

*Diös*

# Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2013



PERIODEN I KORTHET

# JAN - MARS 2013

---

- Periodens hyresintäkter uppgick till 323,7 Mkr (324,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 71,0 Mkr (72,0)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till -26,7 Mkr (34,8)
- Resultat per aktie uppgick till 1,06 Kr (2,02)
- Eget kapital per aktie uppgick till 42,35 kr (38,57)

---

PERIODENS RESULTAT, Mkr	2013 3 mån jan-mars	2012 3 mån jan-mars	2012 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	323,7	324,5	1 300,2
Övriga intäkter	6,9	6,3	31,1
Drift- och centrala kostnader	-182,4	-171,2	-625,1
Omstruktureringskostnader	-3,4	-5,7	-37,9
Finansnetto	-73,8	-81,9	-328,5
Förvaltningsresultat	71,0	72,0	339,8
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	20,3	105,7	112,2
Aktuell skatt	-1,4	-1,2	-6,2
Uppskjuten skatt	-11,2	-22,7	-14,2
Resultat efter skatt	78,8	153,7	431,6

---

FÖR YTTRELLIGARE 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 NETTOUTHYRNING

Årets tre första månader har inneburit en fortsatt hög nettouthyrning om 10 Mkr. Det visar återigen att det nya större Diös, med en ännu starkare närvaro på marknaden, ger positiva effekter på vårt resultat. Mot bakgrund av konjunkturläget vill jag särskilt framhålla några faktorer som påverkar vårt resultat det första kvartalet. Som ett led i vår långsiktiga strategi att koncentrera vårt fastighetsbestånd till våra huvudorter har vi avyttrat fastigheter för cirka 145 Mkr med tappade intäkter som konsekvens. Under april, efter rapportperioden, sålde vi även vår enda fastighet i Gällivare. Med en ökad kostnadsutveckling blir det allt viktigare att effektivisera fastighetsbeståndet.

Kvartalet har bjudit på en riktig vinter med stora mängder snö, is och kyla – framförallt i kuststäderna. Förhållanden som har inneburit högre följdskostnader än normalt. Att finansieringskostnaderna sjunker kompenserar till viss del de stigande driftkostnaderna.

Våra intäkter styrs till stor del av oktoberindex som reglerar hyresutvecklingen för det kommande året. En svag konjunktur och låg inflation resulterade i en indexuppräkning för vårt kommersiella bestånd om svaga 0,4 % och för bostäder cirka 2 %.

Mot bakgrund av ovanstående faktorer är det positivt att vi möter årets förvaltningsresultat på samma nivå som föregående år. Resultatet innebär att vi ytterligare stärker vår soliditet till 26,5 % samt att vår belåningsgrad sjunker till 66,4 %.

Den fortsatta integrationen av Norrvidden fortsätter enligt plan och vi har tillsatt en ny ledningsgrupp som består av Rolf Larsson CFO, Kristina Grahn-Persson HR-chef, Ida Magnusson, koncernredovisningschef, Bo Tjälldén och Anders Hedström, marknadsområdeschefer samt Thomas Nilsson, tillförordnad fastighetschef.

Även om den förväntade konjunkturuppgången tycks försenas ytterligare, befinner vi oss på en marknad med god efterfrågan på lokaler och hög aktivitet med många spännande projekt. Det gör att vi tar oss an utmaningarna med positiv förväntan.



Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 71,0 Mkr (72,0).

Driftöverskottet uppgick till 163,6 Mkr (175,8) vilket motsvarar en överskottsgrad om 50,6 procent (54,2).

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 323,7 Mkr (324,5) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,5 procent (90,2).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 6,9 Mkr (6,3) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 167,1 Mkr (155,0). Av fastighetskostnaderna utgjorde 2,2 Mkr (1,6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kostnadsökningen förklaras huvudsakligen av ökade kostnader för 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 internvärderas. Övriga fastigheter internvärderas kvartalsvis och kvalitetssäkras av extern värderare. Värderingen visar en nedgång om ca -0,23 procent (0,25) vilket motsvarar -26,7 Mkr (28,7). Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 11 735,6 Mkr (11 600,6). Värdeutvecklingen sedan årsskiftet är framförallt hänförlig till förändrade kassaflöden.

Under perioden har 7 fastigheter (4) sålts med en realiserad värdeförändring om 0 Mkr (6,1) 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 räntederivaten. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Värdeförändringen avseende räntederivaten har redovisats i resultaträkningen.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar från innehavda derivatinstrument till 47,1 Mkr (74,9), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

## FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -73,8 Mkr (-81,9). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,72 procent (4,08) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,74 procent (4,09).

## RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 91,5 Mkr (177,7). Resultatförändringen har sin främsta orsak i lägre realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat.

## RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 78,8 Mkr (153,7). Aktuell skatt uppgick till -1,4 Mkr (-1,2), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattekostnad om -11,2 Mkr (-22,7).



## FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2013

Diös ägde 371 fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 484 120 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 28,6 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 735,6 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrboten	Diös-koncernen
Hysesintäkter	63,0	46,0	72,5	69,0	36,4	36,8	323,7
Övriga intäkter	2,2	1,1	0,5	1,4	0,4	1,3	6,9
Reparation och underhåll	-3,0	-1,0	-2,2	-5,7	-2,4	-0,7	-15,0
Taxebundna kostnader	-14,3	-9,5	-17,6	-17,4	-7,7	-5,3	-71,8
Fastighetsskatt	-2,7	-2,3	-3,4	-3,1	-1,8	-1,6	-14,9
Övriga fastighetskostnader	-7,8	-6,6	-9,2	-15,6	-6,1	-5,2	-50,5
Fastighetsadministration	-2,1	-1,7	-3,7	-3,4	-1,2	-2,6	-14,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>35,3</b>	<b>26,0</b>	<b>36,9</b>	<b>25,2</b>	<b>17,6</b>	<b>22,7</b>	<b>163,6</b>
<b>Värdeförändring</b>							
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	-7,9	-1,5	-22,0	4,1	-10,2	10,8	-26,7
<b>Resultat</b>	<b>27,4</b>	<b>24,5</b>	<b>14,9</b>	<b>29,3</b>	<b>7,4</b>	<b>33,5</b>	<b>136,9</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	47,1
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-0,7
Central administration	-	-	-	-	-	-	-14,6
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-3,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-73,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91,5</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-1,4
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-11,2
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	0,2
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79,0</b>
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	338 654	313 767	177 816	137 343	1 484 120
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	3,1	4,8	7,8	4,3	1,6	7,0	28,6
Bokfört värde, Mkr	2 374,2	1 658,2	2 696,4	2 330,7	1 274,4	1 401,6	11 735,6
Hysesvärde, Mkr	69,4	52,4	84,2	79,4	39,8	40,8	365,9
Ekonomisk uthyringsgrad, %	90,3	87,8	86,1	86,9	91,4	90,3	88,5
Överskottsgrad, %	56,1	56,5	50,9	36,5	48,3	61,6	50,6

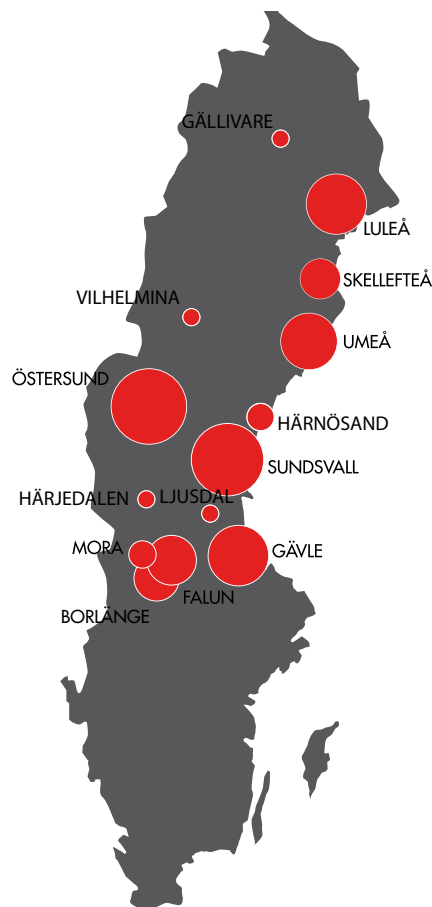
## FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2012

Diös ägde 381 fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 509 389 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 23,9 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 600,6 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hyresintäkter	63,3	46,2	72,1	70,6	36,2	36,2	324,5
Övriga intäkter	1,0	0,5	0,4	2,1	0,2	2,2	6,3
Reparation och underhåll	-3,5	-2,7	-3,4	-3,6	-1,8	-2,0	-17,1
Taxebundna kostnader	-13,7	-9,3	-17,4	-17,6	-7,3	-5,6	-71,0
Fastighetsskatt	-2,9	-2,3	-3,4	-2,9	-1,8	-1,6	-14,8
Övriga fastighetskostnader	-5,3	-4,4	-9,2	-10,1	-4,8	-4,9	-38,6
Fastighetsadministration	-0,3	-1,3	-3,9	-3,6	-1,7	-2,8	-13,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>38,5</b>	<b>26,7</b>	<b>35,2</b>	<b>34,9</b>	<b>18,9</b>	<b>21,5</b>	<b>175,8</b>
<b>Värdetförändring</b>							
Fastighet, realiserad	4,4	-	-	0,7	1,0	-	6,1
Fastighet, orealiserad	-3,8	11,0	12,6	-6,6	2,7	12,9	28,7
<b>Resultat</b>	<b>39,0</b>	<b>37,7</b>	<b>47,8</b>	<b>29,0</b>	<b>22,7</b>	<b>34,4</b>	<b>210,6</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Värdetförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	70,9
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-0,9
Central administration	-	-	-	-	-	-	-15,4
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-5,7
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-81,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>177,7</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-1,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-22,7
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-2,7
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>151,0</b>
Uthyrbar area, kvm	264 265	253 509	344 359	331 177	178 736	137 343	1 509 389
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, Mkr	4,6	3,6	3,8	9,7	0,4	1,7	23,9
Bokfört värde, Mkr	2 287,4	1 658,7	2 661,7	2 405,8	1 242,0	1 345,0	11 600,6
Hyresvärde, Mkr	66,2	52,0	81,4	81,7	38,5	40,1	359,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	88,8	88,6	86,4	93,9	90,2	90,2
Överskottsgrad, %	60,8	57,9	48,8	49,4	52,4	59,5	54,2

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 driftsnetto och därigenom öka fastigheternas marknadsvärde.



## DALARNA

### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	263 032
Fastighetsvärde, Mkr	2 374,2

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



● 20%

DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



- Kontor 46%
- Industri/lager 15%
- Butik 24%
- Övrigt 10%
- Bostäder 5%



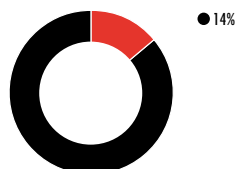


# GÄVLEBORG

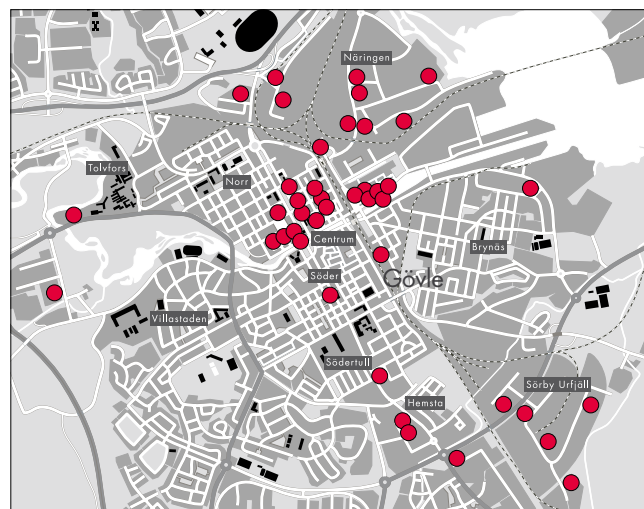
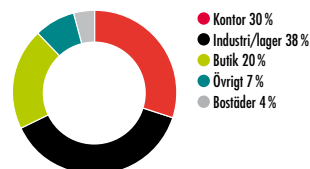
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, Mkr	1 658,2

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



# JÄMTLAND

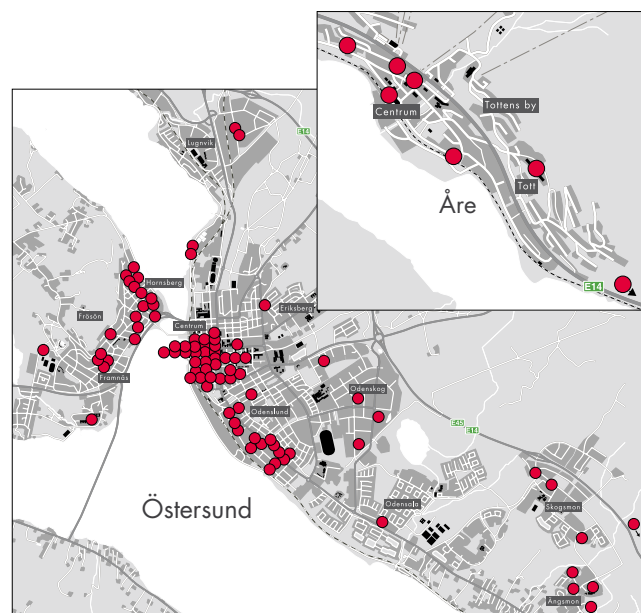
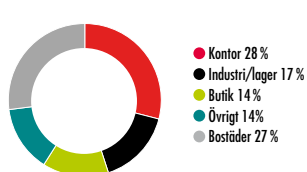
## DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	127
Area, kvm	338 654
Fastighetsvärde, Mkr	2 696,4

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



# VÄSTERNORRLAND

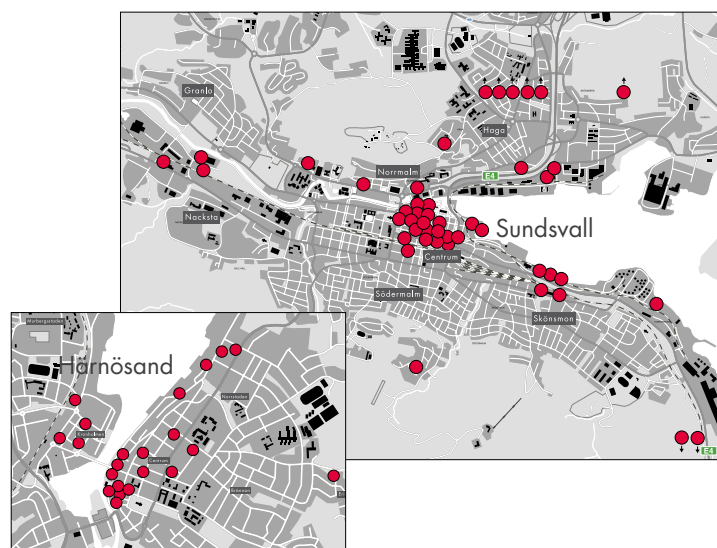
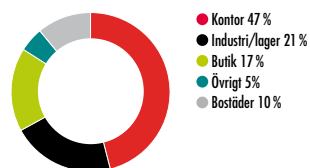
## FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	86
Area, kvm	313 767
Fastighetsvärde, Mkr	2 330,7

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG

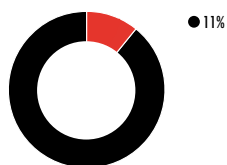


# VÄSTERBOTTEN

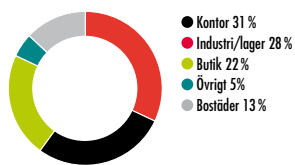
## DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	42
Area, kvm	177 816
Fastighetsvärde, Mkr	1 274,4

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



# NORRBOTTEN

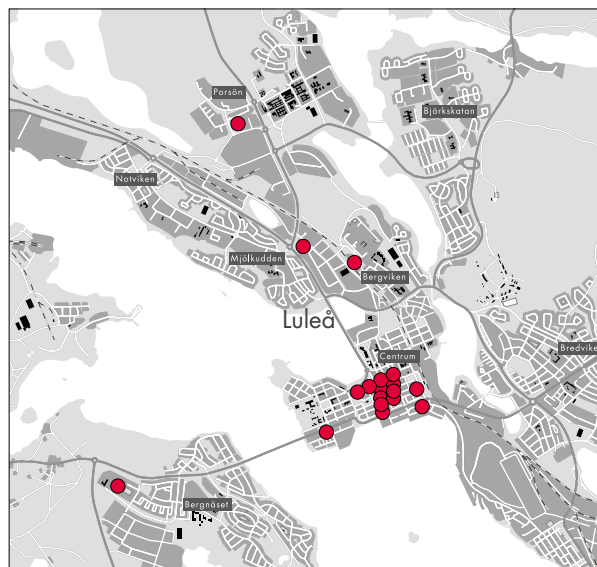
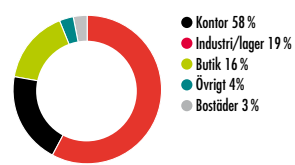
## DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	21
Area, kvm	137 343
Fastighetsvärde, Mkr	1 401,6

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 MARS 2013

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 2013 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2013	480	66 356	57,9	4
	2014	872	276 040	299,1	23
	2015	610	247 821	249,9	19
	2016	534	268 953	302,3	23
	2017+	185	193 051	198,3	15
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>2 684</b>	<b>1 052 221</b>	<b>1 107,5</b>	<b>86</b>
Bostadshyresavtal		2 344	164 711	151,4	12
Övriga hyresavtal		5 483		35,6	3
<b>TOTALT</b>		<b>10 511</b>	<b>1 216 932</b>	<b>1 294,5</b>	<b>100</b>

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - MARS 2013

### FÖRÄDLING

- Under perioden har 28,6 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 21 större förädlingsprojekt. Totalt har 114 Mkr av budgeterat 204 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.

## FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 MARS 2013

### EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgick till 3 164,9 Mkr (2 882,2) och soliditeten till 26,5 procent (24,0). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

### LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 100,3 Mkr (99,8) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

## RÄNTEKOSTNAD JANUARI - MARS 2013

	Belopp	Kostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	7 840,1	61,9	3,16%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	264,3	0,4	0,02%
Kostnad finansiella instrument		11,0	0,56%
		73,4	3,74%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 840,1 Mkr (7 989,2). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 73,4 Mkr (81,6) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta

på 3,74 procent (4,09). Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 47,1 Mkr (74,9), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2013

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2013	7 787,5	3,13	927,0	883,7
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525,3	3 308,7
2016	-	-	3 595,1	3 595,1
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>7 787,5</b>	<b>3,13</b>	<b>8 047,4</b>	<b>7 787,5</b>
Outnyttjat kreditutrymme	259,9	0,02		
Finansiella instrument	4 200,0	0,62		
<b>TOTALT</b>		<b>3,77</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2013-03-31

Genomsnittlig kapitalbindningstid	2,7 år	} 2,3 år <sup>2</sup>
Genomsnittlig räntebindningstid	2,8 månader	
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	3,8 år	

<sup>2</sup> Genomsnittlig räntebindningstid avseende räntor och derivatinstrument.

### Derivatinstrument

Swap	Belopp, Mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Swap 1	2 000,0	3,5	2,31	-49,8
Swap 2	600,0	5,0	3,69	-58,5
Swap 3	1 600,0	3,8	1,95	-19,8
<b>TOTALT</b>	<b>4 200,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,37</b>	<b>-128,1</b>

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA PER 2013-03-31

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 787,5 Mkr (7 978,0) med en årlig genomsnittsränta på 3,13 procent (3,83) exklusive lånelöften och 3,15 procent (3,84) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,8). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 2,3 år (2,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 år (3,7). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200,0 Mkr (4 200,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,8 år (4,7). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för

derivatinstrument uppgick till 3,75 procent (3,92) exklusive lånelöften och 3,77 procent (3,93) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 mars 2013, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,46 procent. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars 2013 till -128,1 mkr och den viktade genomsnittsräntan uppgick till 2,37 procent. Derivatportföljens omslutning om 4 200 Mkr innebär att 53,9 % av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

## DIÖS 2013

Diös Aktien | OMX Stockholm\_PT | OMX Stockholm Real Estate PT



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 mars 2013 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 40,40 (32,40) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 3 019,1 Mkr (2 421,2).

## STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 28 mars 2013

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 499 691	15,39
Humlegården Holding III AB	10 115 866	13,54
Brinova Inter AB	8 930 754	11,95
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,06
Länsförsäkringar Fastighetsfond	5 891 621	7,88
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
Ralf Ekblad	1 700 000	2,27
<b>Summa största ägare</b>	<b>56 779 395</b>	<b>75,98</b>
Övriga ägare	17 949 739	24,02
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>74 729 134</b>	<b>100,0</b>

## INNEHAV

per den 28 mars 2013

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 704	388 561	0,52	0,52	15 698
501 - 1000	652	552 326	0,74	0,74	22 314
1001 - 5000	930	2 181 503	2,92	2,92	88 133
5001 - 10000	167	1 270 326	1,70	1,70	51 321
10001 - 15000	50	636 455	0,85	0,85	25 713
15001 - 20000	34	629 669	0,84	0,84	25 439
20001 -	95	69 070 294	92,43	92,43	2 790 440
<b>SUMMA 2012-12-28</b>	<b>3 632</b>	<b>74 729 134</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>3 019 057</b>

Per den 28 mars hade Diös Fastigheter AB 3 632 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 95,86 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 75,98 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 31 mars 2013 till 136 personer (154), varav 48 kvinnor (57).

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, 96 personer (105), arbetar i marknadsområdena varav 49 personer (52) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Under första kvartalet har en organisationsförändring inletts 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 24,7 Mkr (3,2) och resultatet efter skatt till -2,4 Mkr (4,9). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2013 till 0 Mkr (22,3). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 1 490,3 Mkr (1 577,5). Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till -29,3 Mkr (0). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 mars 2013 uppgick till 3,0 procent (3,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2.3 "Redovisning för juridiska personer".

## ÅRSSTÄMMA

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas torsdagen den 25 april, kl 11.00 på Diös huvudkontor, Ringvägen 4, Östersund.

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

Per den 31 mars 2013 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -604,6 Mkr (-601,9). 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 3 183,6 Mkr per den 31 mars 2013. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 700,4 Mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 mars uppgå till 527,3 Mkr. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 116,0 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 31 mars till 20,2 Mkr.

Förändringen sedan 31 december 2012 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 8,4 Mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 2,8 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 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 sänka reporäntan med 0,25 ränteenheter till 1,00 procent. Konjunkturinstitutets senaste bedömning är att reporäntan lämnas oförändrad och att reporäntan bedöms höjas först under 2015 när inflationen stiger och konjunkturåterhämtningen har tagit fart.

Enligt den senaste konjunkturprognosen från Konjunkturinstitutet (KI) har förtroendet bland företag och hushåll förbättrats under de senaste månaderna. 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 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. Sannolikt 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 – 128,1 Mkr per den 31 mars 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 31 mars 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 -128 141 tkr (-35 894 tkr). Dessa ränteswappar kan omfattas av nettningssavtal.

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.

<sup>1</sup> Årsredovisning 2012, finns tillgänglig på [www.dios.se](http://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

### DIÖS SÄLJER INDUSTRIFASTIGHET I GÄLLIVARE

Diös Fastigheter AB (publ) har per den 8 april 2013 sålt fastigheten Gällivare 12:334 med adress Vuoskojärvivägen 11-23 i Gällivare. Fastigheten har en area om 14 724 kvm och köpeskillingen uppgick till 55 Mkr. Värdet överstiger senaste värdering med 1,5 Mkr. Köpare är Företagscentrum i Gällivare AB.

## KALENDARIUM 2013

Årsstämma 2013

25 april 2013

Delårsrapport jan - september 2013

24 oktober 2012

Delårsrapport jan - juni 2013

8 juli 2013

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se)

Östersund den 24 april 2013

Christer Sundin  
Verkställande direktör



# KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2013 3 mån jan-mars	2012 3 mån jan-mars	2012 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	330,7	330,9	1331,3
Fastighetskostnader	-167,1	-155,0	-565,1
<b>Driftöverskott</b>	<b>163,6</b>	<b>175,8</b>	<b>766,2</b>
Avskrivningar	-0,7	-0,9	-3,1
Central administration	-14,6	-15,4	-56,9
Omstruktureringskostnader <sup>1</sup>	-3,4	-5,7	-37,9
Värdeförändring fastigheter	-26,7	34,8	188,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>118,2</b>	<b>188,7</b>	<b>856,8</b>
Värdeförändring räntederivat	47,1	70,9	-76,3
Finansnetto	-73,8	-81,9	-328,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>91,5</b>	<b>177,7</b>	<b>452,0</b>
Aktuell skatt	-1,4	-1,2	-6,2
Uppskjuten skatt	-11,2	-22,7	-14,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>78,8</b>	<b>153,7</b>	<b>431,6</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	79,0	151,0	428,5
Resultat hänförligt till minoriteten	-0,2	2,7	3,1
<b>Summa</b>	<b>78,8</b>	<b>153,7</b>	<b>431,6</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	78,8	153,7	431,6
<i>Poster som kommer att omföras till resultatet</i>			
Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen	-	4,0	11,9
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>78,8</b>	<b>157,7</b>	<b>443,5</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	79,0	155,0	440,4
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-0,2	2,7	3,1
<b>Summa</b>	<b>78,8</b>	<b>157,7</b>	<b>443,5</b>
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,06	2,02	5,73
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	74 729	74 729

<sup>1</sup> Direkta kostnader hänförliga till integration och omorganisation till följd av förvärvet av Norrvidden.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2013 31-mars	2012 31-mars	2012 31-december
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11 735,6	11 600,6	11 877,6
Övriga materiella anläggningstillgångar	11,6	12,8	12,3
Immateriella anläggningstillgångar	1,1	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	10,7	15,7	11,2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 759,0</b>	<b>11 629,1</b>	<b>11 901,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	95,8	280,2	172,0
Likvida medel	100,3	99,8	120,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>196,1</b>	<b>380,0</b>	<b>292,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 955,2</b>	<b>12 009,2</b>	<b>12 193,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 164,9	2 882,2	3 086,1
Uppskjuten skatteskuld	604,6	601,9	593,3
Långfristiga skulder	7 789,9	7 980,3	7 894,9
Kortfristiga skulder	395,8	544,8	618,8
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>11 955,2</b>	<b>12 009,2</b>	<b>12 193,2</b>

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>2 724,5</b>	<b>2 706,7</b>	<b>17,8</b>
Värdeförändring räntederivat	4,0	4,0	-
Periodens resultat efter skatt	153,7	151,0	2,7
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>157,7</b>	<b>155,0</b>	<b>2,7</b>
<b>Eget kapital 2012-03-31</b>	<b>2 882,2</b>	<b>2 861,7</b>	<b>20,5</b>
Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen	7,9	7,9	-
Periodens resultat efter skatt	277,9	277,5	0,4
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>285,8</b>	<b>285,4</b>	<b>0,4</b>
Kontantutdelning	-82,2	-82,2	-
Återköp av egna aktier	-17,0	-17,0	-
Försäljning av egna aktier	17,4	17,4	-
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>3 086,1</b>	<b>3 065,2</b>	<b>20,9</b>
Periodens resultat efter skatt	78,8	79,0	-0,2
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>78,8</b>	<b>79,0</b>	<b>-0,2</b>
<b>Eget kapital 2013-03-31</b>	<b>3 164,9</b>	<b>3 144,1</b>	<b>20,7</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS, MKR

	2013	2012	2012
	3 mån	3 mån	12 mån
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat	118,2	188,7	856,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27,4	-33,9	-185,4
Erhållen ränta	1,2	0,1	1,1
Erlagd ränta	-97,7	-70,4	-292,4
Betald skatt	-1,4	-1,2	-6,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>47,7</b>	<b>83,3</b>	<b>373,9</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	69,5	-104,6	8,4
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-169,6	35,9	-69,0
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-100,1</b>	<b>-68,7</b>	<b>-60,6</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-52,4</b>	<b>14,7</b>	<b>313,3</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-0,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	151,3	21,2	25,7
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1,1	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12,6	-17,4	-132,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>137,6</b>	<b>3,8</b>	<b>-107,0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utbetald utdelning	-	-	-82,2
Förändring av långfristiga skulder	-105,0	-22,4	-107,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-105,0</b>	<b>-22,4</b>	<b>-190,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-19,8</b>	<b>-4,0</b>	<b>16,3</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>120,1</b>	<b>103,8</b>	<b>103,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>100,3</b>	<b>99,8</b>	<b>120,1</b>

# NYCKELTAL

	2013 3 mån jan-mars	2012 3 mån jan-mars	2012 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	2,5	5,4	14,7
Soliditet, %	26,5	24,0	25,3
Belåningsgrad fastigheter, %	66,4	68,8	66,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,0
Eget kapital per aktie, kr	42,35	38,57	41,30
Kassaflöde per aktie, kr	0,94	0,96	4,50
Antal fastigheter vid periodens utgång	371	381	378
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m <sup>2</sup>	1 484 120	1 509 389	1 504 738
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	11 735,6	11 600,6	11 877,6
Hyresvärde, Mkr	365,9	359,9	1 464,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,5	90,2	88,8
Direktavkastning, %	1,4	1,5	6,5
Överskottsgrad, %	50,6	54,2	58,9



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2013 3 mån jan-mars	2012 3 mån jan-mars	2012 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	24,7	3,2	11,5
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>24,5</b>	<b>3,1</b>	<b>11,0</b>
Central administration	-38,1	-11,5	-52,1
Omstruktureringskostnader	-2,1	-1,7	-16,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15,6</b>	<b>-10,1</b>	<b>-57,8</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-1,0
Ränteintäkter	38,4	37,8	150,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25,2	-22,8	-103,1
Koncernbidrag	-	-	13,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2,4</b>	<b>4,9</b>	<b>1,3</b>
Aktuell skatt	-	-	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-2,4</b>	<b>4,9</b>	<b>1,3</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-2,4</b>	<b>4,9</b>	<b>1,3</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-2,4</b>	<b>4,9</b>	<b>1,3</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2013 31-mar	2012 31-mar	2012 31-dec
Pågående projekt	2,4	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	3 315,2	3 336,2	3 384,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 489,7</b>	<b>3 509,9</b>	<b>3 558,2</b>
Kortfristig fordran på koncernföretag	98,0	139,1	40,5
Övriga kortfristiga fordringar	14,9	19,3	35,5
Likvida medel	-	22,3	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>112,9</b>	<b>180,8</b>	<b>76,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 602,6</b>	<b>3 690,6</b>	<b>3 634,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 551,7</b>	<b>1 639,6</b>	<b>1 554,2</b>
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 483,1</b>	<b>1 570,3</b>	<b>1 484,9</b>
<b>Långfristiga skulder till koncernföretag</b>	<b>443,7</b>	<b>344,6</b>	<b>415,1</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7,2	7,2	7,2
Kortfristiga skulder till koncernföretag	46,6	-	124,6
Checkräkningskredit	29,3	-	27,4
Leverantörsskulder	8,9	2,3	4,8
Övriga kortfristiga skulder	32,0	126,6	16,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>124,1</b>	<b>136,2</b>	<b>180,0</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 602,6</b>	<b>3 690,6</b>	<b>3 634,2</b>

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

### SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

### BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

### RESULTAT PER AKTIE

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

### EGET KAPITAL PER AKTIE

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

### KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdeförändringar 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 – MARS 2013

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
<b>Kvartal 1</b>				
Bacchus 10	Västernorrland	Sundsvall	Butiker	3 508
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
Muttern 3	Västerbotten	Skellefteå	Industri/lager	920
<b>Totala fastighetsförsäljningar januari - mars</b>				<b>17 784</b>

# Diös

**DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)**

RINGVÄGEN 4, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770-33 22 00, FAX: 063-663 0 400  
ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND, WWW.DIOS.SE