	-52	-73
Finansnetto	-47	-49	-136	-137	-185
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>248</b>	<b>222</b>	<b>669</b>	<b>625</b>	<b>822</b>
Värdeförändring fastigheter	112	43	336	347	412
Värdeförändring räntederivat	4	7	16	21	27
<b>Resultat före skatt</b>	<b>364</b>	<b>272</b>	<b>1 021</b>	<b>993</b>	<b>1 261</b>
Aktuell skatt	-38	-10	-77	-27	-43
Uppskjuten skatt	-23	-70	-54	-193	-189
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>303</b>	<b>192</b>	<b>890</b>	<b>773</b>	<b>1 029</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	303	192	887	770	1 027
Resultat hänförligt till minoriteten	0	0	3	3	2
<b>Summa</b>	<b>303</b>	<b>192</b>	<b>890</b>	<b>773</b>	<b>1 029</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>					
Resultat efter skatt	303	192	890	773	1 029
Periodens totalresultat	303	192	890	773	1 029
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	303	192	887	770	1 027
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0	0	3	3	2
<b>Summa</b>	<b>303</b>	<b>192</b>	<b>890</b>	<b>773</b>	<b>1 029</b>
Resultat per aktie, kr	2,25	1,43	6,59	5,87	7,78
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	131 208	132 041
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0	0	0

Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d.v.s. teckningsrättens värde) i genomförda nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,28. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Redovisningsprinciper återfinns på sid 21.

# RESULTAT

## JANUARI–SEPTEMBER 2018

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 669 mkr (625). Det är en ökning med 7 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultat med 0,8 procent jämfört med föregående år.

### HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 1 330 mkr (1 263) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (91). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,5 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 33 mkr (13) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler. I periodens övriga förvaltningsintäkter ingår en engångsersättning hänförlig till tidigare års fastighetsförvärv.

### UTVECKLING HYRESINTÄKTER

	2018 jan-sept	2017 jan-sept	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 247	1 205	3,5
Förvärvade fastigheter	52	0	
Sålda fastigheter	31	58	
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 330</b>	<b>1 263</b>	

### FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 506 mkr (462). Vinterrelaterade kostnader ökade med 25 mkr jämfört med samma period förra året och förklaras av den kalla och snörika vintern. Av fastighetskostnaderna utgjorde 11 mkr (6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

### DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 857 mkr (814) vilket motsvarar en överskottsgrad om 64 procent (64). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 1,9 procent jämfört med föregående år.

### CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 52 mkr (52). För 2017 ingår en engångspost om 4 mkr som avser omstruktureringskostnader i samband med genomförda förvärv. I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

### FINANSNETTO

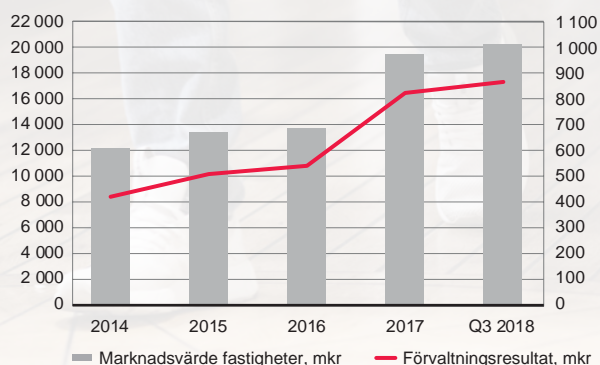
Periodens finansnetto uppgick till -136 mkr (-137). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,3 procent (1,6).

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

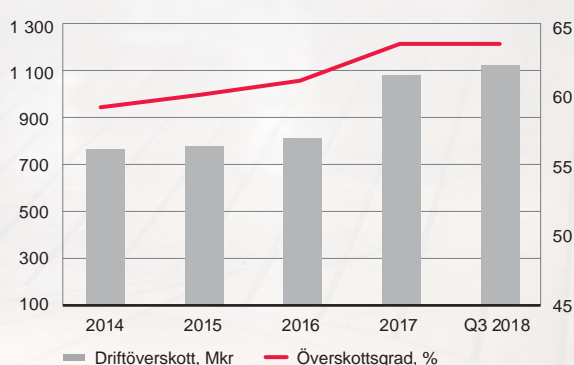
Den genomsnittliga värderingsvielden uppgick vid utgången av perioden till 5,97 procent (6,09). På portföljnivå motsvarar det en förändring om -0,11 procentenheter sedan årsskiftet. Den positiva värdeförändringen om 327 mkr (335) förklaras framförallt av förbättrade driftnetton. Värdeförändringen motsvarade 1,6 procent (1,7) av marknadsvärdet. Föregående års realiserade värdeförändringar påverkades positivt av en engångeffekt av rabatt på uppskjuten skatt vid genomförda fastighetstransaktioner. Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 20 178 mkr (19 260).

Under perioden har 19 fastigheter (13) avyttrats med en realiserad värdeförändring om 9 mkr (12). Under perioden har 8 fastigheter (38) förvärvat.

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



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



<sup>1</sup>Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q3 2018 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 räntederivaten. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 16 mkr (21), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framförallt hänförliga till tidseffekten.

## RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 1 021 mkr (993). Resultatförbättringen förklaras främst av ökade hyresintäkter.

## RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 890 mkr (773). Aktuell skatt uppgick till -77 mkr (-27), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Uppskjuten skatt uppgick till -54 mkr (-193) efter en positiv effekt av omräkning av uppskjuten skatt med 75 mkr hänförlig till ändrad skattesats från 22 procent till 20,6 procent.

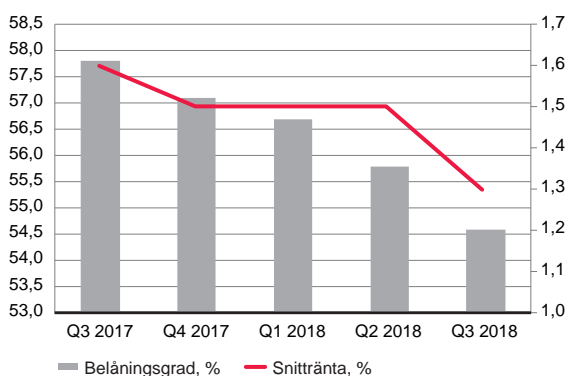
## TREDJE KVARTALET 2018

Tredje kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 248 mkr (222). Driftöverskottet uppgick till 312 mkr (287) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (66).

- Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 443 mkr (431) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (91).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 155 mkr (149).

Tredje kvartalets finansnetto uppgick till -47 mkr (-49). Resultat före skatt uppgick till 364 mkr (272) och påverkades positivt med 112 mkr (43) avseende värdeförändring på fastigheter och med 4 mkr (7) avseende värdeförändringar på räntederivat. Resultat efter skatt uppgick till 303 mkr (192) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet med -23 mkr (-70). Aktuell skatt uppgick till -38 mkr (-10).

## SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



## SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22 procent. Tack vare möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 5 mkr (0). I övrigt finns obeskattade reserver om 245 mkr (118). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 5 755 mkr (5 313), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv. Skatteskulden har beräknats med den skattesats som gäller då beskattningseksekvensen bedöms uppstå.

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 skattetvister.

## SKATTEBERÄKNING FÖR PERIODEN

Mkr	Effektiv skatt
Förvaltningsresultat	669
Övriga skattemässiga justeringar	38
Skattepliktigt förvaltningsresultat <sup>1</sup>	708
Försäljning fastigheter	-100
Värdeförändring fastigheter	327
Skattepliktigt resultat	934
<b>Periodens skatt</b>	<b>206</b>
Omräkning av uppskjuten skatt <sup>2</sup>	-75
<b>Periodens skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>131</b>

<sup>1</sup> Aktuell inkomstskatt om 22 procent uppgår till 64 mkr, om underskottsavdrag ej nyttjas.

<sup>2</sup> Den uppskjutna skatteskulden har omräknats enligt följande: Uppskjuten skatteskuld på skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga värde och verkliga värde har beräknats med den skatt som gäller vid tidpunkten den uppskjutna skatteskulden bedöms bli reglerad. Någon omräkning av övriga poster har inte gjorts.

## NYA SKATTEREGLER

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som träder i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär dels att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar, dels kommer inkomstskatten stegvis att sänkas från dagens 22 procent till 20,6 procent. Diös har per den 30 juni 2018 omvärderat den uppskjutna skatteskulden enligt de nya skattesatserna vilket ger en positiv engångseffekt i perioden om 75 mkr. Med Diös starka kassaflöde i kombination med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt, men vid stigande räntor kommer det få negativa effekter (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).



# VÅRA HYRESGÄSTER

## HYRESGÄSTER

Vår hyresgästsbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 988 (3 011). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 633 (1 748). De tio största hyresgästerna representerar 16,1 (15,8) procent av totala hyresintäkter. 26 procent av hyresintäkterna per 30 september kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

## NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 9 mkr (45) och för tredje kvartalet till 10 mkr (13). Uthyrningar under kvartalet värda att nämna var till IES, Stören 17 i Luleå, Folksam, Siken 7 i Luleå och Försäkringskassan, Sirius 25 i Skellefteå.

## KONTRAKTSTID

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 september till 3,2 år (3,6).

## VAKANSER

Vakanserna var oförändrade under kvartalet och uppgick per 30 september till 8 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 13 procent (14) 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 (8).

## »» VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

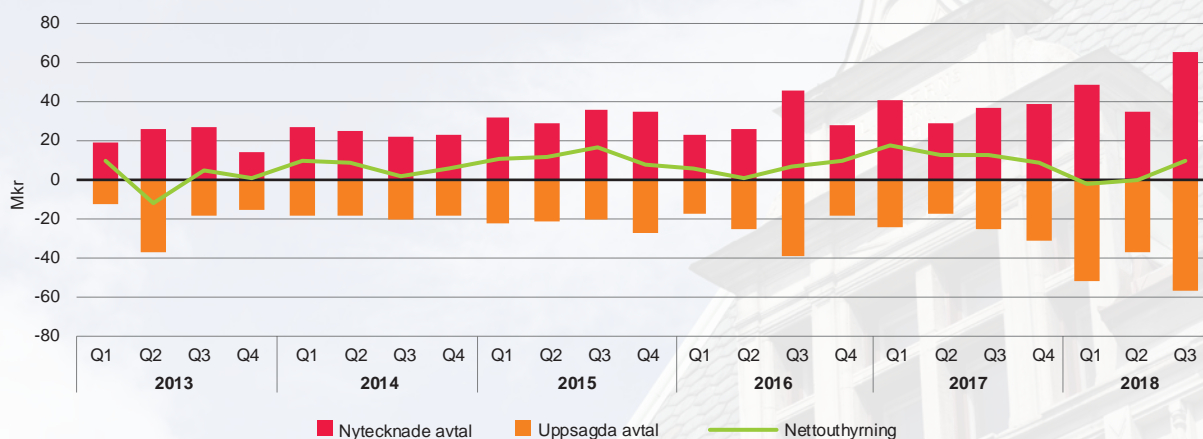
HYRESGÄSTER PER DEN 30 SEPT 2018	Antal kontrakt	Årligt kontrakts- värde, tkr	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	32	63 552	1,8
Östersunds kommun	114	37 897	2,8
Arbetsförmedlingen	38	32 155	2,5
Swedbank AB	11	23 038	4,5
Migrationsverket	18	22 838	2,7
Åhléns AB	5	22 799	4,9
Försäkringskassan	22	22 621	2,9
Folksam ömsesidig sakförsäkring	44	20 443	4,3
Telia Sverige AB	24	20 219	10,2
Polismyndigheten	32	19 735	3,2
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>340</b>	<b>285 297</b>	<b>3,5</b>

## »» HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2018	266	85	5
2019	844	265	15
2020	758	335	19
2021	641	344	19
2022+	479	552	31
<b>Summa</b>	<b>2 988</b>	<b>1 581</b>	<b>89</b>
Bostäder	1 633	125	7
Övriga hyresavtal <sup>1</sup>	4 085	64	4
<b>TOTALT</b>	<b>8 706</b>	<b>1 770</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

## »» NETTOUTHYRNING





# BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

## »»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2018 30 sept	2017 30 sept	2017 31 dec
Förvaltningsfastigheter	20 178	19 260	19 457
Övriga anläggningstillgångar	53	46	46
Kortfristiga fordringar	219	245	173
Likvida medel	-	19	32
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 450</b>	<b>19 570</b>	<b>19 708</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 388	6 631	6 887
Uppskjuten skatteskuld	1 242	1 202	1 197
Avsättningar	9	9	9
Räntebärande skulder	11 026	11 133	11 104
Checkräkningskredit	1	-	-
Kortfristiga skulder	784	595	511
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 450</b>	<b>19 570</b>	<b>19 708</b>

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

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<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>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	256	257	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>256</b>	<b>257</b>	<b>-1</b>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>6 888</b>	<b>6 841</b>	<b>45</b>
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	890	887	3
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>890</b>	<b>887</b>	<b>3</b>
<i>Utdelning</i>	-390	-390	-
<b>Eget kapital 2018-09-30</b>	<b>7 388</b>	<b>7 339</b>	<b>49</b>





> Bostadshyresgästen Eva Bergström, fastigheten Hälsan 6, Sundsvall, och Catrin Engberg, bostadsuthyrare.

# VÅRA FASTIGHETER

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av bostads-, kontors- och butiksfastigheter. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 93 procent (93) av kommersiella fastigheter och till 7 procent (7) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

## 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 strukturerad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portfölj effekter beaktas således inte. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 75 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 14 694 mkr och 115 fastigheter. Värderingsmetoden innefattar att en extern värdering av hela huvudportföljen ska genomföras varje år. Den externa värderingen görs av värderingskonsulten Savills där 25 procent av huvudportföljen omfattas varje kvartal, resterande del värderas internt. Alla fastigheterna i huvudportföljen genomgår inom en treårsperiod även en fysisk besiktning av Savills. Utöver den löpande besiktningen så sker även fysiska besök vid större förändringar. Fastigheterna i sidoportföljen internvärderas med bistånd av Savills. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent. För Diös innebär det ett värdeintervall på 18 665-21 691 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2018		2017	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndet värde 1 januari	19 457	339	13 683	315
Förvärv	334	8	4 997	36
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	484		388	
Försäljningar	-433	-19	-143	-12
Orealiserade värdeförändringar	327		335	
Omklassificeringar	10		-	
Fastighetsbeståndets värde 30 sept	20 178	328	19 260	339

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 327 mkr (335) och förklaras i huvudsak av förbättrade driftnetton.

## OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2018-09-30	
	Mkr	%
Förändrade driftnetton m.m.	202	61
Förändrade avkastningskrav	125	39
<b>Summa</b>	<b>327</b>	<b>100</b>

## FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till centrala lägen i våra prioriterade städer. Under det tredje kvartalet förvärvades och tillträdde 6 fastigheter i Gävle och 15 fastigheter avyttrades och frånträdde, även dessa i Gävle. Under kvartalet avyttrades och frånträdde även fastigheten Fisken 5 i Malung.

## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-SEPT 2018

### Förvärvade

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris, mkr
Polaris 39	1	Skellefteå	3 209	
Idun 10	1	Skellefteå	2 157	
Vale 18	2	Umeå	3 272	
Portfölj om 5 fastigheter	3	Gävle	12 230	
Norr 36:2	3	Gävle	1 173	
<b>Summa</b>			<b>22 041</b>	<b>334</b>

### Avyttrade

Fastighet	Kvartal	Ort	Yta, kvm	Pris, mkr
Norrkämsta 16:3	1	Ljusdal	15 997	
Norrkämsta 17:2	1	Ljusdal	2 300	
Östernäs 14:4	1	Ljusdal	1 695	
Tälle 23:8	1	Ljusdal	4 015	
Fisken 5	3	Malung	2 781	
Portfölj om 14 fastigheter	3	Gävle	80 147	
Hemsta 12:17	3	Gävle	3 425	
<b>Summa</b>			<b>110 360</b>	<b>442</b>

## »» VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2018-09-30					2017-09-30				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga
Direktavkastning för bedömning av restvärde <sup>1</sup> , %	7,0-5,6	6,7-5,8	5,2-4,7	10,0-7,0	7,0-6,0	7,0-5,7	6,8-5,9	5,3-4,7	8,1-7,0	7,0-6,2
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,0	8,2	7,2	10,2	8,6	8,1	8,2	7,3	9,8	8,8
Långsiktig vakans, %	5,0	3,7	1,6	35,0	5,6	5,0	3,5	1,7	11,9	6,0

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

<sup>2</sup> Värderingsmodellen utgår från en 5-årig kalkylperiod och en långsiktig inflation om 2 procent.





## »»» INVESTERINGAR

Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 484 mkr (388) för perioden.

### FASTIGHETSUTVECKLING

Våra investeringar i befintligt bestånd genomförs i om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 484 mkr (388) investerats i sammanlagt 670 projekt (578). Vid periodens slut pågick 18 större<sup>1</sup> utvecklingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 283 mkr och en total investeringsvolym på 401 mkr. Under kvartalet togs beslut om 104 nya projektinvesteringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 10,3 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten uppgick till 6,1 procent.

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

### PROJEKT

Våra befintliga och möjliga byggrätter uppgår till drygt 150 000 kvm BTA där cirka 50 procent är bostadsbyggrätter och cirka 50 procent kommersiella byggrätter. Bland dessa har olika typer av projekt identifierats till en total bedömd investeringsvolym om cirka 4 000 mkr.

BRF-projektet Falan 20 i Falun fortgår och väntas färdigställas under våren 2019. Hotellprojekten Riverside i Sundsvall har påbörjats genom förberedelse av den parkering som hotellet ska stå på. Planerad byggstart är april 2019. Hotellprojektet i fastigheten Magne i Umeå väntas produktionsstartas under första halvåret 2019.

## »»» ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept
Värme <sup>1</sup>	kWh/kvm	55,0	57,5
Fjärrkyla <sup>2</sup>	kWh/kvm	11,6	9,3
El <sup>3</sup>	kWh/kvm	43,6	42,9
Koldioxid, totalt <sup>4</sup>	g CO <sub>2</sub> /kWh	24,6	24,3
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 och värme.

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

Den totala energianvändningen, normalårskorrigerad, minskade med 1,8 procent jämfört med samma period föregående år. För helåret 2018 är ambitionen att energianvändningen ska minska med 3 procent vilket ska uppnås genom ökat fokus på energioptimeringsarbete samt vidareutveckling av våra teknikstrategier. Sommarmånaderna har varit varmare än vanligt och inneburit en ökad förbrukning av fjärrkyla och el med 2 procent. Vårt ökade fokus på energioptimeringsarbetet kan vi se ger resultat då värmeförbrukningen har minskat med 4 procent jämfört med föregående år. För att minska miljöbelastningen köper vi enbart ursprungsmärkt el och vi kan idag se att 98 procent av vår energianvändning kommer från förnyelsebara källor.

### CERTIFIERINGAR

Under kvartalet har inga nya fastigheter miljöcertifierats men vi räknar med att ytterligare åtta fastigheter certifieras innan årets utgång. Totalt har vi nu 16 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, BREEAM In-Use och Greenbuilding.



» Visualisering av Riverside, Sundsvall.

# FINANSIERING

## KAPITALSTRUKTUR

Per den 30 september 2018 finansierades 36 procent (34) av den totala balansomslutningen om 20 450 mkr via eget kapital, 54 procent (57) genom räntebärande skulder och 10 procent (9) via övrigt kapital. Räntebärande skulder består av bankfinansiering, säkerställda obligationer och certifikat.

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per 30 september 2018 till 7 388 mkr (6 631). Soliditeten uppgick till 36,1 procent (33,9) och översteg därmed målet om 30 procent.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 026 mkr (11 133). Av de räntebärande skulderna består 8 986 mkr (10 118) av bankfinansiering och 1 240 mkr (1 015) av säkerställda obligationer samt 800 mkr av certifikat (0). Obligationerna emitteras genom det samägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB:s säkerställda MTN-program. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 54,6 procent (57,8) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick per den 30 september till 1,3 procent (1,6) och räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 5,7 ggr (5,5).

## DERIVAT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 000 mkr (4 600) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen

uppgick per den 30 september 2018 till 0,5 mkr (-24). 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 2017). Värdetförändringar redovisas över resultaträkningen.

## KÄNSLIGHETSANALYS

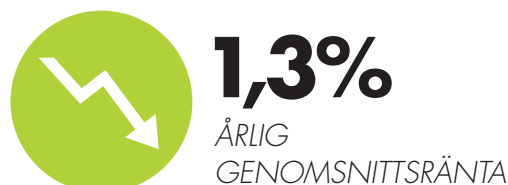
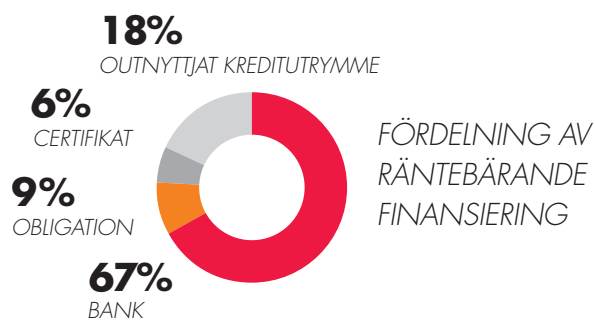
PER DEN 30 SEPT 2018	Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet		
	Förändring årlig snittrränta, %	Förändring årlig snittrräntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,2	+27	
Derivatportfölj	0,0	0	+1
<b>Låneportfölj inkl. derivat</b>	<b>0,2</b>	<b>+27</b>	<b>+1</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,7 år (2,7) och genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (2,2). Av koncernens utestående lån så löper 8 357 mkr (7 187) med fast ränta.

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (19) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 1 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



## »» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2018

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittrränta <sup>1</sup> , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2018	2 803	0,8	1 307	1 307
2019	2 495	1,2	2 425	2 425
2020	5 508	1,4	6 233	5 733
2021	220	0,4	730	220
2022	-	-	1 725	645
2027	-	-	1 000	697
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>11 026</b>	<b>1,2</b>	<b>13 419</b>	<b>11 026</b>
Utnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	2 393	0,1		
Finansiella instrument	4 000	0,0		
<b>TOTALT</b>		<b>1,3</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittrränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2018-09-30.

<sup>2</sup> Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snittrräntan med 0,08 procentenheter.





# KASSAFLÖDE

## »»» KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2018 3 mån juli-sept	2017 3 mån juli-sept	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftöverskott	312	287	857	814	1 080
Central administration	-17	-16	-52	-52	-73
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	2	1	2	2
Erhållen ränta	3	1	5	2	4
Erlagd ränta	-50	-32	-130	-154	-219
Betald skatt	-38	-10	-77	-27	-43
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>210</b>	<b>232</b>	<b>604</b>	<b>585</b>	<b>751</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-8	1	-55	-11	82
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	21	9	45	-89	-142
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>-10</b>	<b>-100</b>	<b>-60</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>223</b>	<b>242</b>	<b>594</b>	<b>485</b>	<b>691</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-149	-141	-413	-385	-502
Förvärv av fastigheter	-173	-175	-284	-2 491	-2 581
Avyttring av fastigheter	383	149	438	152	240
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-	5	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>61</b>	<b>-167</b>	<b>-254</b>	<b>-2 724</b>	<b>-2 843</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning	-	-	-195	-269	-269
Nyemission	-	-	-	1 802	1 802
Nyupplåning räntebärande skulder	-	10	212	3 134	3 168
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-239	-18	-390	-2 394	-2 502
Förändring av checkräkningskredit	-45	-48	1	-15	-15
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-284</b>	<b>-56</b>	<b>-372</b>	<b>2 258</b>	<b>2 184</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>-32</b>	<b>19</b>	<b>32</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>32</b>



## »»» SEGMENTSRAPPORTERING PER DEN 30 SEPTEMBER Uppgifter i mkr om inget annat anges.

### 2018

Indelat per segment	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Skellefteå/Umeå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	209	144	213	243	288	233	1 330
Övriga intäkter	4	1	5	2	8	13	33
Reparation och underhåll	-8	-5	-8	-9	-14	-8	-53
Taxebundna kostnader	-28	-15	-27	-36	-32	-22	-161
Fastighetsskatt	-9	-7	-11	-11	-15	-13	-66
Övriga fastighetskostnader	-25	-20	-32	-31	-29	-32	-169
Fastighetsadministration	-10	-7	-10	-11	-11	-9	-58
<b>Driftöverskott</b>	<b>133</b>	<b>91</b>	<b>131</b>	<b>145</b>	<b>195</b>	<b>161</b>	<b>857</b>
Central administration/finansnetto	-	-	-	-	-	-	-188
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>669</b>
Fastighet, realiserad	1	9					9
Fastighet, orealiserad	1	55	48	55	108	60	327
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 021</b>
Uthyrbar area, kvm	263 901	146 523	233 490	304 511	309 955	205 440	1 463 820
Hyresvärde	229	159	243	265	310	247	1 453
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	88	91	93	95	91
Överskottsgrad, %	64	63	61	60	68	69	64

### 2017

Indelat per segment	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/Östersund	Skellefteå/Umeå	Luleå	Koncernen
Hyresintäkter	202	150	202	233	257	220	1 263
Övriga intäkter	4	3	1	2	1	3	13
Reparation och underhåll	-8	-8	-9	-10	-13	-7	-55
Taxebundna kostnader	-27	-17	-25	-34	-31	-19	-153
Fastighetsskatt	-9	-8	-11	-11	-13	-14	-66
Övriga fastighetskostnader	-19	-15	-22	-25	-25	-24	-129
Fastighetsadministration	-10	-7	-12	-12	-9	-10	-60
<b>Driftöverskott</b>	<b>132</b>	<b>99</b>	<b>125</b>	<b>143</b>	<b>167</b>	<b>149</b>	<b>814</b>
Central administration/Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-189
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>625</b>
Fastighet, realiserad	-	-1	1		12		12
Fastighet, orealiserad	-48	51	64	111	98	60	335
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	21
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>993</b>
Uthyrbar area, kvm	266 682	240 699	233 490	304 511	301 722	205 440	1 552 544
Hyresvärde	226	169	232	256	281	231	1 395
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	87	91	92	95	91
Överskottsgrad, %	65	66	62	62	65	68	64

## »»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER

Mkr	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Åre/Östersund		Skellefteå/Umeå		Luleå		Koncernen	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Fastighetsbeståndet 1 januari	2 649	2 576	2 045	1 978	3 234	2 033	3 257	3 025	4 494	2 219	3 778	1 852	19 457	13 683
Förvärv	-	1	196	-	-	1 047	-	-	138	2 143	-	1 806	334	4 997
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	95	97	37	27	65	80	95	65	89	73	103	46	484	388
Försäljningar	-15	-	-418	-57	-	-33	-	-	-	-53	-	-	-433	-143
Omklassificering	2	-	0	-	3	-	1	-	2	-	1	-	10	-
Orealiserade värdeförändringar	1	-48	55	51	48	64	55	111	108	98	60	60	327	335
<b>Fastighetsbeståndet 30 september</b>	<b>2 733</b>	<b>2 626</b>	<b>1 915</b>	<b>1 999</b>	<b>3 350</b>	<b>3 190</b>	<b>3 408</b>	<b>3 200</b>	<b>4 831</b>	<b>4 480</b>	<b>3 942</b>	<b>3 764</b>	<b>20 178</b>	<b>19 260</b>

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.





> Erik Wallström, förvaltare Diös, på hyresgästen NCCs kontor i Humlan 6, Luleå.



## FINANSIELLA NYCKELTAL

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi 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 27.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2018 3 mån juli-sept	2017 3 mån juli-sept	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) <sup>1</sup>	134 512	134 512	134 512	134 512	134 512
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) <sup>1</sup>	134 512	134 512	134 512	131 208	132 041

<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.

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

### VERKSAMHETENS RESULTAT

Verksamheten styrs 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 64 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 orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Vi 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 resultatet från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför vår kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

	2018 3 mån juli-sept	2017 3 mån juli-sept	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
<b>Förvaltningsresultat</b>					
Resultat före skatt	364	272	1 021	993	1 261
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	-112	-43	-336	-347	-412
Värdeförändring derivat	-4	-7	-16	-21	-27
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>248</b>	<b>222</b>	<b>669</b>	<b>625</b>	<b>822</b>
<b>EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>					
Förvaltningsresultat	248	222	669	625	822
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-22	-27	-63	-77	-88
Minoritetens andel av resultatet	0	0	-3	-3	-2
<b>EPRA Earnings / EPRA EPS</b>	<b>226</b>	<b>195</b>	<b>603</b>	<b>545</b>	<b>732</b>
<b>EPRA Earnings / EPRA EPS per aktie, kr</b>	<b>1,68</b>	<b>1,45</b>	<b>4,48</b>	<b>4,15</b>	<b>5,54</b>
<b>Överskottsgrad</b>					
Driftöverskott enligt resultaträkningen	312	287	857	814	1 080
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	443	431	1 330	1 263	1 700
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>70</b>	<b>67</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>64</b>

### SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi 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 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 vid en likvidation på kort och lång sikt. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuellt aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
<b>Substansvärde</b>			
Eget kapital enligt balansräkning	7 388	6 631	6 887
Eget kapital tillhörande minoriteten	-49	-46	-45
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	-1	22	16
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 266	1 169	1 175
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>	<b>8 604</b>	<b>7 776</b>	<b>8 033</b>
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>64,0</b>	<b>57,8</b>	<b>59,7</b>
Avdrag			
Verkligt värde av finansiella instrument	1	-22	-16
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% <sup>1</sup>	-219	-208	-209
<b>EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)</b>	<b>8 386</b>	<b>7 547</b>	<b>7 808</b>
<b>EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr</b>	<b>62,3</b>	<b>56,1</b>	<b>58,0</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 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent. Underskottsavdragen beräknas kunna utnyttjas under året.



## FINANSIELL RISK

Vår 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 och soliditeten ska överstiga 30 procent. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar på finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar förmågan 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.

	2018 3 mån juli-sept	2017 3 mån juli-sept	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
<b>Belåningsgrad</b>					
Räntebärande skulder			11 026	11 133	11 104
Förvaltningsfastigheter			20 178	19 260	19 457
<b>Belåningsgrad, %</b>			<b>54,6</b>	<b>57,8</b>	<b>57,1</b>
<b>Soliditet</b>					
Eget kapital			7 388	6 631	6 887
Totala tillgångar			20 450	19 570	19 708
<b>Soliditet, %</b>			<b>36,1</b>	<b>33,9</b>	<b>34,9</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Förvaltningsresultat	248	222	669	625	822
Återläggning					
Finansiella kostnader	50	49	141	139	191
<b>Summa</b>	<b>297</b>	<b>271</b>	<b>810</b>	<b>764</b>	<b>1 013</b>
Finansiella kostnader	50	49	141	139	191
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,0</b>	<b>5,5</b>	<b>5,7</b>	<b>5,5</b>	<b>5,3</b>

## ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som används för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Vi 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 den finansiella situationen och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma vår finansiella stabilitet.

	2018 3 mån juli-sept	2017 3 mån juli-sept	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	4,2	2,9	12,4	14,1	18,3
Eget kapital per aktie, kr	54,9	49,3	54,9	49,3	51,2
Hysesintäkter, mkr	443	431	1 330	1 263	1 700
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>					
Resultat före skatt	364	272	1 021	993	1 261
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-100	-33	-327	-335	-402
Derivat, orealiserad värdeförändring	-4	-7	-16	-21	-27
Avskrivningar	1	1	2	2	
Aktuell skatt	-38	-10	-77	-27	-43
<b>Summa</b>	<b>223</b>	<b>223</b>	<b>604</b>	<b>612</b>	<b>791</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	134 512	134 512	131 208	132 041
<b>Kassaflöde per aktie, kr</b>	<b>1,66</b>	<b>1,66</b>	<b>4,48</b>	<b>4,66</b>	<b>6,00</b>
Resultat per aktie, kr	2,25	1,43	6,59	5,87	7,78
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	1,7	1,6

## ÖVRIG INFORMATION

Vi redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad och vakansgrad 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.

	2018 3 mån juli-sept	2017 3 mån juli-sept	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	91

## EPRA Vakansgrad

	2018 3 mån juli-sept	2017 3 mån juli-sept	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror			154	139	153
Hysesvärde, årsbasis, hela portföljen			1 904	1 458	1 875
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>			<b>8,1</b>	<b>9,6</b>	<b>8,2</b>

# MODER- BOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 127 mkr (128) och resultatet efter skatt till 614 mkr (326). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 600 mkr (300). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den

30 september 2018 till 0 mkr (16) och utnyttjad checkkredit uppgick till 3 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 157 mkr (3 457) och utgivna företagscertifikat uppgick till 800 mkr (0). Den genomsnittliga årsräntan baserad per den 30 september 2018 uppgick till 1,0 procent (1,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

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

	2018 9 mån jan-sept	2017 9 mån jan-sept	2017 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Nettoomsättning	127	128	170
<b>Bruttoresultat</b>	<b>127</b>	<b>128</b>	<b>170</b>
Central administration	-150	-157	-214
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-23</b>	<b>-29</b>	<b>-44</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	599	300	454
Finansiella intäkter	182	217	218
Finansiella kostnader	-141	-162	-192
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>618</b>	<b>326</b>	<b>436</b>
Aktuell skatt	-4	-	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>614</b>	<b>326</b>	<b>436</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	614	326	436
<b>Årets totalresultat</b>	<b>614</b>	<b>326</b>	<b>436</b>

## »»» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 30 sept	2017 30 sept	2017 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar koncernföretag	2 124	2 124	2 124
Fordringar koncernföretag	11 076	11 223	11 439
Övriga tillgångar	17	23	26
Likvida medel	-	16	29
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 217</b>	<b>13 386</b>	<b>13 618</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 319	2 986	3 095
Räntebärande skulder	3 157	3 457	3 208
Skulder koncernföretag	6 515	6 908	7 277
Checkräkningskredit	3	-	-
Övriga skulder	223	35	38
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 217</b>	<b>13 386</b>	<b>13 618</b>



# ÖVRIG INFORMATION

## »» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2018 till 159 (155) varav 64 kvinnor (63). Merparten av våra anställda, 108 personer (100), arbetar inom våra lokala affärsenheter. Under tredje kvartalet har vi stärkt organisationen centralt med fokus på stadsutveckling inom alla våra tillväxtstäder.

## »» RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar marknad och omvärld, affärsmodellen, fastigheterna, kassaflödet, finansieringen och hållbarhet.

Global och svensk konjunktur och ränteläge påverkar efterfrågan och prisnivå för svensk fastighetsmarknad.

Våra fastigheter redovisas löpande till verkligt värde där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Effekterna av värdeförändringar påverkar resultat- och balansräkning och således relaterade nyckeltal. Effekterna av större negativ påverkan hanteras genom ett diversifierat bestånd i centrala lägen i städer med tillväxt.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetvärde, mkr	18 665	20 178	21 692
Soliditet, %	31,0	36,1	40,5
Belåningsgrad, %	59,1	54,6	50,8

Kassaflödet utgörs av intäkter och kostnader och är främst hänförliga till hyresnivåer, fastighetskostnader, uthyrningsgrad och räntenivå. En förändring av dessa poster påverkar kassaflödet och således resultatet. Effekten för större negativ påverkan hanteras med en diversifierad hyresgäststruktur, god kostnadskontroll och aktiv ränteriskhantering.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr <sup>1</sup>
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/-17
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-19
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-27

<sup>1</sup> Uppräknat till årstakt.

Tillgång till finansiering är den största finansiella risken och en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Risken begränsas genom goda relationer med banker, tillgång till kapitalmarknaden och starka finanser och nyckeltal.

En hållbar affärsmodell och ett hållbart agerande är en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. Genom god intern kontroll och rutiner tar vi ansvar för en långsiktigt hållbar verksamhet.

Inga väsentliga förändringar i bedömningen av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2017. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2017, sid 59-62.

## »» TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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. Upplýsingar enligt IAS 34 lämnas på annan plats i delårsrapporten än i not. Samtliga fastighetstransaktioner under perioden redovisas med utgångspunkt utifrån preliminära köpeskillingsberäkningar. De slutliga köpeskillingsberäkningarna kommer att erhållas under fjärde kvartalet 2018. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer, förutom namnändringen av segmenten, med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2017<sup>2</sup>, not 1.

NYA ELLER ÄNDRADE IFRS STANDARDER:

### IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 januari 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med en uppdelning av intäkter på hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt) och serviceintäkter såsom vidaredebitering av värme, el m.m. Intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och bedömningen har gjorts att den service som tillhandahålls är underordnad hyreskontraktet och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på vår finansiella rapportering och inga jämförelsetal kommer att räknas om.

### IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 ersätter IAS 39 den 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små har inte övergången fått någon väsentlig påverkan på vår finansiella rapportering och inga jämförelsetal kommer att räknas om.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM EJ ÄNNU TRÄTT I KRAFT:

### IFRS 16 LEASES

IFRS 16 tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. För leasetagare kommer standarden innebära att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För vår 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

<sup>2</sup> Årsredovisning 2017 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se).



## »» FORTS. REDOVISNINGSPRINCIPER

inte längre att ingå i driftöverskottet. Då antal kontrakt är begränsade bedöms påverkan på de finansiella rapporterna ej bli väsentlig.

Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

## »» SÄSONGSVARIATIONER

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

## »» KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2018-09-30	2018-06-30	2018-03-31	2017-12-31	2017-09-30	2017-06-30	2017-03-31	2016-12-31
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Intäkter, mkr	467	446	450	443	436	435	405	337
Driftöverskott, mkr	312	295	250	266	287	286	241	195
Förvaltningsresultat, mkr	248	234	187	197	222	224	179	132
Periodens resultat, mkr	303	358	229	256	192	255	326	266
Överskottsgrad, %	70	67	61	61	67	66	60	59
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	91	91	91	90	90
Avkastning på eget kapital, %	4,2	5,0	3,3	3,8	2,9	3,9	6,0	6,4
Soliditet, %	36,1	34,8	35,3	34,9	33,9	33,3	33,5	31,0
Belåningsgrad fastigheter, %	54,6	55,8	56,7	57,1	57,8	58,3	59,1	58,6
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % <sup>1</sup>	1,3	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	6,3	4,9	4,8	5,5	5,8	5,2	3,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,84	1,74	1,38	1,46	1,65	1,67	1,44	1,39
Resultat per aktie efter skatt, kr	2,25	2,64	1,70	1,91	1,43	1,88	2,60	2,79
Eget kapital per aktie, kr	54,9	52,7	52,9	51,2	49,3	47,9	48,0	45,3
Börskurs per aktie, kr	56,9	53,8	56,4	55,8	52,0	46,6	44,0	47,1

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

## »» MÅL

VERKSAMHETSMÅL	Mål 2018	Utfall jan-sept 2018
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91
Överskottsgrad, %	64	64
Energianvändning, %	-3	-1,8
Koldioxidutsläpp, %	-2	1
Nöjd-medarbetar-index	76	-
Nöjd-kund-index	70	-

FINANSIELLA MÅL	Mål 2018	Utfall jan-sept 2018
Avkastning på eget kapital <sup>1</sup> , %	>12	16,5
Utdelning av årets resultat <sup>2</sup> , %	~50	-
Belåningsgrad, %	< 60	54,6
Soliditet, %	> 30	36,1

<sup>1</sup> Avkastningen på eget kapital är uppräknad till årstakt.

<sup>2</sup> Resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.







➤ David Nygren och Sara Bergh, uthyrare på Diös Umeå.



# AKTIEN

## AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 56,9 kr per aktie (52,0) vilket motsvarar ett börsvärde om 7 654 mkr (6 995) samt en avkastning om 9,4 procent (2,4) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till 12,2 procent (7,0) för perioden. I grafen på nästa sida illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 1,5 procent (13,8) och OMX Stockholm Real Estate PI 11,0 procent (3,9).

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 14 270 aktieägare (15 409). Andelen utländska aktier uppgick till 20,2 procent (20,5) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 134 512 438 (134 512 438). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 56,6 procent (56,2) av innehav och röster.

Årsstämman 2018 beslutade att vi får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under perioden.

Under kvartalet har Nordstjärnan AB flaggat för ett innehav överstigande 10 procent (köpoption inkluderad) av totalt antal aktier och Bengtssons Tidnings AB har flaggat för ett innehav understigande 10 procent. I tabellen till höger 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 överstiga 12 procent. Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 17 procent (19).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det tredje kvartalet till 7 388 mkr (6 631) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 8 604 mkr (7 776). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 64,0 kr (57,8) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 89 procent (90) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNNAV uppgick för perioden till 62,3 kr (56,1) per aktie.

## INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 6,59 kr (5,87) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 4,48 kr (4,15). 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.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE

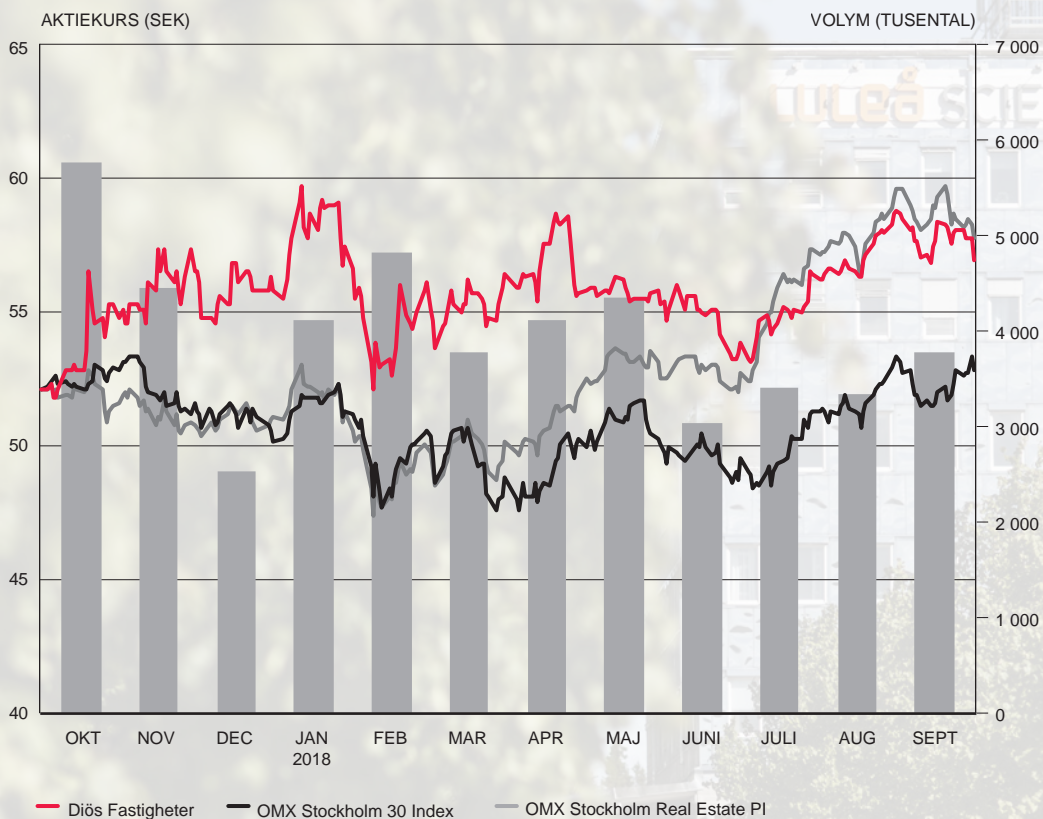
I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 30 SEPT 2018

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Nordstjärnan AB	6 787 374	5,0
Bengtssons Tidnings AB	6 787 374	5,0
Handelsbankens Fonder	5 500 000	4,1
Avanza Pension	5 417 009	4,0
SEB Fonder	3 928 217	2,9
Thompson, Siegel & Walmsley LLC	2 553 479	1,9
Fjärde AP-fonden	2 465 773	1,8
<b>Summa största ägare</b>	<b>76 330 850</b>	<b>56,6</b>
Övriga ägare	58 181 588	43,4
<b>TOTALT</b>	<b>134 512 438</b>	<b>100,0</b>

## AKTIEKAPITALET 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

# DIÖSAKTIEN



## TRE SKÄL ATT INVESTERA I DIÖS



### DIVERSIFIERAT FASTIGHETSBESTÅND

Ett omfattande och diversifierat fastighetsbestånd ger en riskspridning mellan olika marknader, hyresgäster och branscher. Det verkar resultatutjämnande över tid. Vårt breda utbud ger oss även goda möjligheter att erbjuda våra hyresgäster nya lokaler när deras behov eller verksamhet förändras.



### ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

Sedan 2013 har direktavkastningen i snitt uppgått till 4,8 procent vilket är bland de högsta i branschen. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdet förändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.



### VÄRDETILLVÄXT GENOM ÖKAT KASSAFLÖDE

Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 66 procent. Det är resultatet av en effektiv förvaltning, energibesparande åtgärder, lönsamma investeringar och en hyresgästinriktad organisation.

## »»» RAPPORTENS GRANSKANDE

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 2018

Bob Persson  
*Ordförande*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Anders Bengtsson  
*Ledamot*

Eva Nygren  
*Ledamot*

Anders Nelson  
*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 2018 till 30 september 2018. 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 revisionsred 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 2018  
Deloitte AB  
Richard Peters, Auktoriserad revisor

## »»» KALENDARIUM

Bokslutskommuniké januari-december 2018	14 februari 2019
Årsredovisning 2018	Vecka 13, 2019
Q1, Delårsrapport januari-mars 2019	23 april 2019
Årsstämma 2019	23 april 2019
Q2, Delårsrapport januari-juni 2019	5 juli 2019
Q3, Delårsrapport januari-september 2019	25 oktober 2019

## »»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 19 oktober kommunicerades via pressmeddelande att Diös valberedning inför årsstämman 2019 består av Bo Forsén (ordf), Bob Persson, Stefan Nilsson och Carl Engström.





# 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.

## EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

## 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.

## JÄMFÖRBART BESTÅND

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar, och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

## 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.

## > FÖR YTERLIGARE 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

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2018 kl. 07:00 CEST.

**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 2018. FOTOGRAF: TINA STAFFÉN

