

Diös

Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2013



PERIODEN I KORTHET

JANUARI - SEPTEMBER 2013

- Periodens hyresintäkter uppgick till 970,7 Mkr (971,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 274,8 Mkr (260,8)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -55,8 Mkr (62,2)
- Värdeförändringar derivat uppgick till 96,6 Mkr (-55,9)
- Resultat per aktie uppgick till 3,22 kr (2,47)
- Eget kapital per aktie uppgick till 42,21 kr (37,77)

	2013 9 mån jan-sep	2012 9 mån jan-sep	2012 12 mån jan-dec
PERIODENS RESULTAT, Mkr			
Hyresintäkter	970,7	971,5	1 300,2
Övriga intäkter	9,7	21,5	31,1
Drift- och centrala kostnader	-459,8	-457,0	-625,1
Omstruktureringkostnader	-20,9	-21,9	-37,9
Finansnetto	-224,9	-253,3	-328,5
Förvaltningsresultat	274,8	260,8	339,8
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	40,8	6,3	112,2
Aktuell skatt	-13,0	-4,6	-6,2
Uppskjuten skatt	-62,8	-77,0	-14,2
Resultat efter skatt	239,8	185,5	431,6

FÖR Ytterligare information, vänligen kontakta

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

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



CHRISTER SUNDIN, VD

FÖRBÄTTRAT FÖRVALTNINGS- RESULTAT OCH STRATEGISKA FÖRSÄLJNINGAR

Årets första nio månader visar på ett förbättrat förvaltningsresultat och stärkta nyckeltal. Efterfrågan på våra marknader är fortfarande stabil och nettouthyrningen under tredje kvartalet uppgick till 5,3 Mkr, vilket är positivt för vårt framtida resultat. Noterbart är att fastighetsvärdet vände upp något under det tredje kvartalet med en värdeökning på 6,9 Mkr.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgår till på 274,8 Mkr (260,8 Mkr). En förbättring med 14 miljoner kronor som främst förklaras av att vi har färre fastigheter i portföljen och därmed lägre finansieringskostnader. Soliditeten uppgår till 26,4 procent (23,4) och belåningsgraden har sjunkit till 65,7 procent (68,2). För perioden uppnår vi ett kassaflöde om 3,53 kr per aktie (3,46). Eget kapital per aktie har ökat till 42,21 kr (37,77).

Under det tredje kvartalet har vi avyttrat tre fastigheter till ett försäljningsvärde om 27,8 Mkr. Per den 30 september 2013 har vi sålt tolv fastigheter till ett försäljningsvärde om 226,9 Mkr. Trots färre lokaler och bostäder att hyra ut uppgår hyresintäkterna för årets första nio månader till 970,7 Mkr (971,5). Avyttrade fastigheter följer Diös strategi om en koncentrerings av fastighetsägandet till centrala lägen på tillväxtorter.

Drift- och centrala kostnader uppgår under perioden till 457,8 Mkr (457,0). Belastningen av det första kvartalets stränga vinter ligger fortfarande kvar som en förklaring till att driftskostnaderna, trots försäljningar, inte sjunkit jämfört med föregående år.

När det gäller konjunkturläget kvarstår osäkerheten kring den ekonomiska återhämtningen och den förväntade konjunkturuppgången tar inte riktigt fart. För Diös del märks detta tydligast genom att tiden från förhandling fram till avtalstecknande är längre än vad som tidigare var normalt, en utveckling som har varit tydlig under hela året.

Omstruktureringskostnaderna som belastar 2013 kommer inte att kvarstå nästa år.



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI - SEPTEMBER 2013

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 274,8 Mkr (260,8).

Driftöverskottet uppgick till 562,1 Mkr (577,7) vilket motsvarar en över-skottsgrad om 57,9 procent (59,5). Den förändrade överskottsgraden förklaras av kostnadsökningar till följd av vinterrelaterade kostnader.

– Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 970,7 Mkr (971,5) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,7 procent (89,0).

– Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 9,7 Mkr (21,5) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler. Omklassificering av parkeringsintäkter har medfört lägre redovisade övriga intäkter för innevarande period.

– De totala fastighetskostnaderna uppgick till 418,3 Mkr (415,3). Av fastighetskostnaderna utgjorde 5,8 Mkr (8,3) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras 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 -0,49 procent (0,46) vilket motsvarar -57,5 Mkr (53,9). Marknadsvärdet uppgick per 30 september till 11 748,5 Mkr (11 699,4). Värdeförändringen sedan föregående år är framförallt hänförlig till förändrade kassaflöden och avkastningskrav.

Under perioden har 12 fastigheter (5) sålts med en realiserad värdeförändring om 1,7 Mkr (8,3) före skatt.

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. 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 96,6 Mkr (-55,9), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är hänförlig till en långsiktigt bedömd högre ränteutveckling.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -224,9 Mkr (-253,3). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,72 procent (4,18) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,74 procent (4,19).

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 315,6 Mkr (267,1). Resultatförändringen har sin främsta orsak i orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 239,8 Mkr (185,5). Aktuell skatt uppgick till -13,0 Mkr (-4,6), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag. Förändring av aktuell skatt är hänförlig till ökade ej avdragsgilla kostnader. En ny värdering av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattekostnad om -62,8 Mkr (-77,0).

TREDJE KVARTALET 2013

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 72,3 Mkr (-11,0). Resultatet påverkades positivt med 6,9 Mkr (-17,3) avseende värdeförändring av fastigheter, samt med 1,1 Mkr (-67,6) avseende räntederivatens marknadsvärden. Värdeförändringen avseende fastigheter förklaras av förändrade kassaflöden. Förändringen av derivatens marknadsvärden är hänförlig till en långsiktigt bedömd högre ränteutveckling.

Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -35,8 Mkr (-18,4) och aktuell skatt med -1,9 Mkr (-1,6).

Driftöverskottet uppgick till 196,8 Mkr (199,4) och finansnettot till -76,8 Mkr (-83,9). Kassaflödet var -2,7 Mkr (56,0), varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -92,4 Mkr (-36,7). Under perioden uppgick nettouplåningen till -22,4 Mkr (-1,8). Periodens amortering har skett till följd av fastighetsförsäljning.



FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2013

Diös ägde 366 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 462 559 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 149,0 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 748,5 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hyresintäkter	187,9	141,6	214,7	207,9	110,0	108,6	970,7
Övriga intäkter	2,8	0,4	1,3	2,5	0,2	2,5	9,7
Reparation och underhåll	-11,5	-6,6	-13,3	-15,7	-7,1	-3,3	-57,5
Taxebundna kostnader	-28,9	-20,2	-38,1	-37,1	-16,6	-12,0	-152,9
Fastighetsskatt	-8,7	-7,2	-10,7	-10,3	-5,3	-5,9	-48,1
Övriga fastighetskostnader	-21,3	-15,9	-23,9	-32,5	-13,2	-12,3	-119,1
Fastighetsadministration	-4,2	-4,9	-10,1	-11,1	-3,7	-6,7	-40,7
Driftöverskott	116,1	87,2	119,9	103,7	64,3	70,9	562,1
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	-	-	0,6	-0,6	0,2	1,5	1,7
Fastighet, orealiserad	-25,1	3,1	-25,1	-19,3	-10,6	19,5	-57,5
Resultat	91,0	90,3	95,4	83,8	53,9	91,9	506,3
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	96,6
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-2,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-39,5
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-20,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-224,9
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	315,6
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-13,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-62,8
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	0,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	240,4
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	338 654	307 693	177 031	122 642	1 462 559
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	37,9	16,3	41,6	26,2	11,4	15,6	149,0
Bokfört värde, Mkr	2 391,7	1 674,5	2 727,1	2 297,7	1 283,0	1 374,6	11 748,5
Hyresvärde, Mkr	206,5	160,8	249,2	238,2	120,4	119,1	1 094,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	88,0	86,2	87,3	91,4	91,2	88,7
Överskottsgrad, %	61,8	61,6	55,8	49,9	58,5	65,3	57,9

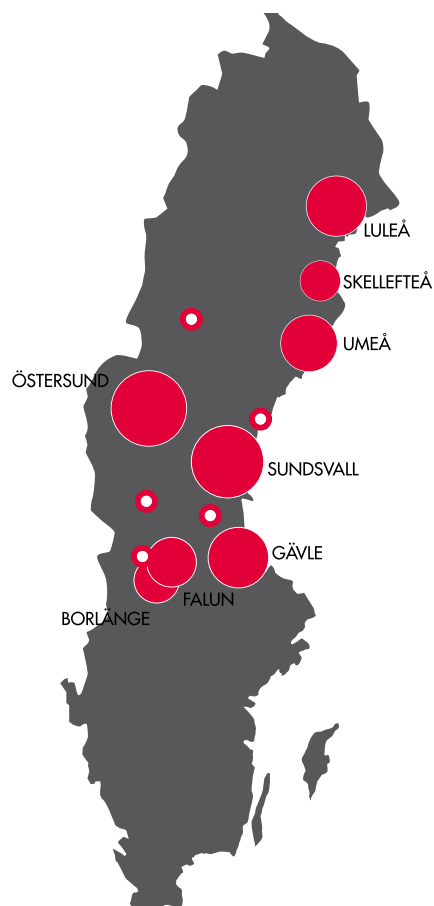
FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER 2012

Diös ägde 379 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 508 157 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 99,1 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdeässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 699,4 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottn	Diös-koncernen
Hyresintäkter	190,1	138,1	214,2	210,7	112,2	106,1	971,5
Övriga intäkter	4,5	3,2	1,7	6,3	0,4	5,4	21,5
Reparation och underhåll	-12,0	-9,1	-15,3	-19,9	-6,0	-5,6	-67,8
Taxebundna kostnader	-29,9	-19,5	-36,4	-37,0	-15,3	-12,7	-151,0
Fastighetsskatt	-8,0	-6,8	-10,3	-9,5	-5,4	-5,0	-44,9
Övriga fastighetskostnader	-19,0	-14,7	-25,4	-26,8	-11,3	-12,3	-109,5
Fastighetsadministration	-3,1	-4,8	-11,2	-10,7	-3,8	-8,4	-42,1
Driftöverskott	122,6	86,4	117,2	113,1	70,9	67,4	577,7
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	4,5	-	1,5	1,2	1,0	-	8,3
Fastighet, orealiserad	5,7	-21,2	6,4	0,2	35,6	27,2	53,9
Resultat	132,9	65,2	125,1	114,5	107,6	94,7	639,9
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-55,9
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-2,4
Central administration	-	-	-	-	-	-	-39,3
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-21,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-253,3
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	267,1
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-4,6
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-77,0
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-1,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	184,5
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	344 359	331 178	178 736	137 343	1 508 157
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	16,6	22,7	26,6	23,6	3,9	5,6	99,1
Bokfört värde, Mkr	2 305,3	1 645,7	2 680,5	2 426,2	1 278,5	1 363,2	11 699,4
Hyresvärde, Mkr	207,5	157,6	241,9	243,9	121,2	118,9	1 091,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	87,6	88,5	86,4	92,6	89,2	89,0
Överskottsgrad, %	64,5	62,5	54,7	53,7	63,2	63,6	59,5

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, Dalarna, Gävleborg, Jämtland, Västernorrland, Västerbotten och Norrbotten. Varje område är organiserat utifrån en struktur med marknadsområdeschef, kundansvarig, förvaltare, drifttekniker, fastighetsskötare och områdesadministratör. 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.

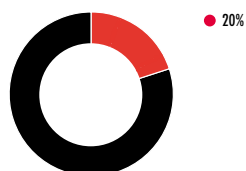


DALARNA

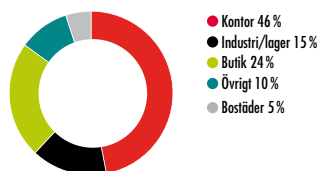
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	263 032
Fastighetsvärde, Mkr	2 391,7

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG

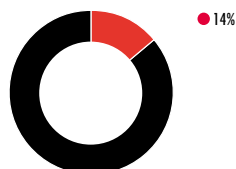


GÄVLEBORG

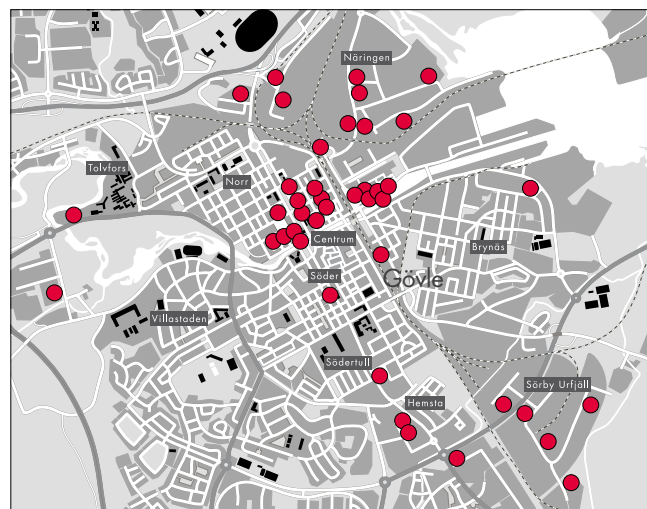
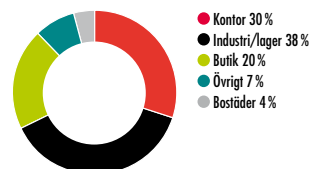
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, Mkr	1 674,5

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLAND

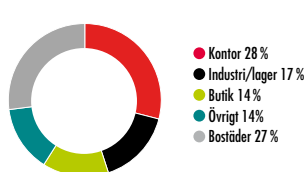
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	126
Area, kvm	338 654
Fastighetsvärde, Mkr	2 727,1

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLAND

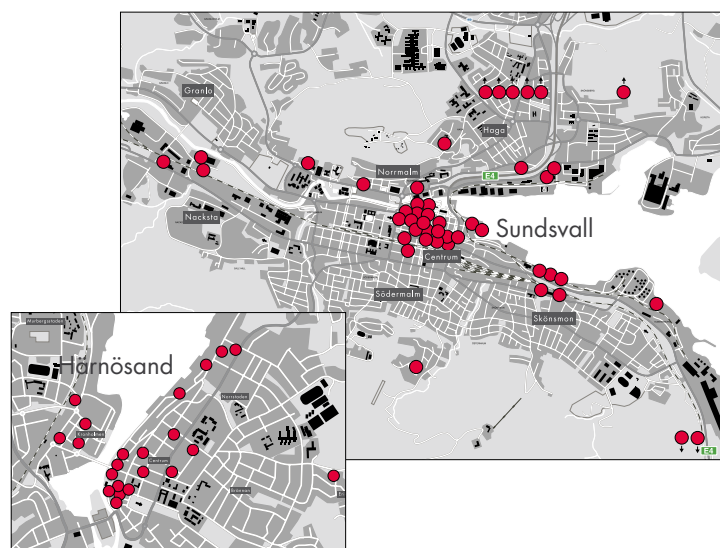
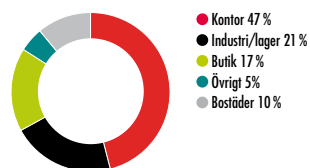
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	84
Area, kvm	307 693
Fastighetsvärde, Mkr	2 297,7

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTEN

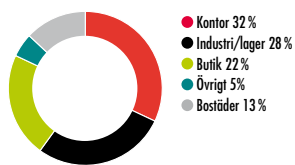
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	41
Area, kvm	177 031
Fastighetsvärde, Mkr	1 283,0

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTEN

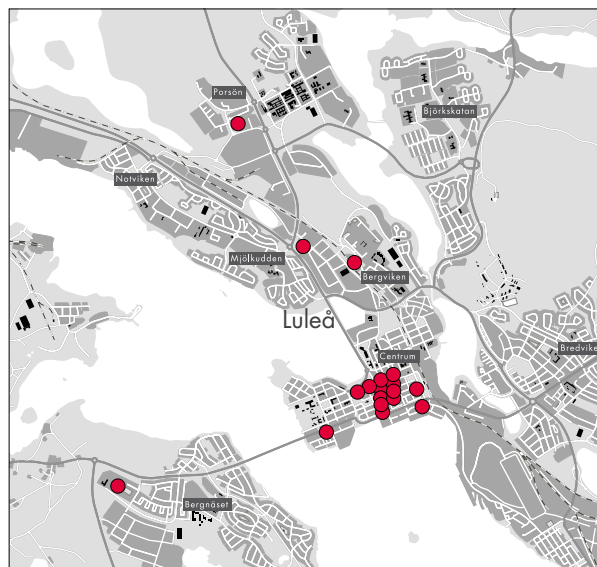
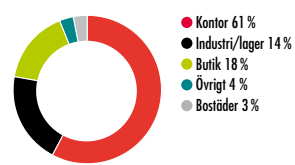
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	20
Area, kvm	122 642
Fastighetsvärde, Mkr	1 374,6

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 SEPTEMBER 2013

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 september 2013 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2013	219	60 841	56,2	4
	2014	830	190 187	193,6	15
	2015	634	242 153	240,8	19
	2016	529	259 275	291,9	23
	2017+	384	279 022	307,8	24
Totalt lokalhyresavtal		2 596	1 031 478	1 090,3	85
Bostadshyresavtal		2 271	164 490	152,2	12
Övriga hyresavtal		3 505		39,2	3
TOTALT		8 372	1 195 968	1 281,7	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - SEPTEMBER 2013

FÖRÄDLING

- Under perioden har 149 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 34 större förädlingsprojekt. Totalt har 200 Mkr av budgeterat 348 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 14 701 kvm. Försäljningspriset uppgick till 55 Mkr.
- Den 31 maj 2013 såldes markfastigheten Sprinten 6 i Lugnviks industriområde, Östersund. Försäljningspriset uppgick till 600 Mkr.
- Den 1 juli 2013 såldes fastigheten Gruvfogden 1 i Skellefteå. Fastigheten omfattar en area om 785 kvm. Försäljningspriset uppgick till 1,5 Mkr.
- Den 12 juli 2013 såldes fastigheten Kompaniet 1 i Sundsvall. Fastigheten omfattar en area om 1 558 kvm. Försäljningspriset uppgick till 5,6 Mkr.
- Den 12 augusti 2013 såldes fastigheten Mars 2, Sundsvall. Fastigheten omfattar en area om 4 517 kvm. Försäljningspriset uppgick till 20,7 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2013

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgick till 3 154,0 Mkr (2 822,7) och soliditeten till 26,4 procent (23,4). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 96,7 Mkr (95,9) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JANUARI - SEPTEMBER 2013

	Belopp	Kostnad	Vägd genom- snittlig ränta
Räntebärande skuld	7 807,3	182,6	3,12%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	265,9	1,2	0,02%
Kostnad finansiella instrument		35,1	0,60%
		218,9	3,74%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 807,3 Mkr (7 987,4). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 218,9 Mkr (250,4) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta

på 3,74 procent (4,19). Under perioden uppgick oraliserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 96,6 Mkr (-55,9), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2013

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2013	7 722,1	3,10	923,4	880,1
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 512,1	3 292,3
2016	-	-	3 549,7	3 549,7
Utnyttjat kreditutrymme	7 722,1	3,10	7 985,2	7 722,1
Outnyttjat kreditutrymme	263,1	0,02		
Finansiella instrument	4 200,0	0,63		
TOTALT		3,76		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2013-09-30.

Genomsnittlig kapitalbindningstid	2,2 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2,0 år

Derivatinstrument

Swap	Belopp, Mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Swap 1	2 000,0	3,0	2,31	-31,3
Swap 2	600,0	4,0	3,69	-42,3
Swap 3	1 600,0	3,3	1,95	-5,0
TOTALT	4 200,0	3,2	2,37	-78,6

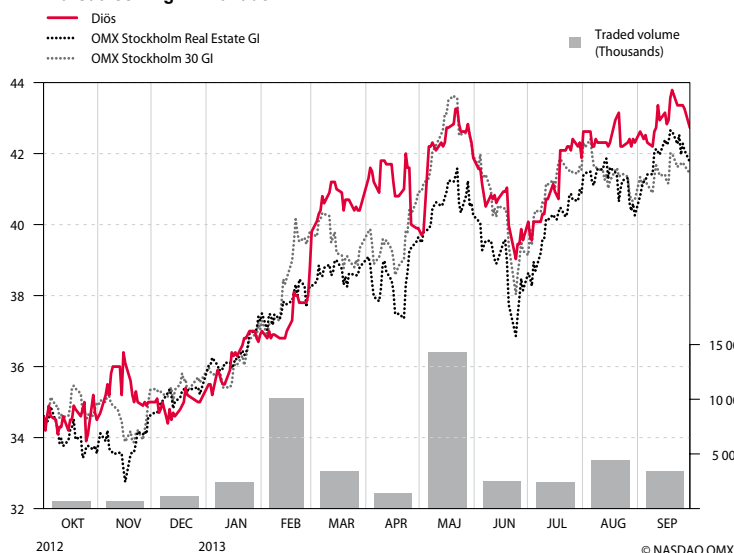
Inga nya derivatinstrument har tecknats under perioden då Diös bedömer att räntemarknaden är stabil.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA PER 2013-09-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 722,1 Mkr (7 974,4) med en årlig genomsnittsränta på 3,10 procent (3,23) exklusive lånelöften och 3,12 procent (3,24) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,8). Inkluderar effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 2,0 år (2,6). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (3,2). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200,0 Mkr (4 200,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,2 år (4,3). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för

derivatinstrument uppgick till 3,74 procent (3,59) exklusive lånelöften och 3,76 procent (3,60) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella räntepågångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 september 2013, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,45 procent. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september 2013 till -78,6 mkr och den viktade genomsnittsräntan uppgick till 2,37 procent. Derivatportföljens omslutning om 4 200 Mkr innebär att 54,39 procent av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

Kursutveckling 12 månader



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 30 september 2013 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 40,40 (33,80) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 3 019,1 Mkr (2 526).

I grafen illustreras totalavkastning (avkastning inklusive återinvesterade utdelningar) för de senaste 12 månaderna, både för Diös och för indexen. Under de senaste 12 månaderna har Diös totalavkastning varit 26,58 %, OMX Stockholm 30 GI 20,70 % och OMX Stockholm Real Estate GI 19,75 %. Diös har därmed haft en avkastning överstigande jämförbara index under perioden.

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 30 september 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	5 911 383	7,91
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,02
Fastighets AB Eric Ekblad	2 300 000	3,08
Staffan Rasjö	2 225 000	2,98
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,68
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 942 964	2,60
Ralf Ekblad	1 600 000	2,14
Summa största ägare	48 426 255	64,80
Övriga ägare	26 302 879	35,20
Totalt samtliga ägare	74 729 134	100,0

INNEHAV

per den 30 september 2013

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	2 424	560 526	0,75	0,75	22 645
501 - 1 000	1 003	857 042	1,15	1,15	34 624
1 001 - 5 000	1 290	3 111 696	4,16	4,16	125 713
5 001 - 10 000	218	1 720 683	2,30	2,30	69 516
10 001 - 15 000	60	790 376	1,06	1,06	31 931
15 001 - 20 000	41	768 730	1,03	1,03	31 057
20 001 -	145	66 920 081	89,55	89,55	2 703 571
SUMMA 2013-09-30	5 181	74 729 134	100,0	100,0	3 019 057

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 5 181 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 94,43 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 64,80 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	6 570 332	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

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2013 till 136 personer (134), varav 48 kvinnor (49).

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, 94 personer (86), arbetar i marknadsområdena varav 49 personer (45) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner, samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 75,8 Mkr (8,8) och resultatet efter skatt till -19,1 Mkr (1,2). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2013 till 0 Mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 1 484,5 Mkr (1 573,9). Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 12,1 Mkr (22,2). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 september 2013 uppgick till 2,98 procent (3,63). 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 september 2013 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -656,2 Mkr (-632,8). 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 3 228,7 Mkr per den 30 september 2013. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till -710,3 Mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 september uppgå till 338,0 Mkr. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 74,3 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 30 september till -20,2 Mkr.

Förändringen sedan 31 december 2012 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 50,1 Mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 12,7 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.

¹ Se även sidan 15 under rubriken *Händelser efter rapportperioden*.

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. Riksbankens senaste bedömning är att reporäntan kommer lämnas oförändrad tills slutet på 2014, detta för att stödja konjunkturförbättringen och för att nå målet på 2 % i inflation. Detta bidrar till fortsatt billig finansiering för företag och hushåll i Sverige.

Enligt den senaste konjunkturprognosen från Konjunkturinstitutet (KI) så kommer Sveriges BNP-utveckling ta fart i slutet på 2013 och en konjunkturförbättring kommer att inledas. Förtroendeindikatorerna för både hushåll och företag i Sverige liksom de flesta OECD-länder har utvecklats positivt och stödjer en ökad konjunkturåterhämtning. Marknadens förtroende för det finansiella systemet har ökat i och med att risken för en finansiell kollaps i något av de svagare EU-länderna har minskat. Arbetslösheten i Sverige bedöms minska under kommande år från 8,0 % till 7,8 %, denna minskning sker långsamt eftersom det finns mycket lediga resurser inom företagen.

Sveriges starka statsfinanser, välmående svenska banker och en stigande inhemsk BNP gör att förutsättningarna för tillväxt på våra marknader bedöms goda. Fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten gör att vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa faktorer stärka tillgångslaget fastigheter.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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 – 78,6 Mkr per den 30 september 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 swappar 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 september 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 -78 560 tkr (-154 774 tkr). Dessa ränteswappar 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

Den 1 oktober såldes fastigheten Björneborg 12 samt tomträtten Björneborg 10. Fastigheten omfattar 5 299 kvm och försäljningspriset uppgick till 14,5 Mkr. Försäljningen får ingen resultat effekt under fjärde kvartalet.

Förvaltningsrätten har per den 16 oktober meddelat att de bifaller Skatteverkets framställan om att lagen om skatteflykt skall tillämpas mot Norrvidden Norrland AB i samband med avyttring av fastigheter paketerade i kommanditbolag. Domen innebär att det skattemässiga resultatet för Norrvidden Norrland AB för taxeringsåret 2006 ökar med 246 Mkr vilket innebär en ökad skattekostnad inklusive avgifter om 79 Mkr. Frågan är hanterad i det överlåtelseavtal som är tecknat mellan köparen och säljaren av Norrvidden där säljaren har det fulla ansvaret för tillkommande skatter och avgifter hänförliga till ovanstående transaktioner, vilket innebär att det inte uppstår någon resultat effekt i Diös.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 inför.

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

Bob Persson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Östersund den 24 oktober 2013

Tomas Mellberg
Ledamot/
Personalrepresentant

Christer Sundin
Verkställande direktör

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Maud Olofsson
Ledamot

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Diös Fastigheter AB per 30 september 2013 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Östersund den 24 oktober 2013

Deloitte AB

Svante Forsberg

Auktoriserad revisor

KONCERNENS RESULTRÄKNING OCH TOTALRESULTRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2013	2012	2013	2012	2012
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter & övriga förvaltningsintäkter	324,0	330,3	980,4	993,0	1331,3
Fastighetskostnader	-127,2	-130,9	-418,3	-415,3	-565,1
Driftöverskott	196,8	199,4	562,1	577,7	766,2
Avskrivningar	-0,6	-0,7	-2,0	-2,4	-3,1
Central administration	-12,3	-13,6	-39,5	-39,3	-56,9
Omstruktureringskostnader ¹	-5,0	-7,3	-20,9	-21,9	-37,9
Värdeförändring fastigheter	6,9	-17,3	-55,8	62,2	188,5
Rörelseresultat	185,8	160,5	443,9	576,3	856,8
Värdeförändring räntederivat	1,1	-67,6	96,6	-55,9	-76,3
Finansnetto	-76,8	-83,9	-224,9	-253,3	-328,5
Resultat före skatt	110,0	9,0	315,6	267,1	452,0
Aktuell skatt	-1,9	-1,6	-13,0	-4,6	-6,2
Uppskjuten skatt	-35,8	-18,4	-62,8	-77,0	-14,2
Resultat efter skatt	72,3	-11,0	239,8	185,5	431,6
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	72,9	-11,4	240,4	184,5	428,5
Resultat hänförligt till minoriteten	-0,6	0,4	-0,6	1,0	3,1
Summa	72,3	-11,0	239,8	185,5	431,6
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt	72,3	-11,0	239,8	185,5	431,6
Poster som kommer att omföras till resultatet					
Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen	-	4,0	-	11,9	11,9
Periodens totalresultat	72,3	-7,1	239,8	197,4	443,5
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	72,9	-7,5	240,4	196,4	440,4
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-0,6	0,4	-0,6	1,0	3,1
Summa	72,3	-7,1	239,8	197,4	443,5
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,98	-0,15	3,22	2,47	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. I posten omstrukturering ingår kostnader för omorganisation och flytt av huvudkontorsverksamhet till Östersund, dessa kostnader kommer inte att kvarstå 2014.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2013 30-sep	2012 30-sep	2012 31-dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 748,5	11 699,4	11 877,6
Övriga materiella anläggningstillgångar	7,5	11,2	12,3
Immateriella anläggningstillgångar	3,1	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	9,6	13,6	11,2
Summa anläggningstillgångar	11 768,7	11 724,2	11 901,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	85,3	223,4	172,0
Likvida medel	96,7	95,9	120,1
Summa omsättningstillgångar	182,0	319,3	292,1
SUMMA TILLGÅNGAR	11 950,7	12 043,6	12 193,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 154,0	2 822,7	3 086,1
Uppskjuten skatteskuld	656,2	632,8	593,3
Långfristiga skulder	7 724,4	8 000,1	7 894,9
Kortfristiga skulder	416,2	588,0	618,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 950,7	12 043,6	12 193,2

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, 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>	11,9	11,9	-
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	185,5	184,5	1,0
Periodens totalresultat	197,4	196,4	1,0
Kontantutdelning	-82,2	-82,2	-
Återköp av egna aktier	-17,0	-17,0	-
Eget kapital 2012-09-30	2 822,7	2 803,9	18,8
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	246,1	244,0	2,1
Periodens totalresultat	246,1	244,0	2,1
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>	239,8	240,4	-0,6
Periodens totalresultat	239,8	240,4	-0,6
Kontantutdelning	-171,9	-171,9	-
Eget kapital 2013-09-30	3 154,0	3 133,7	20,3

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2013 3 mån juli-sep	2012 3 mån juli-sep	2013 9 mån jan-sep	2012 9 mån jan-sep	2012 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	185,7	160,5	443,9	576,3	856,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-6,3	18,0	57,8	-59,8	-185,4
Erhållen ränta	-	0,4	2,2	0,8	1,1
Erlagd ränta	-69,3	-73,4	-235,1	-220,2	-292,4
Betald skatt	-1,9	-1,6	-13,0	-4,6	-6,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	108,2	103,9	255,8	292,5	373,9
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	50,8	45,8	77,8	-43,3	8,4
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-69,1	-40,2	-107,9	-70,2	-69,0
Summa förändring av rörelsekapital	-18,3	5,6	-30,1	-113,5	-60,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89,9	109,5	225,7	179,0	313,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-2,9	0,2	1,8	0,2	-0,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	25,5	1,8	232,9	24,3	25,7
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-0,4	-	-1,6	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-92,4	-36,7	-139,8	-86,2	-132,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70,2	-34,7	93,3	-61,7	-107,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-	-	-171,9	-82,2	-82,2
Förvärv av egna aktier	-	-17,0	-	-17,0	-
Förändring av långfristiga skulder	-22,4	-1,8	-170,5	-26,0	-107,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22,4	-18,8	-342,4	-125,2	-190,0
Periodens kassaflöde	-2,7	55,9	-23,4	-7,9	16,3
Likvida medel vid periodens början	99,4	40,0	120,1	103,8	103,8
Likvida medel vid periodens slut	96,7	95,9	96,7	95,9	120,1

NYCKELTAL

	2013 3 mån juli-sep	2012 3 mån juli-sep	2013 9 mån jan-sep	2012 9 mån jan-sep	2012 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	2,3	-0,4	7,7	6,7	14,7
Soliditet, %	26,4	23,4	26,4	23,4	25,3
Beläningsgrad fastigheter, %	65,7	68,2	65,7	68,2	66,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,2	2,0	2,0
Eget kapital per aktie, kr	42,21	37,77	42,21	37,77	41,30
Kassaflöde per aktie, kr	1,35	1,24	3,53	3,46	4,50
Antal fastigheter vid periodens utgång	366	379	366	379	378
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	1 462 559	1 508 157	1 462 559	1 508 157	1 504 738
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	11 748,5	11 699,4	11 748,5	11 699,4	11 877,6
Hyresvärde, Mkr	367,8	363,1	1 094,2	1 091,0	1 464,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,9	88,9	88,7	89,0	88,8
Direktavkastning, % ¹	1,7	1,7	4,8	4,9	6,5
Överskottsgrad, %	60,2	61,8	57,9	59,5	58,9

¹ Värdena för kvartalet och perioden är ej omräknade till helårseffekt.



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2013	2012	2012
	9 mån	9 mån	12 mån
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Nettoomsättning	75,8	8,8	11,5
Avskrivningar	-0,4	-0,4	-0,5
Bruttoresultat	75,4	8,4	11,0
Central administration	-108,4	-33,7	-52,1
Omstruktureringskostnader	-20,8	-9,6	-16,7
Rörelseresultat	-53,8	-34,9	-57,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-1,0
Ränteintäkter	115,0	113,4	150,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-80,3	-77,3	-103,1
Koncernbidrag	-	-	13,2
Resultat efter finansiella poster	-19,1	1,2	1,3
Aktuell skatt	-	-	-
Resultat efter skatt	-19,1	1,2	1,3
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	-19,1	1,2	1,3
Årets totalresultat	-19,1	1,2	1,3

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2013	2012	2012
	30-Sep	30-Sep	31-Dec
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	2,1	0,1	1,7
Maskiner och inventarier	0,7	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	3 264,9	3 321,7	3 384,3
Summa anläggningstillgångar	3 439,1	3 495,3	3 558,2
Kortfristig fordran på koncernföretag	164,0	86,1	40,5
Övriga kortfristiga fordringar	11,2	19,8	35,5
Likvida medel	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	175,2	105,9	76,0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 614,3	3 601,2	3 634,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 363,2	1 536,7	1 554,2
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 477,3	1 566,7	1 484,9
Långfristiga skulder till koncernföretag	670,9	344,6	415,1
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7,2	7,2	7,2
Kortfristiga skulder till koncernföretag	50,6	71,5	124,6
Checkräkningskredit	12,1	22,2	27,4
Leverantörsskulder	3,4	2,8	4,8
Övriga kortfristiga skulder	29,6	49,5	16,0
Summa kortfristiga skulder	102,9	153,2	180,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 614,3	3 601,2	3 634,2

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

RÄNTEÅTÄCKNINGSGRAD

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

RESULTAT PER AKTIE

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

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdeförändringar 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.

KALENDARIVM

Bokslutskommuniké 2013	26 februari 2014
Årsstämma 2014	28 april 2014
Delårsrapport januari-mars 2014	29 april 2014

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI – SEPTEMBER 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
Kvartal 3				
Gruvfogden 1	Västerbotten	Skellefteå	Industri/lager	785
Mars 2	Västernorrland	Sundsvall	Kontor	4 517
Kompaniet 1	Västernorrland	Sundsvall	Industri/lager	1 558
Totala fastighetsförsäljningar juli - september				6 860
Totala fastighetsförsäljningar januari - september				39 345

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