

Diös

Q2

DELÅRSRAPPORT **JANUARI-JUNI 2013**



PERIODEN I KORTHET

JAN - JUNI 2013

- Periodens hyresintäkter uppgick till 643,5 Mkr (648,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 172,7 Mkr (166,9)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -62,7 Mkr (79,5)
- Värdeförändringar derivat uppgick till 95,5 Mkr (11,7)
- Resultat per aktie uppgick till 2,24 kr (2,62)
- Eget kapital per aktie uppgick till 41,24 kr (38,10)

	2013 6 mån jan-juni	2012 6 mån jan-juni	2012 12 mån jan-dec
PERIODENS RESULTAT, Mkr			
Hyresintäkter	643,5	648,8	1 300,2
Övriga intäkter	12,9	13,9	31,1
Drift- och centrala kostnader	-319,7	-311,8	-625,1
Omstruktureringkostnader	-15,9	-14,6	-37,9
Finansnetto	-148,1	-169,9	-328,5
Förvaltningsresultat	172,7	166,9	339,8
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	32,8	91,2	112,2
Aktuell skatt	-11,1	-3,0	-6,2
Uppskjuten skatt	-27,0	-58,6	-14,2
Resultat efter skatt	167,4	196,5	431,6

FÖR YTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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



CHRISTER SUNDIN, VD

FORTSATT POSITIV UTVECKLING AV FÖRVALTNINGSRESULTATET

Årets första halvår kan sammanfattas med en tuff vinter, nio sålda fastigheter, konsolidering efter sammanslagningen samt stärkta nyckeltal.

I det allmänna konjunkturläget märks det att det tar lite längre tid att teckna nya avtal och därmed göra affärsavslut med våra hyresgäster. Vi ser en fortsatt positiv hyresutveckling i vårt fastighetsbestånd, detta med beaktande av att vi har sålt fastigheter under perioden.

Med hänsyn till de ökade vinterkostnaderna som vi upplevde under första kvartalet så är periodens resultat totalt sett bra. Vårt nya större Diös, med ännu starkare närvaro på marknaden, ger oss alltså positiva resultat effekter.

Under april månad sålde vi vår enda fastighet i Gällivare. Försäljningen följer helt planen att renodla beståndet till våra prioriterade tillväxtorter. Totalt sett har vi under perioden sålt nio fastigheter vilket naturligtvis påverkar intäkter och resultat i jämförelse med föregående år. Med beaktande av detta så ligger vi helt i nivå med våra prognoser, vilket är glädjande.

Till följd av högre marknadsräntor får vi en högre realiserad värdeförändring på våra swappar, +95,5 Mkr. Överskottsgraden förstärks och den ekonomiska uthyrningsgraden är fortsatt god vilket ger en förstärkt soliditet samt en sjunkande belåningsgrad.

Kvartalets negativa värdeförändringar på fastigheter förklaras helt av höjda avkastningskrav med 0,02 %.

Sammantaget ligger periodens resultat helt i nivå, med hänsyn taget till försålda fastigheter, med våra prognoser för verksamhetsåret. Eftersom vi ser att uthyrningsgraden ökar något och marknaden verkar hålla sig stabil så ser vi en fortsatt positiv utveckling. Vi tror på ytterligare förstärkning av våra nyckeltal.



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI - JUNI 2013

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 172,7 Mkr (166,9).

Driftöverskottet uppgick till 365,4 Mkr (378,3) vilket motsvarar en överskottsgrad om 56,8 procent (58,3).

– Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 643,5 Mkr (648,8) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,6 procent (89,1).

– Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 12,9 Mkr (13,9) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

– De totala fastighetskostnaderna uppgick till 291,1 Mkr (284,4). Av fastighetskostnaderna utgjorde 4,1 Mkr (4,6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilka vidarefakturerats till hyresgäster. Kostnadsökningen är i huvudsak hänförlig till snö- och isbekämpning samt uppvärmning.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVATINSTRUMENT

Under perioden har samtliga fastigheter värderats. Diös värderingsmodell innebär att 25 procent av de 100 värdemässigt största fastigheterna externvärderas varje kvartal enligt ett rullande schema, resterande 75 procent av fastigheterna internvärderas. Övriga fastigheter internvärderas kvartalsvis och kvalitetssäkras av extern värderare.

Värderingen visar en nedgång om -0,55 procent (0,61) vilket motsvarar -64,7 Mkr (71,7). Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 11 681,4 Mkr (11 681,6). Värdeutvecklingen sedan årsskiftet är framförallt hänförlig till förändrade kassaflöden och avkastningskrav.

Under perioden har nio fastigheter (fem) sålts med en realiserad värdeförändring om 2,0 Mkr (7,8) före skatt.

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivatet. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Värdeförändringen avseende räntederivatet har redovisats i resultaträkningen.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 95,5 Mkr (19,6), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -148,1 Mkr (-169,4). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,73 procent (4,19) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,75 procent (4,20).

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 205,6 Mkr (258,1). Resultatförändringen har sin främsta orsak i lägre orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 167,4 Mkr (196,5). Aktuell skatt uppgick till -11,1 Mkr (-3,0), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattkostnad om -27,0 Mkr (-58,6).

ANDRA KVARTALET 2013

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 88,5 Mkr (42,8). Resultatet påverkades negativt med -36,0 Mkr (44,7) avseende värdeförändring av fastigheter och positivt med 48,4 Mkr (-59,2) avseende räntederivatens marknadsvärden. Värdeförändringen avseende fastigheter förklaras av höjda avkastningskrav. Den icke kassaflödespåverkande förändringen av derivatens marknadsvärden, är hänförlig till en långsiktigt bedömd högre ränteutveckling.

Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -15,8 Mkr (-35,9) och aktuell skatt med -9,7 (-1,8). Förändringen av aktuell skatt är hänförlig till ändrad taxering för kostnader avseende derivatinstrument. Driftöverskottet uppgick till 201,7 Mkr (202,5) och finansnettot till -74,3 Mkr (-87,5). Kassaflödet var -0,9 Mkr (-59,8), varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -34,8 Mkr (-32,1). Under perioden uppgick nettoupplåningen till -43,1 Mkr (-1,8). Periodens amortering har skett till följd av fastighetsförsäljning.



FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2013

Diös ägde 369 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 469 419 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 19 procent av butiker, 22 procent av industri och lager, 12 procent av bostäder och 8 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 65,9 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 681,4 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hyresintäkter	123,4	93,4	143,4	139,1	73,0	71,2	643,5
Övriga intäkter	3,4	2,1	1,2	2,2	0,6	3,4	12,9
Reparation och underhåll	-7,2	-3,2	-7,7	-10,4	-5,0	-2,2	-35,7
Taxebundna kostnader	-21,5	-15,4	-28,0	-27,6	-12,4	-8,6	-113,5
Fastighetsskatt	-5,3	-4,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,2	-29,5
Övriga fastighetskostnader	-14,3	-11,2	-16,6	-24,0	-9,2	-8,1	-83,5
Fastighetsadministration	-4,3	-3,2	-7,2	-7,1	-2,5	-4,6	-28,9
Driftöverskott	74,2	58,1	78,2	66,1	40,9	47,9	365,4
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	-	-	0,6	-	-0,1	1,5	2,0
Fastighet, orealiserad	-21,7	-7,7	-18,2	-20,9	-15,3	19,1	-64,7
Resultat	52,5	50,4	60,6	45,2	25,5	68,5	302,7
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	95,5
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-1,4
Central administration	-	-	-	-	-	-	-27,2
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-15,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-148,1
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	205,6
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-11,1
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-27,0
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	167,4
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	338 654	313 767	177 816	122 642	1 469 419
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	6,6	13,2	17,6	10,8	7,0	10,7	65,9
Bokfört värde, Mkr	2 363,8	1 660,5	2 710,0	2 312,1	1 274,8	1 360,2	11 681,4
Hyresvärde, Mkr	135,9	106,1	166,5	159,6	79,9	78,4	726,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8	88,1	86,1	87,1	91,4	90,8	88,6
Överskottsgrad, %	60,1	62,2	54,5	47,6	56,1	67,3	56,8

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2012

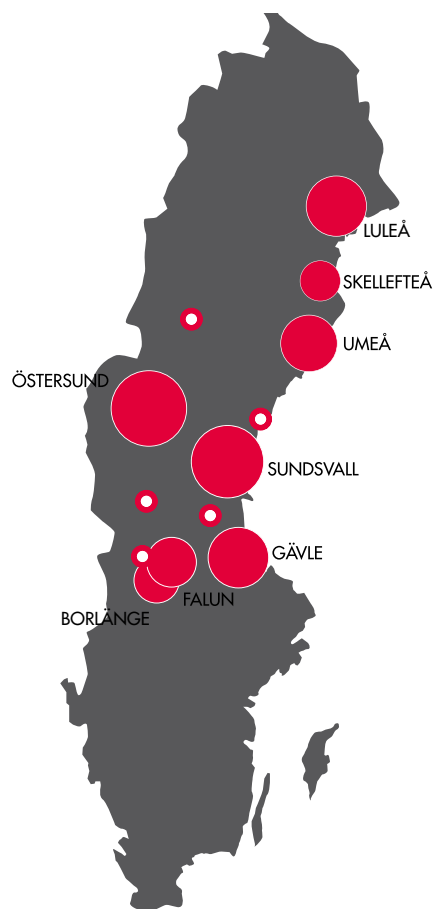
Diös ägde 381 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 509 257 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 19 procent av butiker, 22 procent av industri och lager, 12 procent av bostäder och 8 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 60,3 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 681,6 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hyresintäkter	126,8	92,4	142,6	142,0	74,7	70,3	648,8
Övriga intäkter	2,1	1,8	1,4	4,6	0,3	3,7	13,9
Reparation och underhåll	-7,0	-6,8	-7,8	-11,5	-3,7	-3,4	-40,3
Taxebundna kostnader	-22,2	-14,4	-27,0	-27,1	-11,1	-10,0	-111,8
Fastighetsskatt	-5,3	-4,5	-6,8	-6,3	-3,6	-3,4	-29,8
Övriga fastighetskostnader	-11,9	-9,6	-17,1	-17,9	-8,3	-8,6	-73,5
Fastighetsadministration	-1,8	-3,3	-7,9	-7,6	-2,8	-5,7	-29,1
Driftöverskott	80,7	55,6	77,5	76,1	45,4	42,9	378,3
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	4,5	-	-	2,2	1,0	-	7,8
Fastighet, orealiserad	0,5	7,9	16,0	5,5	23,3	18,6	71,7
Resultat	85,7	63,5	93,5	83,9	69,8	61,5	457,8
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	11,7
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-1,7
Central administration	-	-	-	-	-	-	-25,7
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-14,6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-169,4
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	258,1
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-3,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-58,6
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-0,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	195,9
Uthyrbar area, kvm	264 132	253 509	344 359	331 178	178 736	137 343	1 509 257
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	4,6	15,1	17,1	17,5	2,3	3,6	60,3
Bokfört värde, Mkr	2 291,1	1 667,1	2 680,6	2 425,8	1 264,5	1 352,6	11 681,7
Hyresvärde, Mkr	138,0	105,5	161,0	164,0	80,4	79,0	727,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9	87,6	88,6	86,6	92,8	89,0	89,1
Överskottsgrad, %	63,7	60,2	54,3	53,6	60,8	61,1	58,3

Diös har en vision om att vara den mest framgångsrika fastighetsägaren på den marknad vi valt att finnas på. Vår inriktning är att skapa värden i fastighetsportföljen genom att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter på vår marknad som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr. Bolaget är indelat i sex marknadsområden, Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten.

Varje område är organiserat utifrån en struktur med marknadsområdeschef, kundansvarig, förvaltare, drifttekniker, fastighetsskötare och områdesassistent. Målsättningen är att varje marknadsområde ska bestå av ett, på våra huvudorter, koncentrerat fastighetsbestånd med centralt belägna fastigheter och med huvudinriktning på kommersiella lokaler.

Vår strategi är att skapa goda relationer med våra befintliga och blivande hyresgäster, bygga starka nätverk på de orter vi verkar, vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och att vårda vårt varumärke. Vi har därför valt att jobba med en decentraliserad förvaltningsorganisation och med stark lokal förankring. Vi sätter särskilt fokus på förvaltning och förädling av våra fastigheter för att stärka vårt driftnetto och därigenom öka fastigheternas marknadsvärde.

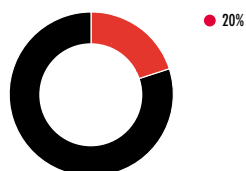


DALARNA

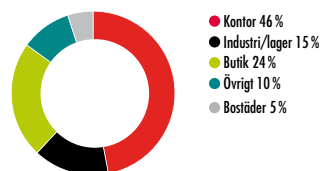
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	263 032
Fastighetsvärde, Mkr	2 363,8

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG

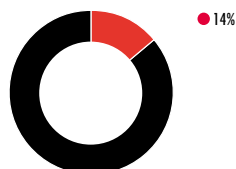


GÄVLEBORG

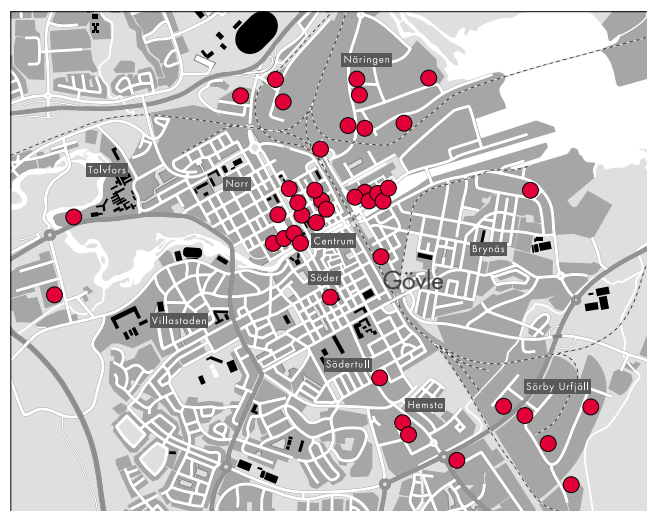
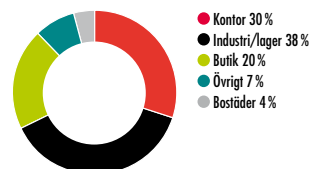
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, Mkr	1 660,5

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLAND

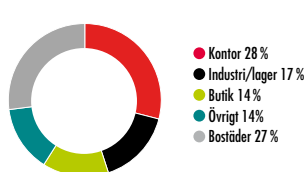
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	126
Area, kvm	338 654
Fastighetsvärde, Mkr	2 710,0

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLAND

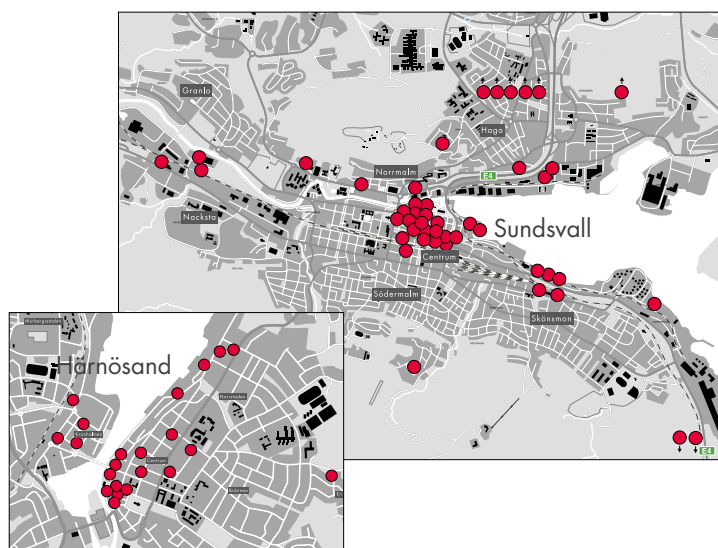
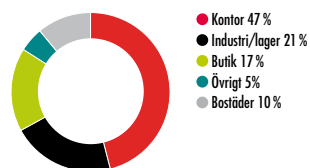
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	86
Area, kvm	313 767
Fastighetsvärde, Mkr	2 312,1

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTEN

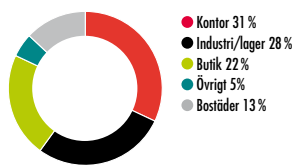
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	42
Area, kvm	177 816
Fastighetsvärde, Mkr	1 274,8

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTEN

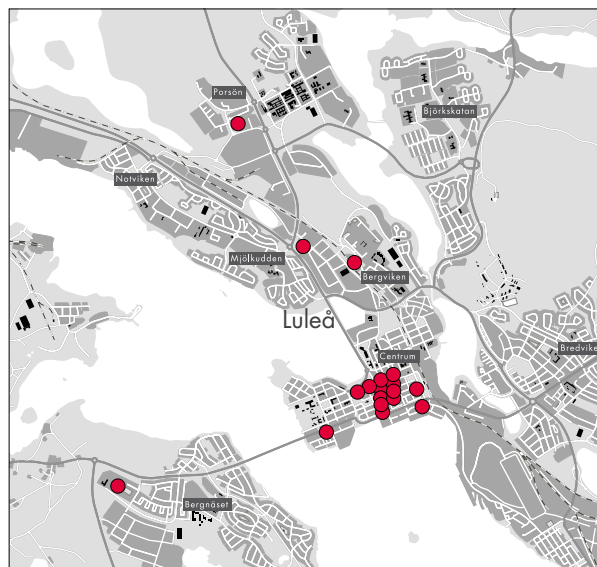
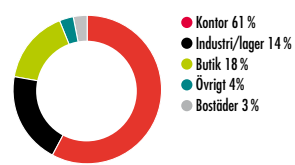
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	20
Area, kvm	122 642
Fastighetsvärde, Mkr	1 360,2

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 JUNI 2013

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2013 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2013	461	72 048	64,9	5
	2014	843	264 550	284,4	22
	2015	598	238 128	238,6	19
	2016	535	262 785	296,9	23
	2017+	215	202 419	209,7	16
Totalt lokalhyresavtal		2 652	1 039 930	1 094,5	85
Bostadshyresavtal		2 340	164 610	152,4	12
Övriga hyresavtal		5 456		36,8	3
TOTALT		10 448	1 204 540	1 283,7	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - JUNI 2013

FÖRÄDLING

- Under perioden har 66 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 28 större förädlingsprojekt. Totalt har 134 Mkr av budgeterat 294 Mkr upparbetats.

FÖRSÄLJNING

- Den 9 januari 2013 såldes i fastigheten Muttern 3 i Skellefteå. Fastigheten omfattar en area om 920 kvm. Försäljningspriset uppgick till 3,5 Mkr.
- Den 28 februari 2013 såldes registerfastigheterna Mercurius 5 och 12, i Sundsvall. Fastigheterna består av objekten Mercurius 5, 11 och 12, Minerva 4 och 6 samt Bacchus 10, och omfattar en area om 16 864 kvm. Försäljningspriset uppgick till 140 Mkr.
- Den 8 april 2013 såldes fastigheten Gällivare 12:334. Fastigheten omfattar en area om 14 701kvm. Försäljningspriset uppgick till 55 Mkr.
- Den 31 maj 2013 såldes markfastigheten Sprinten 6 i Lugnviks industriområde, Östersund. Försäljningspriset uppgick till 600 Tkr.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 JUNI 2013

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgick till 3 081,6 Mkr (2 846,7) och soliditeten till 25,8 procent (23,7). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 99,4 Mkr (40,0) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JANUARI - JUNI 2013

	Belopp	Kostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	7 766,1	121,9	3,14%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	259,9	0,8	0,02%
Kostnad finansiella instrument		22,9	0,59%
		145,5	3,75%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 766,1 Mkr (7 988,3). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 145,5 Mkr (167,9) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,75

procent (4,20). Under perioden uppgick realiserade värdförändringar för innehavda derivatinstrument till 95,5 Mkr (19,6), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2013

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2013	7 744,5	3,12	925,2	881,9
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525,3	3 308,7
2016	-	-	3 553,9	3 553,9
Utnyttjat kreditutrymme	7 744,5	3,12	8 004,4	7 744,5
Outnyttjat kreditutrymme	259,9	0,02		
Finansiella instrument	4 200,0	0,63		
TOTALT		3,77		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2013-06-30

Genomsnittlig kapitalbindningstid 2,4 år

Genomsnittlig räntebindningstid 2,2 år

Derivatinstrument

Swap	Belopp, Mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Swap 1	2 000,0	3,2	2,31	-31,5
Swap 2	600,0	4,5	3,69	-44,4
Swap 3	1 600,0	3,6	1,95	-3,8
TOTALT	4 200,0	3,5	2,37	-79,7

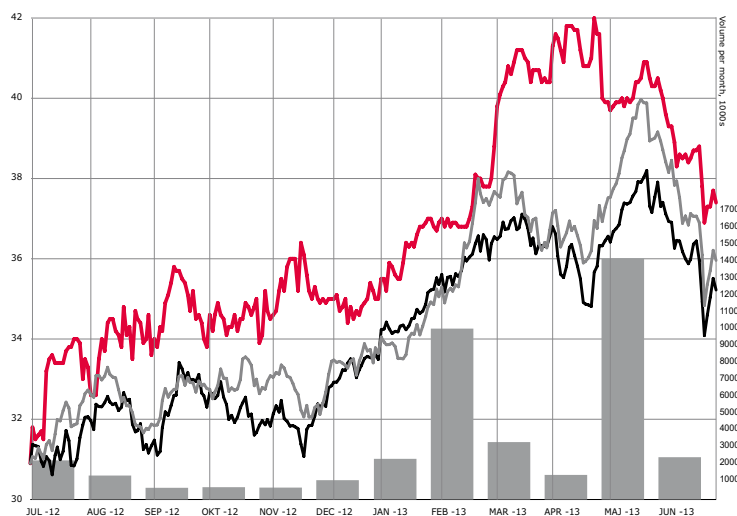
RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA PER 2013-06-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 744,5 Mkr (7 976,2) med en årlig genomsnittsränta på 3,12 procent (3,73) exklusive lånelöften och 3,14 procent (3,74) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,8). Inkluderar effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 2,2 år (2,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (3,4). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200,0 Mkr (4 200,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,5 år (4,5). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för

derivatinstrument uppgick till 3,75 procent (3,91) exklusive lånelöften och 3,77 procent (3,92) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 juni 2013, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,45 procentenheter. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni 2013 till -79,7 mkr och den viktade genomsnittsräntan uppgick till 2,37 procent. Derivatportföljens omslutning om 4 200 Mkr innebär att 54,23 procent av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

Kursutveckling 12 månader

Diös Aktien | OMX Stockholm_PI | OMX Stockholm Real Estate PI



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

Per den 28 juni 2013 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 37,4 (30,8) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 2 794,9 Mkr (2 302).

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 31 maj 2013

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 499 691	15,39
Brinova Inter AB	8 930 754	11,95
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,06
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	7 355 456	9,84
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,02
Fastighets AB Eric Ekblad	2 400 000	3,21
Staffan Rasjö	2 225 000	2,98
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,68
Handelsbanken fonder AB RE JPMEL	1 776 714	2,38
Ralf Ekblad	1 700 000	2,27
Summa största ägare	49 904 078	66,78
Övriga ägare	24 825 056	33,22
Totalt samtliga ägare	74 729 134	100,0

INNEHAV

per den 31 maj 2013

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 989	452 928	0,61	0,61	17 936
501 - 1 000	766	649 188	0,87	0,87	25 708
1 001 - 5 000	1 075	2 568 370	3,44	3,44	101 707
5 001 - 10 000	183	1 385 975	1,85	1,85	54 885
10 001 - 15 000	61	800 152	1,07	1,07	31 686
15 001 - 20 000	38	719 711	0,96	0,96	28 501
20 001 -	137	68 152 810	91,20	91,20	2 698 851
SUMMA 2013-05-31	4 249	74 729 134	100,0	100,0	2 959 274

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 4 249 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 92,92 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,39 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 66,78 procent av innehav och röster.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapital, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00
2010-10-29	Nyemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	6 570 932	37 353 160	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	22 814	37 364 567	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	45 708 272	60 218 703	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	29 020 862	74 729 134	149 457 668	2,00

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2013 till 136 personer (136), varav 49 kvinnor (47).

Diös Fastigheter är organiserat i sex geografiskt indelade marknadsområden, Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 92 personer (88), arbetar i marknadsområdena varav 50 personer (43) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Under perioden har en organisationsförändring genomförts gällande huvudkontorsfunktionerna. Syftet är att åstadkomma ytterligare samordningseffekter i bolaget.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 50,1 Mkr (4,8) och resultatet efter skatt till -15,1 Mkr (4,3). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2013 till 0 Mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 1488,5 Mkr (1 575,7). Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 5,2 Mkr (- 23,7). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 juni 2013 uppgick till 2,98 procent (3,88). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

UPPSKJUTNA SKATTER

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

Per den 30 juni 2013 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -620,4 Mkr (-637,8). Värdet av uppskjuten skatteskuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 3 161,8 Mkr per den 30 juni 2013. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 695,6 Mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 juni uppgå till 433,8 Mkr. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 95,4 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 30 juni till 20,2 Mkr.

Förändringen sedan 31 december 2012 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 29,0 Mkr och minskad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 2,0 Mkr.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även beskrivning av skatteärende i Norrvidden.

SKATTEÄRENDE NORRVIDDEN

Skatteverket har under hösten 2011 gjort en framställan till

Förvaltningsrätten om att lagen om skatteflykt skall tillämpas mot Norrvidden Norrland AB i samband avyttring av fastigheter paketerade i kommanditbolag. Transaktionerna genomfördes under 2005 och Skatteverket yrkar en upptaxering av Norrvidden Norrland ABs skattemässiga resultat med 246 miljoner kronor. Norrvidden Norrland AB har besvarat Skatteverkets yttranden och bestrider fortsatt Skatteverkets framställan. Diös har under hela förvärvsprocessen varit medveten om det ärende som ligger hos Skatteverket. Hänsyn är tagen och frågan är hanterad i det överlåtelseavtal som är tecknat mellan parterna. Avtalet reglerar säljarens fulla ansvar, i det fall, Skatteverkets yrkande vinner laga kraft.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2012 års årsredovisning på sidorna 25-27. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid sitt senaste penningpolitiska möte beslutat att lämna reporäntan oförändrad på 1,00 procent. Konjunkturinstitutets senaste bedömning är att reporäntan lämnas oförändrad och att Reporäntan bedöms ligga kvar på dagens nivå till slutet av 2014.

Enligt den senaste konjunkturprognosen från Konjunkturinstitutet (KI) stiger förtroendet, om än långsamt, bland företag och hushåll. Det tyder på en något starkare tillväxt i Sverige framöver. Men återhämtningen bedöms ta tid och sker med liten draghjälp från omvärlden. Tillväxten kommer därför i större utsträckning att drivas av inhemsk efterfrågan vilket bedöms som möjligt. Läget på arbetsmarknaden stabiliseras och arbetslösheten bedöms ligga kvar på runt 8,5 procent de närmaste åren. Låg inflation och svag efterfrågan innebär att ekonomin behöver stimuleras av en expansiv finanspolitik under året.

Sveriges starka statsfinanser 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 NÄRSTÄENDE

Under perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisningen för 2012, not 1, med undantag för nedanstående ändringar och nya standarder.

RFR 2 Redovisning i juridisk person

En ändring i RFR 2 innebär att från 2013 har redovisningsprincipen för koncernbidrag ändrats. Den nya principen innebär att erhållna koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt medan lämnade koncernbidrag redovisas som en ökning av andelar i koncernföretag.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Från 2013 har en ändring i IAS 1 införts som innebär att presentationen av övrigt totalresultat har delats upp i poster som kommer att omföras till resultatet och poster som inte kommer att omföras till resultatet.

Diös tillämpning av de införda ändringarna i IAS 1 framgår av koncernens totalresultaträkning.

IAS 19 Ersättningar till anställda

Från och med 2013 tillämpas den reviderade IAS 19 (IAS 19R). Den reviderade IAS 19 har medfört ändrade principer för redovisning av ersättningar vid uppsägning. Denna ändring har dock inte fått någon effekt på Diös finansiella rapporter.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Den nya standarden IFRS 13 är tillämplig vid värdering till verkligt värde av både finansiella och icke-finansiella poster och ersätter tidigare vägledning som funnits i respektive standard vad gäller värdering till verkligt värde. IFRS 13 definierar verkligt värde som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten (s.k. "exit price"). IFRS 13 har tillämpats framåttriktat från och med den 1 januari 2013. Tillämpningen av IFRS 13 har inte inneburit några effekter på koncernens finansiella ställning eller resultat avseende värderingen koncernens förvaltningsfastigheter eller finansiella instrument. IFRS 13 kräver att flera kvantitativa och kvalitativa upplysningar ska presenteras i årsredovisningen avseende värdering till verkligt värde. Till följd av dessa upplysningskrav i IFRS 13 har också IAS 34 Delårsrapportering uppdaterats varmed IAS 34 innehåller ett krav på att även delårsrapporter utgivna från och med 2013 ska innehålla specifika upplysningar avseende finansiella instrument som redovisats till verkligt värde. Ändringen i IAS 34 medför också att upplysning ska lämnas i delårsrapporten om verkligt värde för finansiella instrument som redovisats till upplupet anskaffningsvärde.

För värdering av finansiella instrument till verkligt värde kan tre olika nivåer användas.

1: Värdering som baseras på noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder.

2: Värdering som huvudsakligen är baserad på observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden.

3: Värdering som huvudsakligen baseras på egna antaganden.

Diös samtliga finansiella instrument värderas enligt nivå 2 och uppgår till – 79,7 Mkr per den 30 juni 2013. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultat effekt för Diös. Utgivaren beslutar om stängning skall ske.

Det redovisade värdet avseende finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde per 30 juni 2013.

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar

Ändringarna i IFRS 7 har inneburit ökade upplysningskraven vid kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Diös har ränteswappar som redovisas brutto i balansräkningen uppgående till -79 734 tkr (-91 215 tkr). Dessa ränteswappar kan omfattas av nettningsavtal.

Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder och IFRIC-tolkningar som trätt i kraft med tillämpning från 1 januari 2013 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

¹ Årsredovisning 2012, finns tillgänglig på www.dios.se

UTDELNINGSPOLICY

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

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

Delårsrapport jan - september 2013

24 oktober 2013

Bokslutskommuniké 2013

26 februari 2014

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står för.

Östersund den 8 juli 2013

Bob Persson
Ordförande

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Gustaf Hermelin
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Tomas Mellberg
*Ledamot/
Personalrepresentant*

Maud Olofsson
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande direktör

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2013	2012	2013	2012	2012
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån
	april - juni	april - juni	jan - juni	jan - juni	jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	325,7	331,8	656,4	662,7	1331,3
Fastighetskostnader	-124,0	-129,4	-291,1	-284,4	-565,1
Driftöverskott	201,7	202,5	365,4	378,3	766,2
Avskrivningar	-0,7	-0,8	-1,4	-1,7	-3,1
Central administration	-12,6	-10,3	-27,2	-25,7	-56,9
Omstruktureringskostnader ¹	-12,5	-8,9	-15,9	-14,6	-37,9
Värdeförändring fastigheter	-36,0	44,7	-62,7	79,5	188,5
Rörelseresultat	139,9	227,1	258,2	415,8	856,8
Värdeförändring räntederivat	48,4	-59,2	95,5	11,7	-76,3
Finansnetto	-74,3	-87,5	-148,1	-169,4	-328,5
Resultat före skatt	114,0	80,4	205,6	258,1	452,0
Aktuell skatt	-9,7	-1,8	-11,1	-3,0	-6,2
Uppskjuten skatt	-15,8	-35,9	-27,0	-58,6	-14,2
Resultat efter skatt	88,5	42,8	167,4	196,5	431,6
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	88,3	44,9	167,4	195,9	428,5
Resultat hänförligt till minoriteten	0,2	-2,1	-	0,6	3,1
Summa	88,5	42,8	167,4	196,5	431,6
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt	88,5	42,8	167,4	196,5	431,6
<i>Poster som kommer att omföras till resultatet</i>					
Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen	-	3,9	-	7,9	11,9
Periodens totalresultat	88,5	46,7	167,4	204,4	443,5
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	88,3	48,8	167,4	203,8	440,4
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,2	-2,1	-	0,6	3,1
Summa	88,5	46,7	167,4	204,4	443,5
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,18	0,60	2,24	2,62	5,73
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729

¹ Direkta kostnader hänförliga till integration och omorganisation till följd av förvärvet av Norrvidden.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2013 30-jun	2012 30-jun	2012 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 681,4	11 681,6	11 877,6
Övriga materiella anläggningstillgångar	10,3	12,2	12,3
Immateriella anläggningstillgångar	1,2	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	6,6	15,2	11,2
Summa anläggningstillgångar	11 699,5	11 709,0	11 901,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	137,3	260,5	172,0
Likvida medel	99,4	40,0	120,1
Summa omsättningstillgångar	236,7	300,5	292,1
SUMMA TILLGÅNGAR	11 936,2	12 009,5	12 193,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 081,6	2 846,7	3 086,1
Uppskjuten skatteskuld	620,4	637,8	593,3
Långfristiga skulder	7 746,8	7 978,5	7 894,9
Kortfristiga skulder	487,4	546,5	618,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 936,2	12 009,5	12 193,2

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2011-12-31	2 724,5	2 706,7	17,8
<i>Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen</i>	7,9	7,9	-
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	196,5	195,9	0,6
Periodens totalresultat	204,4	203,8	0,6
Kontantutdelning	-82,2	-82,2	-
Eget kapital 2012-06-30	2 846,7	2 828,3	18,4
<i>Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen</i>	4,0	4,0	-
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	235,1	232,6	2,5
Periodens totalresultat	239,1	236,6	2,5
Återköp av egna aktier	-17,0	-17,0	-
Försäljning av egna aktier	17,4	17,4	-
Eget kapital 2012-12-31	3 086,1	3 065,2	20,9
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	167,4	167,4	-
Periodens totalresultat	167,4	167,4	-
Kontantutdelning	-171,9	-171,9	-
Eget kapital 2013-06-30	3 081,6	3 060,7	20,9

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS, MKR

	2013 3 mån april-juni	2012 3 mån april-juni	2013 6 mån jan-juni	2012 6 mån jan-juni	2012 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	140,0	227,1	258,2	415,8	856,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	36,7	-43,9	64,1	-77,8	-185,4
Erhållen ränta	1,0	0,3	2,2	0,4	1,1
Erlagd ränta	-68,1	-76,4	-165,8	-146,8	-292,4
Betald skatt	-9,7	-1,8	-11,1	-3,0	-6,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	99,9	105,3	147,6	188,6	373,9
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-42,5	15,5	27,0	-89,1	8,4
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	130,9	-65,8	-38,7	-29,9	-69,0
Summa förändring av rörelsekapital	88,4	-50,3	-11,7	-119,0	-60,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188,3	54,9	135,8	69,6	313,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	4,7	-	4,7	-	-0,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	56,1	1,3	207,4	22,5	25,7
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-	-1,2	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-34,8	-32,1	-47,4	-49,5	-132,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	25,9	-30,8	163,5	-27,0	-107,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-171,9	-82,2	-171,9	-82,2	-82,2
Förändring av långfristiga skulder	-43,1	-1,8	-148,1	-24,2	-107,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-215,0	-84,0	-320,0	-106,4	-190,0
Periodens kassaflöde	-0,9	-59,8	-20,7	-63,8	16,3
Likvida medel vid periodens början	100,3	99,8	120,1	103,8	103,8
Likvida medel vid periodens slut	99,4	40,0	99,4	40,0	120,1

NYCKELTAL

	2013 3 mån april-juni	2012 3 mån april-juni	2013 6 mån jan-juni	2012 6 mån jan-juni	2012 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	2,8	1,6	5,4	7,0	14,7
Soliditet, %	25,8	23,7	25,8	23,7	25,3
Belåningsgrad fastigheter, %	66,3	68,3	66,3	68,3	66,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,1	2,0	2,0
Eget kapital per aktie, kr	41,24	38,10	41,24	38,10	41,30
Kassaflöde per aktie, kr	1,24	1,26	2,18	2,22	4,50
Antal fastigheter vid periodens utgång	369	381	369	381	378
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	1 469 419	1 509 257	1 469 419	1 509 527	1 504 738
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	11 681,4	11 681,6	11 681,4	11 681,6	11 877,6
Hysesvärde, Mkr	360,3	368,0	726,2	727,9	1464,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,7	88,1	88,6	89,1	88,8
Direktavkastning, %	1,7	1,7	3,1	3,2	6,5
Överskottsgrad, %	63,1	62,4	56,8	58,3	58,9



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag, Mkr	2013	2012	2012
	6 mån	6 mån	12 mån
RESULTATRÄKNING	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Nettoomsättning	50,1	4,8	11,5
Avskrivningar	-0,2	-0,2	-0,5
Bruttoresultat	49,9	4,6	11,0
Central administration	-73,0	-21,3	-52,1
Omstruktureringskostnader	-15,9	-5,2	-16,7
Rörelseresultat	-39,0	-22,0	-57,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-1,0
Ränteintäkter	76,8	75,6	150,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-52,9	-49,4	-103,1
Koncernbidrag	-	-	13,2
Resultat efter finansiella poster	-15,1	4,3	1,3
Aktuell skatt	-	-	-
Resultat efter skatt	-15,1	4,3	1,3
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	-15,1	4,3	1,3
Årets totalresultat	-15,1	4,3	1,3

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr	2013	2012	2012
TILLGÅNGAR	30-jun	30-jun	31-dec
Pågående projekt	2,1	0,1	1,7
Maskiner och inventarier	0,6	0,9	0,8
Andelar i koncernföretag	171,2	172,3	171,2
Övriga aktier och andelar	0,2	0,3	0,2
Långfristig fordran på koncernföretag	3 324,2	3 358,7	3 384,3
Summa anläggningstillgångar	3 498,3	3 532,3	3 558,2
Kortfristig fordran på koncernföretag	109,3	97,6	40,5
Övriga kortfristiga fordringar	12,5	28,2	35,5
Likvida medel	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	121,8	125,7	76,0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 620,1	3 658,0	3 634,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 367,1	1 556,8	1 554,2
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 481,3	1 568,5	1 484,9
Långfristiga skulder till koncernföretag	652,3	334,6	415,1
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7,2	7,2	7,2
Kortfristiga skulder till koncernföretag	69,2	77,1	124,6
Checkräkningskredit	5,2	23,7	27,4
Leverantörsskulder	3,6	2,2	4,8
Övriga kortfristiga skulder	34,2	87,9	16,0
Summa kortfristiga skulder	119,4	198,1	180,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 620,1	3 658,0	3 634,2

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

RÄNTEÅTÄCKNINGSGRAD

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

RESULTAT PER AKTIE

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

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER

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

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

HYRESVÄRDE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

FÖRÄDLINGSVINST

Försäljningspris minus investerat kapital.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI – JUNI 2013

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Kvartal 1				
Muttern 3	Västerbotten	Skellefteå	Industri/lager	920
Mercurius 5	Västernorrland	Sundsvall	Kontor	578
Mercurius 11	Västernorrland	Sundsvall	Bostäder	3 006
Mercurius 12	Västernorrland	Sundsvall	Bostäder	3 366
Minerva 4	Västernorrland	Sundsvall	Kontor	3 334
Minerva 6	Västernorrland	Sundsvall	Bostäder	3 072
Bacchus 10	Västernorrland	Sundsvall	Butiker	3 508
Totala fastighetsförsäljningar januari - mars				17 784
Kvartal 2				
Gällivare 12:334	Norrbottnen	Gällivare	Industri/kontor	14 701
Sprinten 6	Jämtland	Östersund	Mark	-
Totala fastighetsförsäljningar april - juni				14 701

Diös

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

RINGVÄGEN 4, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770-33 22 00, FAX: 063-663 04 00
ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND, WWW.DIOS.SE