

*Diös*

# Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2014



PERIODEN I KORTHET

# JAN - MARS 2014

- Periodens hyresintäkter uppgick till 322 mkr (324)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 93 mkr (71)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 2 mkr (-27)
- Fastigheternas bokförda värden uppgick till 11 902 mkr (11 736)
- Resultat per aktie uppgick till 0,62 kr (1,06)

	2014 3 mån jan-mars	2013 3 mån jan-mars	2013 12 mån jan-dec
PERIODENS RESULTAT, mkr			
Hyresintäkter	322	324	1 292
Övriga intäkter	6	7	15
Drift- och centrala kostnader	-165	-182	-627
Omstruktureringskostnader	-	-3	-26
Finansnetto	-70	-74	-300
Förvaltningsresultat	93	71	354
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	-31	20	44
Aktuell skatt	-2	-1	-15
Uppskjuten skatt	-16	-11	-62
Resultat efter skatt	44	79	321
Överskottsgrad, %	55,4	50,6	57,1
Soliditet, %	27,0	26,4	26,8
Belåningsgrad fastigheter, %	64,4	66,4	64,8
Eget kapital per aktie, kr	43,88	42,35	43,29

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Knut Rost, VD, tel 0770-33 22 00, 070-555 89 33, knut.rost@dios.se

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

KNUT ROST, VD

## STABIL START FÖR DIÖS

*I mars tillträdde jag som vd för Diös och har under den inledande perioden, tillsammans med mina medarbetare, satt mig in i verksamheten i detalj. Jag har besökt våra marknadsområden och fått en tydlig bild över Diös styrkor och svagheter.*



Vi utvecklar vår fastighetsförvaltning och skapar en lönsam och mer kostnadseffektiv verksamhet. Vårt fokus ska vara på ökad överskottsgrad och ökad nettouthyrning. Affärsmannaskap ska genomsyra allt vi gör och dessa nyckeltal är viktiga framgångsfaktorer för oss på lång sikt.

Resultatet för årets första kvartal visar att vi är på rätt väg.

Förvaltningsresultatet för perioden har ökat med 22 mkr, soliditeten har stärkts och belåningsgraden ligger på en fortsatt stabil nivå. Sedan årsskiftet har uthyrningsgraden förbättrats med 0,8 procent jämfört med samma period föregående år.

Vintern i norra Sverige har varit mild och snöfattig. Detta i kombination med att vi har effektiviserat energianvändningen i flertalet fastigheter har bidragit till att överskottsgraden ökat med 4,8 procent till 55,4

procent under det inledande kvartalet. Vi fortsätter arbetet med att skapa bra och energieffektiva lösningar för vårt fastighetsbestånd. Det är lönsamt för oss och det är lönsamt för omvärlden.

Glädjande är att antalet aktieägare och aktiens transaktionsvolym har ökat.

Tillsammans med mina medarbetare skapar vi "ett Diös". På de tillväxtorter där vi finns idag ska vi bli ännu tydligare och ännu starkare. Vi ska finnas till hands för våra hyresgäster och vi ska utvecklas tillsammans med deras verksamheter.

Knut Rost, VD



## ▶▶▶ INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI - MARS 2014

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 93 mkr (71).

Driftöverskottet uppgick till 178 mkr (164) vilket motsvarar en överskottsgrad om 55,4 procent (50,6). Den förbättrade överskottsgraden förklaras framför allt av minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 322 mkr (324) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,3 procent (88,5).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 6,1 mkr (6,9) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 150 mkr (167). Kostnadsminskningen är hänförlig till en mild vinter med lägre kostnader för el och uppvärmning. De minskade fastighetskostnaderna förklaras också av lägre kostnader för snö- och isbekämpning. Av fastighetskostnaderna utgjorde 2,2 mkr (2,2) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilka vidarefaktureras till hyresgäster.

### 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 uppgång om 0,02 procent (-0,23) vilket motsvarar 2,3 mkr (-27). Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 11 902 mkr (11 736). Värdeutvecklingen sedan årsskiftet är hänförlig till förbättrade kassaflöden och bibehållna avkastningskrav.

Under perioden har inga fastigheter (7) sålts. Realiserad värdeförändring avseende sålda fastigheter föregående år uppgick till 0 mkr 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.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -33 mkr (47), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är hänförlig till en långsiktigt bedömd lägre ränteutveckling.

### FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -70 mkr (-74). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,5 procent (3,7), inklusive kostnader för lånelöften.

### RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 62 mkr (92). Resultatförändringen har sin främsta orsak i orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat.

### RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 44 mkr (79). Aktuell skatt uppgick till -1,5 mkr (-1,4), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag. En ny beräkning av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattekostnad om -16 mkr (-11).

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2014

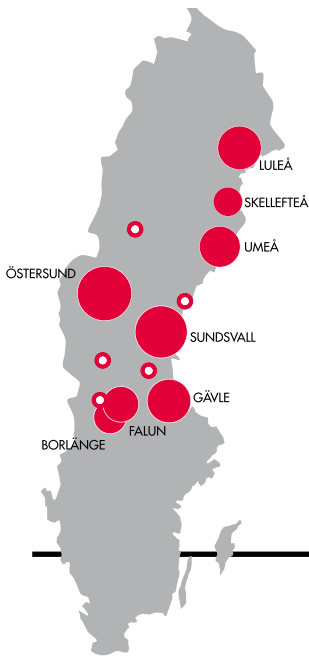
Diös ägde 364 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 446 900 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 19 procent av butiker, 22 procent av industri och lager, 12 procent av bostäder och 8 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 77 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 902 mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hyresintäkter	62,6	47,5	73,2	64,6	36,6	37,0	321,5
Övriga intäkter	1,4	0,4	0,4	2,6	0,1	1,2	6,1
Reparation och underhåll	-3,1	-2,1	-4,4	-3,4	-2,0	-1,2	-16,1
Taxebundna kostnader	-11,5	-8,6	-17,0	-13,0	-6,8	-4,4	-61,3
Fastighetsskatt	-2,9	-2,4	-3,4	-3,3	-1,8	-2,4	-16,2
Övriga fastighetskostnader	-6,4	-4,4	-9,7	-9,7	-5,1	-4,6	-39,9
Fastighetsadministration	-2,3	-1,9	-4,3	-3,4	-1,6	-2,5	-16,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>37,8</b>	<b>28,5</b>	<b>34,8</b>	<b>34,4</b>	<b>19,6</b>	<b>23,0</b>	<b>178,1</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-15,2
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-70,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92,9</b>
<b>Värdeförändringar</b>							
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	5,8	9,0	-20,9	10,2	-4,0	2,2	2,3
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-33,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61,9</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-1,5
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-16,4
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	1,9
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45,9</b>
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	338 654	294 600	177 031	120 075	1 446 900
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	13,3	13,2	27,1	10,2	1,9	11,0	76,7
Bokfört värde, mkr	2 429,6	1 719,0	2 796,1	2 220,2	1 301,1	1 435,6	11 901,6
Hyresvärde, mkr	69,4	53,4	83,8	73,0	40,1	40,1	359,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	88,9	87,4	88,4	91,4	92,1	89,3
Överskottsgrad, %	60,4	59,9	47,5	53,3	53,6	62,2	55,4

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2013

Diös ägde 371 st. 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 29 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 736 mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	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>Driftöverskott</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>Ofördelade poster</b>							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-15,3
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-3,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-73,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>71,1</b>
<b>Värdetförändringar</b>							
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	-7,9	-1,5	-22,0	4,1	-10,2	10,8	-26,7
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	47,1
<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 uthyrningsgrad, %	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



## MARKNADSOMRÅDEN

Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och marknadsledande på flera av verksamhetsorterna. Marknaden, som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr, är indelad i marknadsområdena Dalarna, Gävleborg, Jämtland, Västernorrland, Västerbotten och Norrbotten.

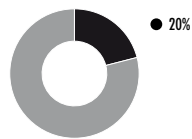
Fastighetsbeståndet består av en väl avvägd kombination av bostads-, kontors-, butiks- och industrilokaler med ett brett utbud av mindre och större lokaler, något som ger goda förutsättningar för flexibla lösningar. Vi har en decentraliserad förvaltningsorganisation med stark lokal förankring.

### DALARNA

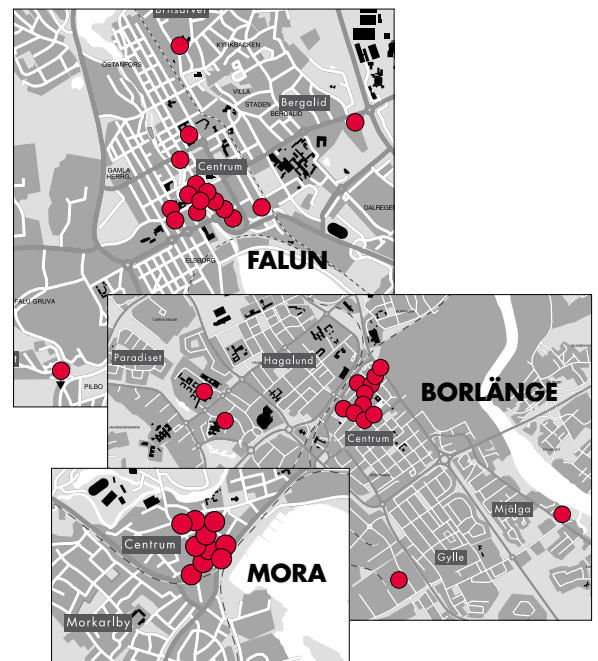
#### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	263 032
Fastighetsvärde, mkr	2 430

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



#### DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 MARS 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	4	40 626	16,3	2,2
Falu Kommun	10	17 570	7,0	4,0
Polismyndigheten	8	10 013	4,0	5,3
Länstyrelsen i Dalarnas län	18	7 042	2,8	3,2
Söderbaumska Skolan AB	1	5 967	2,4	2,2
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>41</b>	<b>81 218</b>	<b>32,5</b>	<b>3,0</b>

\*Räknat mot kontraktsvärdet för respektive marknadsområde.

### GÄVLEBORG

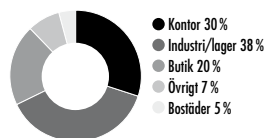
#### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, mkr	1 719

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



#### GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 MARS 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	9	7 432	3,9	3,0
Trafikverket	3	6 985	3,7	4,5
Engelska Skolan AB	2	5 562	3,0	9,5
Landstinget Gävleborg	5	3 777	2,0	2,1
Gävlefastigheter Gävle Kommun	5	3 396	1,8	3,0
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>24</b>	<b>27 152</b>	<b>14,4</b>	<b>4,6</b>

\*Räknat mot kontraktsvärdet för respektive marknadsområde.



## JÄMTLAND

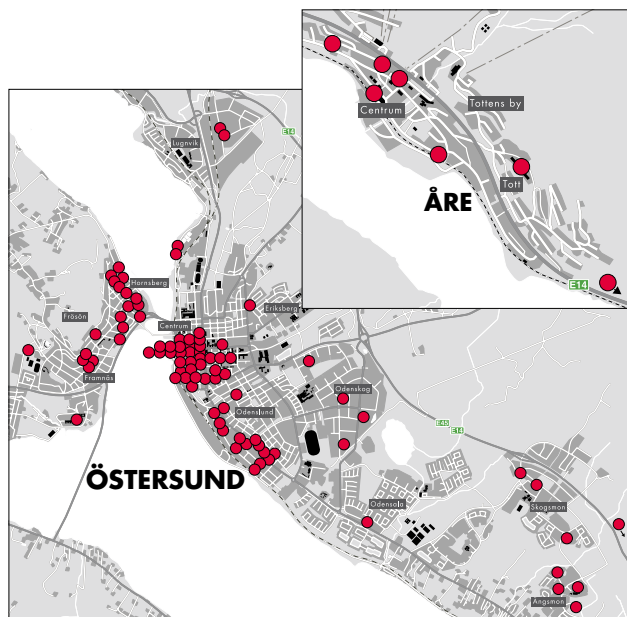
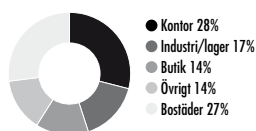
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	128
Area, kvm	338 654
Fastighetsvärde, mkr	2 796

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



### JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 MARS 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktstotalt värde, tkr	Andel av totalt kontraktstotalt värde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds Kommun	91	23 277	8,0	5,0
Jämtlands Läns Landsting	23	11 848	4,1	2,6
SkiStar AB	11	11 506	4,0	4,9
Arbetsförmedlingen	1	6 070	2,1	1,2
Swedbank AB	5	5 890	2,0	4,6
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>131</b>	<b>58 591</b>	<b>20,2</b>	<b>4,1</b>

\*Räknat mot kontraktstotalt värde för respektive marknadsområde.

## VÄSTERNORRLAND

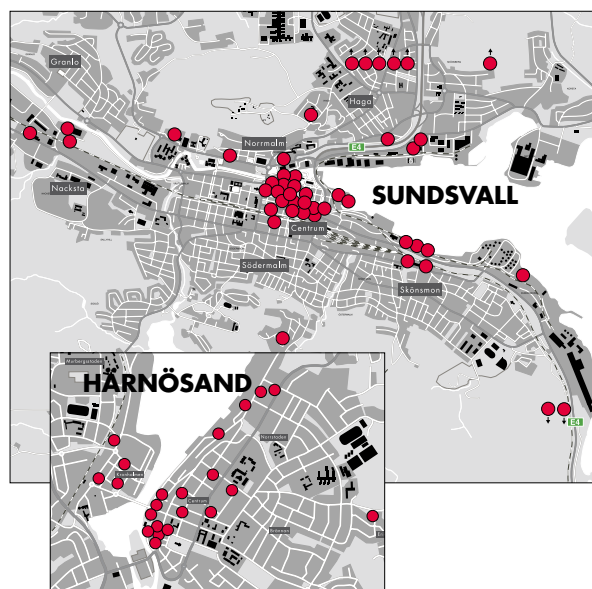
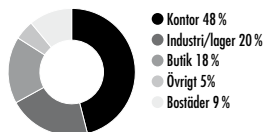
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	82
Area, kvm	294 600
Fastighetsvärde, mkr	2 220

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



### VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 MARS 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktstotalt värde, tkr	Andel av totalt kontraktstotalt värde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Norrlidens Kunskapscentrum AB	2	7 298	2,8	2,2
Sundsvalls Kommun	15	6 448	2,5	1,4
Com Hem AB	4	5 230	2,0	2,7
Trafikverket	1	5 064	2,0	0,8
Hennes & Mauritz Sverige AB	3	4 424	1,7	1,8
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>25</b>	<b>28 464</b>	<b>11,0</b>	<b>1,8</b>

\*Räknat mot kontraktstotalt värde för respektive marknadsområde.

## VÄSTERBOTTEN

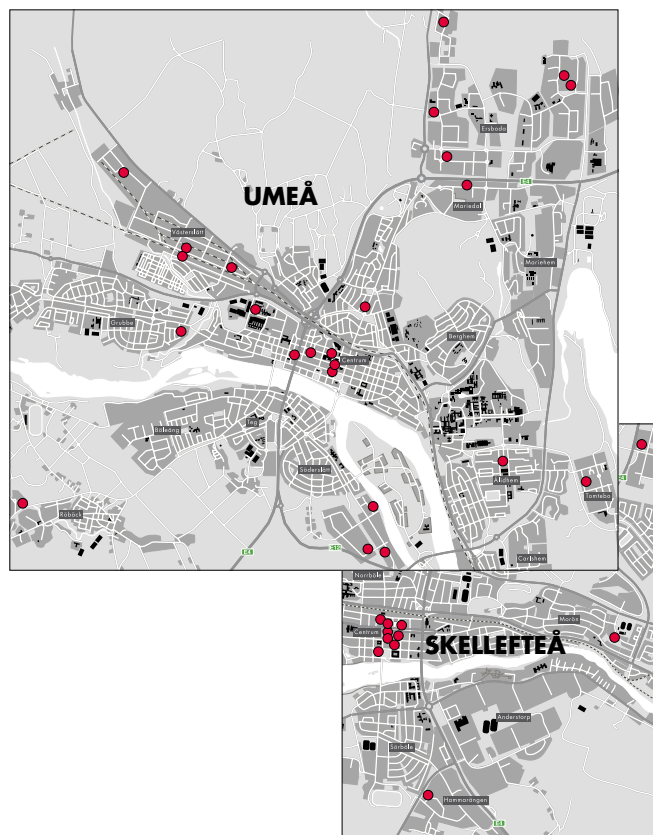
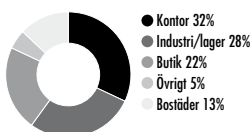
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	41
Area, kvm	177 031
Fastighetsvärde, mkr	1 301

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



### VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 MARS 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	2	8 119	5,6	0,4
Umeå Kommun	10	6 967	4,8	2,9
Posten Meddelande AB	4	3 944	2,7	1,1
Swedbank AB	1	3 697	2,5	1,5
Balticgruppen Centrumhandel AB	1	3 567	2,4	1,8
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>18</b>	<b>26 294</b>	<b>18,0</b>	<b>1,5</b>

\*Räknat mot kontraktsvärdet för respektive marknadsområde.

## NORRBOTTEN

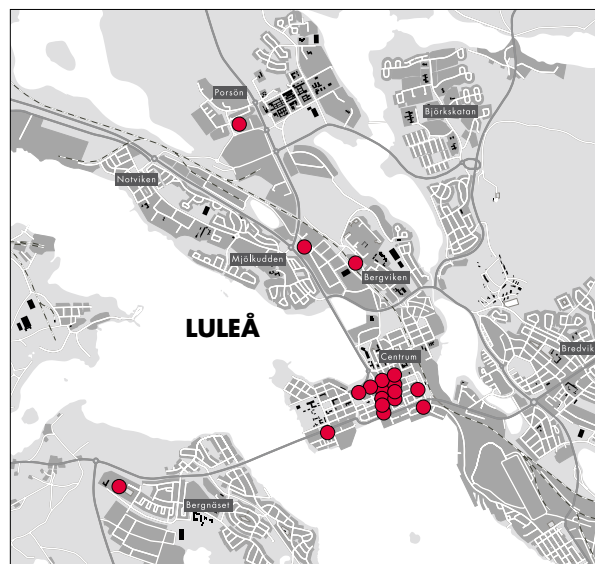
### FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Area, kvm	120 075
Fastighetsvärde, mkr	1 436

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



### NORRBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 MARS 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 365	5,2	2,9
Swedbank AB	2	6 031	4,2	4,0
Luleå Kommun	2	5 338	3,7	3,5
SWECO Sverige AB	6	5 313	3,7	1,3
KappAhl Sverige AB	2	4 658	3,3	4,8
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>15</b>	<b>28 705</b>	<b>20,1</b>	<b>3,2</b>

\*Räknat mot kontraktsvärdet för respektive marknadsområde.

## »»» HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 MARS 2014

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2014	536	88 265	81	6
	2015	762	255 366	252	20
	2016	560	253 812	281	22
	2017	546	247 501	255	20
	2018+	194	187 016	223	17
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>2 598</b>	<b>1 031 960</b>	<b>1 092</b>	<b>85</b>
Bostadshyresavtal		2 286	161 114	151	12
Övriga hyresavtal		3 627	-	39	3
<b>TOTALT</b>		<b>8 511</b>	<b>1 193 074</b>	<b>1 282</b>	<b>100</b>

## »»» STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2014

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	17	54 068	4,2	2,4
Arbetsförmedlingen	29	28 517	2,2	1,8
Östersunds kommun	91	23 277	1,8	5,0
Swedbank AB	10	19 714	1,5	3,9
Falu Kommun	10	17 570	1,4	4,0
Åhléns AB	8	16 543	1,3	2,4
Hennes & Mauritz Sverige AB	10	14 745	1,1	2,8
KappAhl Sverige AB	6	14 738	1,1	4,1
Axfood Sverige AB	6	13 402	1,0	2,9
Polismyndigheten	14	13 259	1,0	4,6
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>201</b>	<b>215 833</b>	<b>16,6</b>	<b>3,2</b>

## »»» FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - MARS 2014

### FÖRÄDLING

- Under perioden har 77 mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 23 större förädlingsprojekt. Totalt har 186 mkr av budgeterat 403 mkr upparbetats.

## FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 MARS 2014

### EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgick till 3 279 mkr (3 165) och soliditeten till 27,0 procent (26,4). Målet är att soliditeten kortsiktigt ska uppgå till 25 procent och långsiktigt till 30 procent.

### LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 114 mkr (100) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

## RÄNTEKOSTNAD JANUARI - MARS 2014

	Belopp	Kostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	7 663	52	2,7%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet <sup>1</sup>	267	0	0,0%
Kostnad finansiella instrument		15	0,8%
<b>TOTALT</b>		<b>68</b>	<b>3,5%</b>

<sup>1</sup> Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är 0,4 mkr och påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 663 mkr (7 840). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 68 mkr (73) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta

på 3,5 procent (3,7). Under perioden uppgick orealiserade värdoförändringar för innehavda derivatinstrument till -33 mkr (47), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2014

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp	Årlig snittränta <sup>1</sup>	Kreditavtal	Utnyttjat
	mkr	%	mkr	mkr
2014	7 662	2,8	-	-
2015	-	-	4 432	4 165
2016	-	-	3 497	3 497
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>7 662</b>	<b>2,8</b>	<b>7 929</b>	<b>7 662</b>
Outnyttjat kreditutrymme <sup>2</sup>	267	0,0		
Finansiella instrument	4 200	0,8		
<b>TOTALT</b>		<b>3,6</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2014-03-31.

<sup>2</sup> Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

Genomsnittlig kapitalbindningstid 1,9 år

Genomsnittlig räntebindningstid 1,8 år

Den genomsnittliga räntebindningstiden understiger målet i Diös finanspolicy. Bolaget gör för närvarande en översyn av ränte- och kapitalbindningstiden.

### DERIVATAVTAL

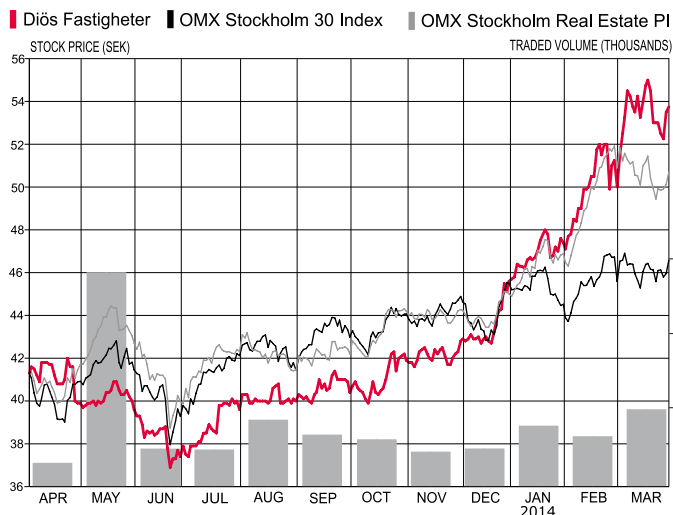
Motpart	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Handelsbanken	2 000	2,5	2,3	-58
Handelsbanken	600	4,1	3,7	-52
Swedbank	1 600	2,8	1,9	-30
<b>TOTALT</b>	<b>4 200</b>	<b>2,8</b>	<b>2,4</b>	<b>-141</b>

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

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA PER 2014-03-31

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 662 mkr (7 788) med en årlig genomsnittsränta på 2,8 procent (3,1) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,8). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,8 år (2,3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (2,7). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,8 år (3,8). Den årliga genomsnittsräntan inklusive

kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,6 procent (3,8) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella räntepågångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 mars 2014, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter (0,5). Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars 2014 till -141 mkr (-128) och den viktade genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent (2,4). Derivatportföljens omslutning om 4 200 mkr innebär att 54,8 procent (53,9) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.



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 mars 2014 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken (74 729 134), slutkursen uppgick till 53,75 (40,40) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 4 017 mkr (3 019).

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 30,1 procent (24,7), OMX Stockholm 30 Index 12,8 procent (10,6) och OMX Stockholm Real Estate PI 22,8 procent (17,1). Diös totalavkastning (avkastning inklusive återinvesterad utdelning) under de senaste 12 månaderna har varit 38,6 procent (30,6). Diös har därmed haft en avkastning överstigande jämförbara index under perioden.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE

I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 MARS 2014

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 Aktieföretag	7 518 222	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	6 841 770	9,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
SEB Investment Management	2 274 333	3,0
Försäkringsaktieföretaget, Avanza Pension	2 137 122	2,9
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,7
Staffan Rasjö	1 650 096	2,2
Ralf Ekblad	1 600 000	2,1
<b>Summa största ägare</b>	<b>48 950 229</b>	<b>65,5</b>
Övriga ägare	25 778 905	34,5
<b>TOTALT</b>	<b>74 729 134</b>	<b>100,0</b>

## INNEHAV

PER DEN 31 MARS 2014

INNEHAV	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (mkr)
1 - 500	3 136	710 790	1,0	1,0	38
501 - 1 000	1 253	1 087 198	1,5	1,5	58
1 001 - 5 000	1 469	3 461 997	4,6	4,6	186
5 001 - 10 000	222	1 721 659	2,3	2,3	93
10 001 - 15 000	54	694 329	0,9	0,9	37
15 001 - 20 000	39	727 986	1,0	1,0	39
20 001 -	164	66 325 175	88,8	88,8	3 565
<b>TOTALT</b>	<b>6 337</b>	<b>74 729 134</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4 017</b>

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 6 337 aktieägare (3 632), merparten, 91,3 procent (95,9), återfinns i svensk ägo. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 65,5 procent (76,0) av innehav och röster.

## AKTIEKAPITALET S 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
2006-01-02	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	6 570 332	37 353 160	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	22 814	37 364 567	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	45 708 272	60 218 703	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	29 020 862	74 729 134	149 457 668	2,00

## »»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2014 till 141 personer (136), varav 48 kvinnor (48).

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 (96), arbetar i marknadsområdena varav 50 personer (49) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

## »»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 30 mkr (25) och resultatet efter skatt till 4,2 mkr (-2,4). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2014 till 8,0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 1 481 mkr (1 490). Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (-29). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 mars 2014 uppgick till 2,7 procent (3,0). Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

## »»» UPPSKJUTNA SKATTER

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

Per den 31 mars 2014 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 671 mkr (605). 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 3 353 mkr per den 31 mars 2014. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 737 mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 mars 2014 uppgå till 400 mkr. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 88 mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgår per den 31 mars 2014 till 22 mkr.

Förändringen sedan 2013-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 5 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 11 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.

## »»» VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2013 års årsredovisning på sidorna 40-43. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 8 april beslutat att hålla reporäntan oförändrad på 0,75 procent och att sänka reporäntebanan, detta för att stävja det låga inflationstrycket. Riksbanken bedömning är att reporäntan ligger kvar på 0,75 procent till andra kvartalet 2015. Detta bidrar till fortsatt låga finansieringskostnader för företag och hushåll i Sverige.

Enligt den senaste konjunkturprognosen från Konjunkturinstitutet (KI) så ökade Sveriges BNP snabbast i hela EU. Utsikterna för exporten ser också ljusare ut i och med stigande BNP-tillväxt i USA och euroområdet. Det låga resursutnyttjandet i världsekonomin håller nere inflationen och centralbankerna behåller de extremt låga styrräntorna för att få igång ekonomin. Arbetslösheten i Sverige beräknas bli 7,9 procent 2014, med en BNP-tillväxt på i genomsnitt 2,8 procent över åren 2014-2017 bedöms arbetslösheten falla ner till 6,2 procent år 2018.

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

## »»» TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts.

## »»» REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2013, not 1<sup>1</sup>, förutom vad som anges nedan. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2014 har inte haft någon påverkan på delårsrapporten.

Koncernen har från och med räkenskapsåret 2014 frivilligt ändrat princip avseende redovisning av fastighetsskatt. Den nya principen har tillämpats retroaktivt vilket innebär att jämförelseperioden har räknats om. Skyldigheten att erlagga fastighetsskatt redovisas från och med 2014 som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Tidigare redovisades fastighetsskatten linjärt som en kostnad respektive skuld över räkenskapsåret. Den ändrade principen har inte påverkat koncernens resultat men koncernens balansräkning har påverkats genom redovisningen av en kortfristig fordran och skuld med 47 mkr. Ändringen har gjorts eftersom koncernledningen bedömer att den nya principen ger en mer tillförlitlig och relevant information jämfört med tidigare tillämpade princip. Det är också företagsledningen uppfattning att den nya principen överensstämmer med IFRIC 21 Levies varför någon påverkan inte bedöms uppstå när IFRIC 21 antas av EU och därigenom är möjlig att tillämpa.

<sup>1</sup> Årsredovisning 2013, finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se)



## »»» UTDELNINGSPOLICY

Utdelning till bolagets aktieägare ska uppgå till minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

## »»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

### DIÖS SÄLJER INDUSTRIFASTIGHET I SUNDSVALL

Diös Fastigheter AB (publ) har per den 1 april 2014, överlåtit industrifastigheten Rävsvund 1:338 till Sundsvalls Kommuns Industrifastighetsutveckling AB, SKIFU. Fastigheten är belägen i Kvissleby i Sundsvall och har en uthyrningsbar area om 14 200 kvm. Tillträdet ägde rum den 1 april 2014 och fastigheten överläts till köparen till ett fastighetsvärde om 7 miljoner kronor.

### BRAND I GÅRDVAREN 1 I ÖSTERSUND

Den 14 april brandhärjades fastigheten Gårdvaren 1 i Östersund. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och bolagets preliminära bedömning är att det inte får några väsentliga resultat effekter.

---

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

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

Östersund den 29 april 2014

Bob Persson  
*Ordförande*

Maud Olofsson  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Svante Paulsson  
*Ledamot*

Anders Bengtsson  
*Ledamot*

Knut Rost  
*Verkställande direktör*

Thomas Mellberg  
*Ledamot*  
*Personalrepresentant*



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2014 3 mån jan-mars	2013 3 mån jan-mars	2013 12 mån jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	328	331	1 307
Fastighetskostnader	-150	-167	-569
<b>Driftöverskott</b>	<b>178</b>	<b>164</b>	<b>738</b>
Central administration	-15	-15	-58
Omstruktureringskostnader <sup>1</sup>	-	-3	-26
Finansnetto	-70	-74	-300
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>93</b>	<b>71</b>	<b>354</b>
Värdeförändring fastigheter	2	-27	-24
Värdeförändring räntederivat	-33	47	68
<b>Resultat före skatt</b>	<b>62</b>	<b>92</b>	<b>398</b>
Aktuell skatt	-2	-1	-15
Uppskjuten skatt	-16	-11	-62
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>44</b>	<b>79</b>	<b>321</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	46	79	323
Resultat hänförligt till minoriteten	-2	-	-2
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>79</b>	<b>321</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	44	79	321
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>44</b>	<b>79</b>	<b>321</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	46	79	323
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-2	-	-2
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>79</b>	<b>321</b>
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,62	1,06	4,32
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusental	74 729	74 729	74 729

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

I posten omstrukturering ingår kostnader för omorganisation och flytt av huvudkontorsverksamhet till Östersund, dessa kostnader kommer inte att kvarstå 2014.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2014 31 mars	2013 31 mars	2013 31 dec
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11 902	11 736	11 823
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	12	7
Immateriella anläggningstillgångar	4	1	4
Finansiella anläggningstillgångar	9	11	9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 922</b>	<b>11 759</b>	<b>11 843</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	120	145	91
Likvida medel	114	100	121
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>234</b>	<b>245</b>	<b>212</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 156</b>	<b>12 004</b>	<b>12 055</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 279	3 165	3 235
Uppskjuten skatteskuld	671	605	655
Långfristiga skulder	7 664	7 790	7 666
Kortfristiga skulder	542	445	499
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>12 156</b>	<b>12 004</b>	<b>12 055</b>

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2012-12-31	3 086	3 065	21
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	79	79	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>-</b>
Eget kapital 2013-03-31	3 165	3 144	21
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	242	244	-2
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>242</b>	<b>244</b>	<b>-2</b>
Kontantutdelning	-172	-172	-
Eget kapital 2013-12-31	3 235	3 216	19
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	44	46	-2
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	<b>-2</b>
Eget kapital 2014-03-31	3 279	3 262	17

## **»»» KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR**

	2014 3 mån jan-mars	2013 3 mån jan-mars	2013 12 mån jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Förvaltningsresultat	93	71	354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-24	-22	3
Betald skatt	-2	-1	-15
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>67</b>	<b>48</b>	<b>342</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-29	21	72
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	8	-121	-80
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-21</b>	<b>-100</b>	<b>-8</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>46</b>	<b>-52</b>	<b>334</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	151	309
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-1	-4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51	-13	-239
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-51</b>	<b>138</b>	<b>68</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utbetald utdelning	-	-	-172
Förändring av långfristiga skulder	-2	-105	-229
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2</b>	<b>-105</b>	<b>-401</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-7</b>	<b>-20</b>	<b>1</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>121</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>114</b>	<b>100</b>	<b>121</b>

	2014 3 mån jan-mars	2013 3 mån jan-mars	2013 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	1,4	2,5	10,2
Soliditet, %	27,0	26,4	26,8
Belåningsgrad fastigheter, %	64,4	66,4	64,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,9	2,2
Eget kapital per aktie, kr	43,9	42,4	43,3
Kassaflöde per aktie, kr	1,2	0,9	4,6
Antal fastigheter vid periodens utgång	364	371	364
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 446 900	1 484 120	1 446 900
Marknadsvärde fastigheter, mkr	11 902	11 736	11 823
Hysesvärde, mkr	360	366	1 457
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,3	88,5	88,7
Direktavkastning, %	1,5	1,4	6,2
Överskottsgrad, %	55,4	50,6	57,1

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2014 3 mån jan-mars	2013 3 mån jan-mars	2013 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	30	25	105
<b>Bruttoresultat</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>105</b>
Central administration	-40	-38	-148
Omstruktureringskostnader	-	-2	-26
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10</b>	<b>-16</b>	<b>-69</b>
Finansiella intäkter	43	38	230
Finansiella kostnader	-29	-25	-109
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>4</b>	<b>-2</b>	<b>52</b>
Aktuell skatt	-	-	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4</b>	<b>-2</b>	<b>52</b>
<b>TOTALRESULTATRÄKNING</b>			
Resultat efter skatt	4	-2	52
<b>Årets totalresultat</b>	<b>4</b>	<b>-2</b>	<b>52</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
Pågående projekt	5	3	5
Maskiner och inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	171	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	3 396	3 315	3 341
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 573</b>	<b>3 490</b>	<b>3 518</b>
Kortfristig fordran på koncernföretag	140	98	187
Övriga kortfristiga fordringar	9	15	10
Likvida medel	8	-	10
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>157</b>	<b>113</b>	<b>207</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 730</b>	<b>3 603</b>	<b>3 725</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 438</b>	<b>1 552</b>	<b>1 434</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 474	1 483	1 476
<b>Långfristiga skulder till koncernföretag</b>	<b>673</b>	<b>444</b>	<b>710</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	103	47	58
Checkräkningskredit	-	29	-
Leverantörsskulder	2	9	7
Övriga kortfristiga skulder	33	32	33
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>145</b>	<b>124</b>	<b>105</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 730</b>	<b>3 603</b>	<b>3 725</b>

## »»» 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.

### 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.

### 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.

## »»» FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI – MARS 2014

Inga fastighetsförsäljningar eller fastighetsförvärv har genomförts under perioden.

## »»» KALENDARIUM 2014

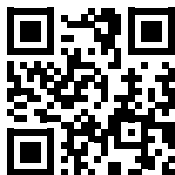
Q2 Delårsrapport januari-juni 2014

7 juli 2014

Q3 Delårsrapport januari-september 2014

24 oktober 2014





LÄS MER PÅ DIOS.SE

# Diös

**DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)**

RINGVÄGEN 4, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770-33 22 00

ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND, WWW.DIOS.SE