

Diös

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2013



ÅRET I KORTHET

JANUARI - DECEMBER 2013

- Årets hyresintäkter uppgick till 1 292 mkr (1 300)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 354 mkr (340)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -24 mkr (189)
- Resultat per aktie uppgick till 4,32 kr (5,73)
- Eget kapital per aktie uppgick till 43,29 kr (41,30)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,30 kr per aktie (2,30)

ÅRETS RESULTAT, mkr	2013	2012	2011
Hyresintäkter	1 292	1 300	587
Övriga intäkter	15	31	15
Drift- och centrala kostnader	-627	-625	-311
Transaktionskostnader	-	-	-14
Omstruktureringkostnader	-26	-38	-
Finansnetto	-300	-329	-144
Förvaltningsresultat	354	340	132
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	44	112	119
Aktuell skatt	-15	-6	-8
Uppskjuten skatt	-62	-14	-66
Resultat efter skatt	321	432	177

FÖR YTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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



CHRISTER SUNDIN, VD

FÖRBÄTTRAT FÖRVALTNINGS- RESULTAT OCH SLUTFÖRD INTEGRATION

En summering av 2013 visar på ett förbättrat förvaltningsresultat, 19 sålda fastigheter, stärkta nyckeltal och genomförd integration.

Vi ser med stor tillförsikt på utvecklingen på vår marknad där Luleå, Umeå och Gävle utmärkt sig särskilt positivt när det gäller tillväxt under 2013. Diös är väl positionerat på tillväxtorter i norra Sverige, där vi tror på en fortsatt positiv utveckling.

Diös vision är att vara den mest framgångsrika fastighetsägaren och aktivt bidra till samhällsutvecklingen på vår marknad. För att uppnå det deltar vi i flera utvecklingsprojekt på våra orter. Nyss genomförda Vetenskapens hus i Luleå och återuppbyggnaden av Barberaren i centrala Östersund är två exempel. För att vara ett företag som bidrar till samhällsutvecklingen krävs ett gott samarbete med kommuner och andra intressenter på den lokala marknaden, vilket Diös i hög utsträckning har tack vare en stark lokal närvaro på dessa orter.

Förvaltningsresultatet för 2013 uppgick till 354 mkr (340). Resultatet har belastats med omstruktureringkostnader om 26 miljoner med anledning av integrationen av Norrvidden.

Under 2013 har mycket energi lagts på att slutföra integrationen. Stora systembyten och organisationsförändringar har genomförts, det sistnämnda märks bland annat på en hög personalomsättning under året. Integrationen har tagit mycket tid och kraft under 2013 men betraktas nu som slutförd. År 2014 kommer att bli det år då vi fullt ut räknar hem investeringarna i Norrviddenaffären.

Ett av de mål som sattes upp för affären var en resultatförbättring på 50 mkr. Detta mål uppnåddes redan

2012, men det finns mer att hämta i form av ytterligare effektiviseringar.

Under året har vi avyttrat 19 fastigheter och ytterligare koncentrerat vårt bestånd till centrala lägen på tillväxtorter i norra Sverige. Försäljningsvärdet under året uppgår till 248 mkr.

Trots färre fastigheter har hyresintäkterna under året uppgått till 1 292 mkr (1 300). När det gäller drifts- och centrala kostnader uppgick de till -627 mkr (-625). Första kvartalets stränga vinter, samt ett flertal vattenskador under det fjärde kvartalet är förklaringar till att driftskostnaderna, trots försäljningar, inte sjunkit jämfört med föregående år.

Soliditeten i bolaget uppgår till 26,8 procent (25,3) och belåningsgraden har sjunkit till 64,8 procent (66,4). För perioden uppnår vi ett kassaflöde om 4,57 per aktie (4,50). Eget kapital per aktie har ökat till 43,29 kr (41,30).

Under året genomfördes en omförhandling av större delen av låneportföljen. Det finansiella klimatet har under året förändrats så att tillgång till kapital och pris på kapital har förbättrats avsevärt. Vilket vi har kunnat tillgodoräkna oss i förhandlingen.

Under senare delen av 2013 påbörjades ett större arbete med att utveckla företagets hållbarhetsarbete inom fokusområdena: medarbetare, miljö och energi, lokalsamhälle, kund samt ekonomi.

Styrelsen föreslår oförändrad utdelning med 2,30 kr per aktie.

Arbetet med Diös har under åren präglats av en stark tillväxt och en stark koncentration på resultat och avkastning, vilket vi har uppnått. Vi står väl rustade inför en fortsatt stark utveckling av bolaget.



Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 354 mkr (340).

Driftöverskottet uppgick till 738 mkr (766) vilket motsvarar en överskottsgrad om 57,1 procent (58,9). Den förändrade överskottsgraden förklaras av ökade vinterrelaterade kostnader.

– Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 1 292 mkr (1 300) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,7 procent (88,8).

– Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 15 mkr (31) 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 569 mkr (565).

Av fastighetskostnaderna utgjorde 8,7 mkr (11) 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 -0,3 procent (1,5) vilket motsvarar -35 mkr (180). Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 11 823 mkr (11 878). Värdeförändringen sedan föregående år är framförallt hänförlig till förändrade kassaflöden och avkastningskrav.

Under perioden har 19 fastigheter (6) sålts med realiserad värdeförändring om 11 mkr (8,9) 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 68 mkr (-76), 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 -300 mkr (-329). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,7 procent (4,1) inklusive kostnader för lånelöften.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 398 mkr (452). Resultatförändringen har sin främsta orsak i orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 321 mkr (432). Aktuell skatt uppgick till -15 mkr (-6,2), 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 beräkning av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skatteskostnad om -62 mkr (-14).

FJÄRDE KVARTALET 2013

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 81 mkr (246).

Resultatet påverkades positivt med 32 mkr (126) avseende värdeförändring av fastigheter, varav realiserad värdeförändring utgjorde 9,6 (0,6) mkr. Resultatet påverkades negativt med -29 mkr (-20) avseende räntederivatens marknadsvärden. Värdeförändringen avseende fastigheter förklaras av förändrade kassaflöden. Förändringen av derivatens marknadsvärden, är hänförlig till en långsiktigt bedömd lägre ränteutveckling.

Uppskjuten skatt påverkade resultatet positivt med 0,9 mkr (63).

Under sista kvartalet 2012 påverkades uppskjuten skatt av en positiv engångseffekt hänförlig till ändrad skattesats.

Driftöverskottet uppgick till 176 mkr (189) och finansnettot till -75 mkr (-75). Kassaflödet var 24 mkr (24), varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -99 mkr (-46). Under perioden uppgick nettoupplåningen till -58 mkr (-82).



FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2013

Diös ägde 364 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 446 900 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 266 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 823 mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	251,2	188,6	286,8	273,5	146,9	144,8	1 291,9
Övriga intäkter	4,1	0,9	1,8	3,2	0,8	4,4	15,1
Reparation och underhåll	-21,1	-10,0	-21,4	-19,9	-9,7	-5,3	-87,5
Taxebundna kostnader	-39,5	-28,0	-52,5	-49,7	-22,8	-16,2	-208,7
Fastighetsskatt	-11,5	-9,6	-13,9	-13,6	-7,1	-7,9	-63,7
Övriga fastighetskostnader	-28,3	-21,3	-32,9	-38,5	-15,8	-16,6	-153,2
Fastighetsadministration	-6,7	-6,7	-13,3	-15,5	-5,0	-8,9	-56,1
Driftöverskott	148,2	113,9	154,6	139,5	87,3	94,3	737,8
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-57,9
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-25,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-299,8
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	354,2
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	0,6	8,6	0,3	1,9	11,3
Fastighet, orealiserad	-35,4	8,8	9,6	-71,2	4,7	48,1	-35,4
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	67,8
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	397,9
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-15,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-61,9
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	2,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	322,8
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	338 654	294 600	177 031	120 075	1 446 900
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	67,0	33,1	69,7	41,0	16,3	39,4	266,5
Bokfört värde, mkr	2 410,5	1 696,9	2 789,9	2 199,7	1 303,3	1 422,4	11 822,7
Hysesvärde, mkr	276,6	214,5	333,0	313,5	160,4	158,5	1 456,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8	87,9	86,2	87,2	91,6	91,3	88,7
Överskottsgrad, %	59,0	60,4	53,9	51,0	59,4	65,1	57,1

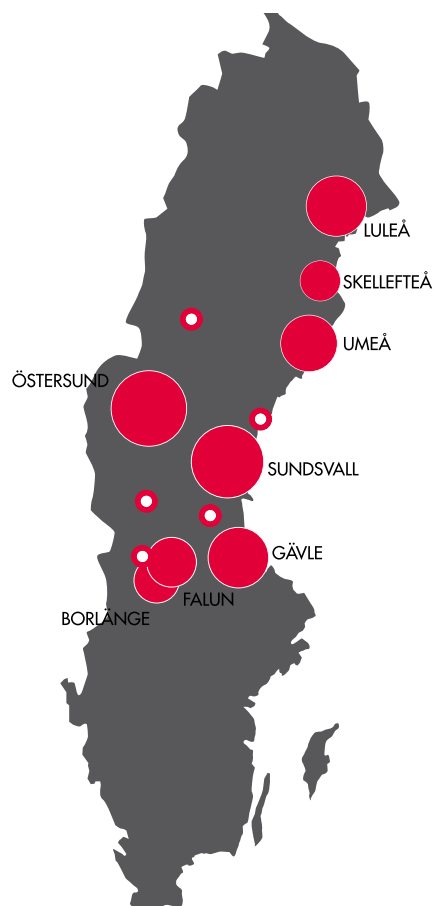
FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2012

Diös ägde 378 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 504 738 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 152 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 878 mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	253,9	184,6	286,5	283,3	149,8	142,2	1 300,2
Övriga intäkter	6,1	4,1	3,6	9,2	0,7	7,4	31,1
Reparation och underhåll	-15,7	-14,2	-20,8	-22,5	-9,7	-7,2	-90,1
Taxebundna kostnader	-41,4	-27,5	-51,9	-52,4	-21,9	-17,5	-212,7
Fastighetsskatt	-10,6	-9,1	-13,3	-12,7	-7,1	-6,6	-59,4
Övriga fastighetskostnader	-26,1	-20,5	-36,0	-34,2	-14,6	-16,3	-147,6
Fastighetsadministration	-4,8	-7,1	-15,5	-13,1	-4,4	-10,3	-55,3
Driftöverskott	161,3	110,3	152,5	157,6	92,7	91,8	766,2
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-60,0
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-37,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-328,5
Förvaltningsresultat							339,8
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	4,5	-	1,2	2,2	1,0	-	8,9
Fastighet, orealiserad	59,8	-17,0	22,9	28,7	41,2	44,0	179,6
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-76,3
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	452,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-6,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-14,2
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-3,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	428,5
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	341 489	330 631	178 736	137 343	1 504 738
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	34,7	27,9	41,7	31,7	6,5	9,4	151,9
Bokfört värde, mkr	2 378,9	1 655,0	2 710,6	2 462,7	1 286,6	1 383,8	11 877,6
Hysesvärde, mkr	278,4	210,7	326,1	327,6	161,9	159,5	1 464,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	87,6	87,8	86,5	92,5	89,2	88,8
Överskottsgrad, %	63,5	59,8	53,2	55,6	61,9	64,6	58,9

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.

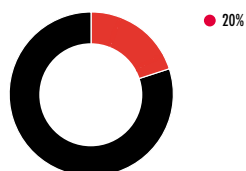


DALARNA

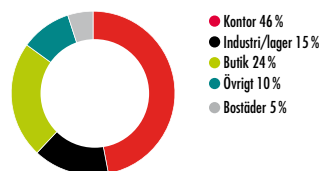
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	263 032
Fastighetsvärde, mkr	2 410

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG

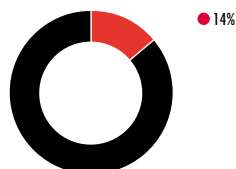


GÄVLEBORG

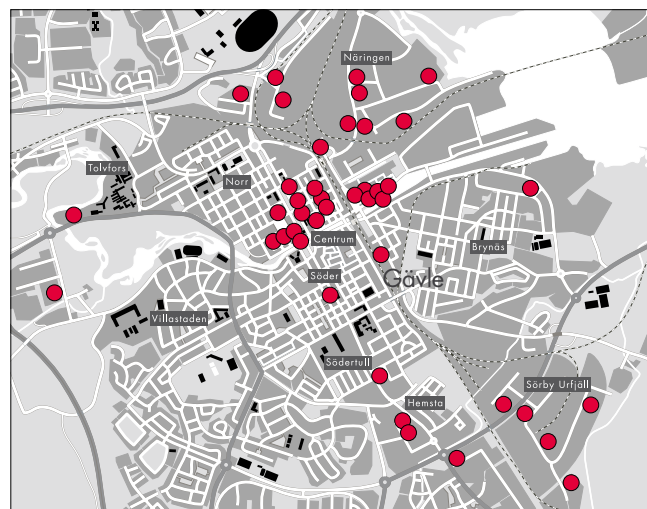
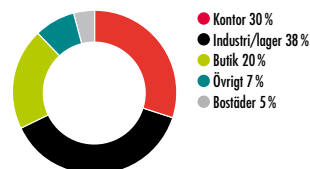
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, mkr	1 697

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG

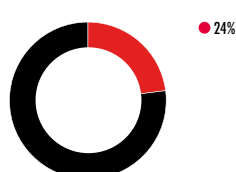


JÄMTLAND

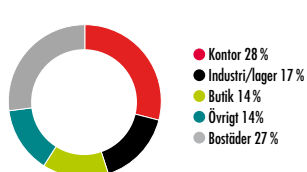
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	128
Area, kvm	338 654
Fastighetsvärde, mkr	2 790

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLAND

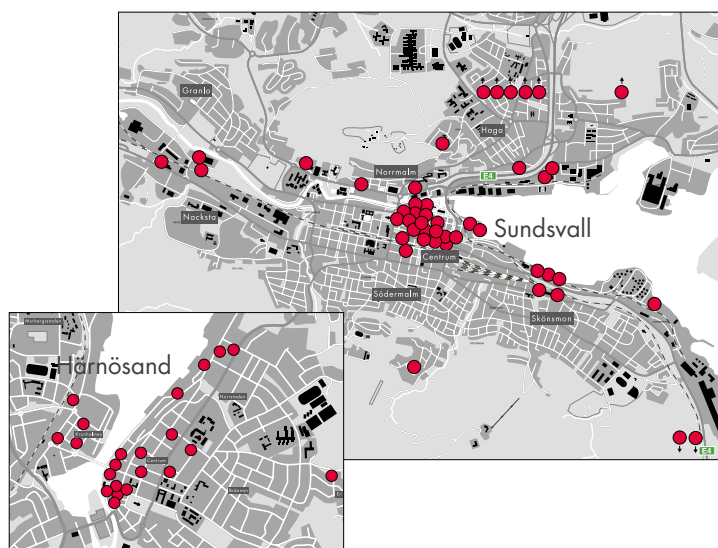
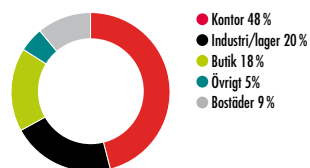
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	82
Area, kvm	294 600
Fastighetsvärde, mkr	2 200

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTEN

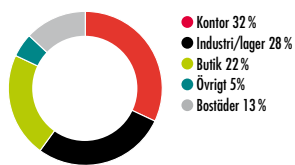
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	41
Area, kvm	177 031
Fastighetsvärde, mkr	1 303

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTEN

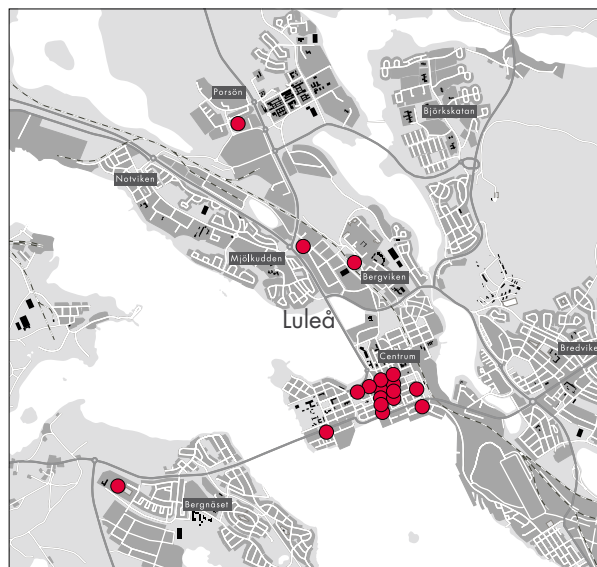
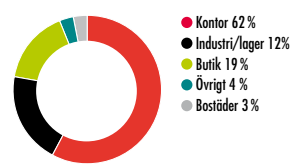
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Area, kvm	120 075
Fastighetsvärde, mkr	1 422

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2013

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2013	152	30 307	31	2
	2014	648	121 016	129	10
	2015	678	247 540	247	19
	2016	550	257 410	289	23
	2017+	550	362 433	390	31
Totalt lokalhyresavtal		2 578	1 018 706	1 086	85
Bostadshyresavtal		2 270	161 146	149	12
Övriga hyresavtal		3 446	-	38	3
TOTALT		8 294	1 179 852	1 273	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - DECEMBER 2013

FÖRÄDLING

- Under perioden har 266 mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 35 större förädlingsprojekt. Totalt har 230 mkr av budgeterat 324 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 0,6 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.
- Den 1 oktober 2013 såldes fastigheten Björneborg 12 samt tomträtten till Björneborg 10 i Sundsvall. Fastigheten omfattar en area om 5 299 kvm. Försäljningspriset uppgick till 14,5 mkr.

- Den 29 oktober 2013 tecknades avtal gällande fastighetsreglering av Försöket 2 i Sundsvall och Staden 2:26 i Sollefteå. Försöket 2 omfattar en area om 1 164 kvm och regleringen avseende Staden avser mark. Regleringen sker till en köpeskilling om totalt 12,6 mkr och frånträdet beräknas under första halvåret 2014.
- Den 1 november 2013 såldes tomträtten till fastigheten till Svartön 18:28 i Luleå. Fastigheten omfattar en area om totalt 2 567 kvm. Försäljningspriset uppgick till 5,1 mkr.
- Den 30 december 2013 såldes fastigheterna Banken 11 och Städet 8, 17 i Härnösand. Fastigheterna omfattar en area om totalt 4 488 kvm. Försäljningspriset uppgick till 28,5 mkr.
- Den 30 december 2013 såldes fastigheten Sköns Prästbord 1:58 i Sundsvall. Fastigheten omfattar en area om 3 306 kvm. Försäljningspriset uppgick till 27,4 mkr.

Samtliga försäljningar under 2013 har överträffat senaste marknadsvärde och realiserade värdeförändringar är 11 mkr.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2013

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgick till 3 235 mkr (3 086) och soliditeten till 26,8 procent (25,3). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 121 mkr (120) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JANUARI - DECEMBER 2013

	Belopp	Kostnad	Vägd genom- snittlig ränta
Räntebärande skuld	7 778	243	3,1%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	286	2	0,0%
Kostnad finansiella instrument		45	0,6%
		290	3,7%

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 778 mkr (7 946). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 290 mkr (323) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,7 procent (4,1).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 68 mkr (-76), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2013

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal mkr	Utnyttjat mkr
2014	7 664	2,8	-	-
2015	-	-	4 434	4 167
2016	-	-	3 497	3 497
Utnyttjat kreditutrymme	7 664	2,8	7 931	7 664
Outnyttjat kreditutrymme ²	267	0,0		
Finansiella instrument	4 200	0,8		
TOTALT		3,6		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2013-12-31.

² Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

Genomsnittlig kapitalbindningstid	2,1 år
Genomsnittlig räntebindningstid	1,9 år

DERIVATAVTAL

Motpart	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Handelsbanken	2 000	2,7	2,3	-46
Handelsbanken	600	3,8	3,7	-44
Swedbank	1 600	3,1	1,9	-18
TOTALT	4 200	3,0	2,4	-107

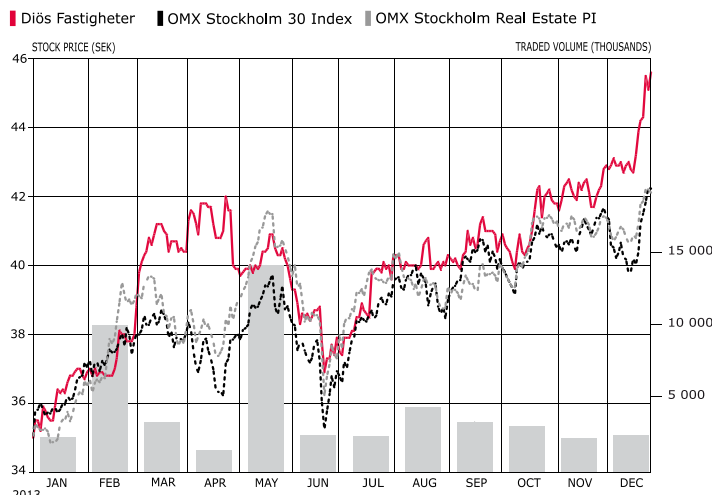
Inga nya derivatavtal har tecknats under perioden då Diös bedömer att räntemarknaden är stabil.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA PER 2013-12-31

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 664 mkr (7 893) med en årlig genomsnittsränta på 2,8 procent (3,2) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,3). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,9 år (2,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,9). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,0 år (4,1). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,6 procent (3,8)

inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2013, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december 2013 till -107 mkr och den viktade genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent. Derivatportföljens omslutning om 4 200 mkr innebär att 54,8 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 31 december 2013 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 45,60 (35,00) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 3 408 mkr (2 616).

I grafen illustreras kurser för både för Diös och för indexen, för de senaste 12 månaderna. Under de senaste 12 månaderna har Diös avkastning varit 30,3 %, OMX Stockholm 30 Index 20,7 % och OMX Stockholm Real Estate PI 20,3 %. Diös totalavkastning (avkastning inklusive återinvesterad utdelning) under de senaste 12 månaderna har varit 36,9 %. Diös har därmed haft en avkastning överstigande jämförbara index under perioden.

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 31 december 2013

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 499 691	15,4
Brinova Inter AB	8 930 754	12,0
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5 620 038	7,5
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Fastighets AB Eric Ekblad	2 300 000	3,1
Staffan Rasjö	2 225 000	3,0
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,7
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 956 701	2,6
SEB Investment Management	1 720 724	2,3
Summa största ägare	48 269 371	64,6
Övriga ägare	26 459 763	35,4
TOTALT	74 729 134	100,0

INNEHAV

per den 31 december 2013

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (mkr)
1 - 500	2 549	587 811	0,8	0,8	27
501 - 1 000	1 105	953 353	1,3	1,3	43
1 001 - 5 000	1 378	3 351 002	4,5	4,5	153
5 001 - 10 000	225	1 750 999	2,3	2,3	80
10 001 - 15 000	72	920 030	1,2	1,2	42
15 001 - 20 000	43	803 753	1,1	1,1	37
20 001 -	152	66 362 186	88,8	88,8	3 026
TOTALT	5 524	74 729 134	100,0	100,0	3 408

Per den 31 december 2013 hade Diös Fastigheter AB 5 524 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 93,0 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,4 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 64,6 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 anställa uppgick per den 31 december 2013 till 140 personer (132), 50 kvinnor (44) och 90 män (88). 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 95 personer (89) arbetar ute på våra marknadsområden varav 50 personer (46) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 105 mkr (12) och resultatet efter skatt till 52 mkr (1). Sedan 1 januari 2013 är samtlig personal inom Diös anställda i moderbolaget. Förändrad nettoomsättning och central administration avser sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2013 till 10 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 1 483 mkr (1 492). Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (-27). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 december 2013 uppgick till 2,8 procent (3,2). 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 utnyttjade underskottsavdrag som enligt deklarationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 mkr.

Per den 31 december 2013 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -655 mkr (-593). 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 3 302 mkr per den 31 december 2013. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 726 mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2013 uppgå till 424 mkr. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 93 mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 31 december till 22 mkr.

Förändringen sedan 2012-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 31 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 29 mkr. Övriga förändringar är hänförlig till ökade övriga uppskjutna skatteskulder med 2 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. Förvaltningsrätten har per den 16 oktober 2013 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.

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 det penningpolitiska mötet den 12 februari beslutat att hålla reporäntan oförändrad på 0,75 procent samt att hålla fast vid reporäntebanan, detta för att stävja det låga inflationstrycket. Riksbanken bedömning är att reporäntan ligger kvar på 0,75 procent tills början av året 2015. Detta bidrar till fortsatt låga finansieringskostnader för företag och hushåll i Sverige.

Enligt den senaste konjunkturprognosen från Konjunkturinstitutet (KI) så har konjunkturen vänt uppåt i slutet av år 2013. Stigande konsument- och företagsförtroende i både Sverige och vår närmste omvärld tyder på högre BNP-tillväxt. Det låga resursutnyttjandet i världsekonomin håller nere inflationen och centralbankerna behåller de extremt låga styrräntorna för att få igång ekonomin. Arbetslösheten i Sverige bedöms minska under 2014 från 8,0 % till 7,7 %, 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 NÄRSTÄENDE

Under perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

RFR 2 Redovisning i juridisk person

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

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Från 2013 har en ändring i IAS 1 införts som innebär att presentationen av övrigt totalresultat har delats upp i poster som kommer att omföras till resultatet och poster som inte kommer att omföras till resultatet. Diös tillämpning av de införda ändringarna i IAS 1 framgår av koncernens totalresultaträkning.

IAS 19 Ersättningar till anställda

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

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Den nya standarden IFRS 13 är tillämplig vid värdering till verkligt värde av både finansiella och icke-finansiella poster och ersätter tidigare vägledning som funnits i respektive standard vad gäller värdering till verkligt värde. IFRS 13 definierar verkligt värde som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten (s.k. "exit price"). IFRS 13 har tillämpats framtriktat 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 -107 mkr per den 31 december 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 31 december 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 -107 mkr (-175). Dessa ränteswappar 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.

En branschanpassning av resultatuppställning med utgångspunkt i förvaltningsresultat, har genomförts för koncernen 2013.

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

UTDELNINGSPOLICY

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

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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

Östersund den 26 februari 2014

Bob Persson
Ordförande

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Gustaf Hermelin
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Anders Bengtsson
Ledamot

Maud Olofsson
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande direktör



KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2013 3 mån okt-dec	2012 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	327	338	1 307	1 331
Fastighetskostnader	-151	-150	-569	-565
Driftöverskott	176	189	738	766
Central administration	-16	-18	-58	-60
Omstruktureringskostnader ¹	-5	-16	-26	-38
Finansnetto	-75	-75	-300	-329
Förvaltningsresultat	79	79	354	340
Värdeförändring fastigheter	32	126	-24	189
Värdeförändring räntederivat	-29	-20	68	-76
Resultat före skatt	82	185	398	452
Aktuell skatt	-2	-2	-15	-6
Uppskjuten skatt	1	63	-62	-14
Resultat efter skatt	81	246	321	432
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	82	244	323	429
Resultat hänförligt till minoriteten	-1	2	-2	3
Summa	81	246	321	432
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	81	246	321	432
<i>Poster som kommer att omföras till resultatet</i>				
Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen	-	-	-	12
Periodens totalresultat	81	246	321	444
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	82	244	323	440
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-1	2	-2	3
Summa	81	246	321	444
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,10	3,27	4,32	5,73
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	74 729	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusental	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

	2013 31-Dec	2012 31-dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11 823	11 878
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	12
Immateriella anläggningstillgångar	4	-
Finansiella anläggningstillgångar	9	11
Summa anläggningstillgångar	11 843	11 901
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	91	172
Likvida medel	121	120
Summa omsättningstillgångar	212	292
SUMMA TILLGÅNGAR	12 055	12 193
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 235	3 086
Uppskjuten skatteskuld	655	593
Långfristiga skulder	7 666	7 895
Kortfristiga skulder	499	619
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 055	12 193

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2011-12-31	2 725	2 707	18
<i>Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen</i>	12	12	-
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	432	429	3
Periodens totalresultat	444	440	3
Kontantutdelning	-82	-82	-
Återköp av egna aktier	-17	-17	-
Försäljning av egna aktier	17	17	-
Eget kapital 2012-12-31	3 086	3 065	21
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	321	323	-2
Periodens totalresultat	321	323	-2
Kontantutdelning	-172	-172	-
Eget kapital 2013-12-31	3 235	3 216	19

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2013 3 mån okt-dec	2012 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Förvaltningsresultat	79	79	354	340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	4	3	40
Betald skatt	-2	-2	-15	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	86	81	342	374
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-6	52	72	8
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	28	1	-80	-69
Summa förändring av rörelsekapital	22	53	-8	-61
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107	134	334	313
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	2	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	76	1	309	26
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2	-	-4	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-99	-46	-239	-133
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25	-45	68	-107
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-	-	-172	-82
Försäljning av egna aktier	-	17	-	-
Förändring av långfristiga skulder	-58	-82	-229	-108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58	-65	-401	-190
Periodens kassaflöde	24	24	1	16
Likvida medel vid periodens början	97	96	120	104
Likvida medel vid periodens slut	121	120	121	120

NYCKELTAL

	2013	2012	2013	2012
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	2,6	8,3	10,2	14,7
Soliditet, %	26,8	25,3	26,8	25,3
Belåningsgrad fastigheter, %	64,8	66,4	64,8	66,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,2	2,0
Eget kapital per aktie, kr	43,29	41,30	43,29	41,30
Kassaflöde per aktie, kr	1,04	1,04	4,57	4,50
Antal fastigheter vid periodens utgång	364	378	364	378
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 446 900	1 504 738	1 446 900	1 504 738
Marknadsvärde fastigheter, mkr	11 823	11 878	11 823	11 878
Hyresvärde, mkr	362	373	1 457	1 464
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,6	88,1	88,7	88,8
Direktavkastning, %	1,5	1,6	6,2	6,5
Överskottsgrad, %	54,7	57,4	57,1	58,9



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2013	2012
	12 mån	12 mån
	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING		
Nettoomsättning	105	12
Bruttoresultat	105	12
Central administration	-148	-53
Omstruktureringskostnader	-26	-17
Rörelseresultat	-69	-58
Finansiella intäkter	230	163
Finansiella kostnader	-109	-104
Resultat efter finansiella poster	52	1
Aktuell skatt	-	-
Resultat efter skatt	52	1
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	52	1
Årets totalresultat	52	1

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2013	2012
	31-dec	31-dec
TILLGÅNGAR		
Pågående projekt	5	2
Maskiner och inventarier	1	1
Andelar i koncernföretag	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	3 341	3 384
Summa anläggningstillgångar	3 518	3 558
Kortfristig fordran på koncernföretag	187	41
Övriga kortfristiga fordringar	10	36
Likvida medel	10	-
Summa omsättningstillgångar	207	76
SUMMA TILLGÅNGAR	3 725	3 634
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 434	1 554
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 476	1 485
Långfristiga skulder till koncernföretag	710	415
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	58	125
Checkräkningskredit	-	27
Leverantörsskulder	7	5
Övriga kortfristiga skulder	33	16
Summa kortfristiga skulder	105	180
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 725	3 634

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.

GENOMSNISSLIGT 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.

KALENDARIUM

Arsstämma 2014	28 april 2014
Q1 Delårsrapport januari-mars 2014	29 april 2014
Q2 Delårsrapport januari-juni 2014	7 juli 2014
Q3 Delårsrapport januari-september 2014	24 oktober 2014

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI – DECEMBER 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	Butik	3 508
Fastighetsförsäljningar januari - mars				17 784
Kvartal 2				
Gällivare 12:334	Norrbottnen	Gällivare	Industri/kontor	14 701
Sprinten 6	Jämtland	Östersund	Mark	0
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
Fastighetsförsäljningar juli - september				6 860
Kvartal 4				
Björneborg 10,12	Västernorrland	Sundsvall	Kontor, Industri/lager	5 299
Sköns Prästbord 1:58	Västernorrland	Sundsvall	Kontor, Industri/lager	3 306
Banken 11	Västernorrland	Härnösand	Bostäder	1 236
Städet 8, 17	Västernorrland	Härnösand	Bostäder	3 252
Svartön 18:28	Norrbottnen	Luleå	Industri/lager	2 567
Totala fastighetsförsäljningar oktober - december				15 660
Totala fastighetsförsäljningar januari - december				55 005

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