

Diös

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2014



ÅRET I KORTHET

JANUARI-DECEMBER 2014

- Årets hyresintäkter uppgick till 1 291 mkr (1 292)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 421 mkr (354)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 62 mkr (-24)
- Värdeförändringen av finansiella instrument uppgick till -91 mkr (68)
- Resultat per aktie uppgick till 3,97 kr (4,32)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,85 kr per aktie (2,30)

PERIODENS RESULTAT, mkr	2014 3 mån okt-dec	2013 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	322	321	1 291	1 292
Övriga intäkter	7	5	21	15
Drift- och centrala kostnader	-161	-167	-608	-627
Omstruktureringskostnader	-	-5	-	-26
Finansnetto	-71	-75	-283	-300
Förvaltningsresultat	97	79	421	354
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	67	3	-29	44
Aktuell skatt	-	-2	-10	-15
Uppskjuten skatt	-38	1	-80	-62
Resultat efter skatt	126	81	302	321
Överskottsgrad, %	57,2	54,7	59,0	57,1
Uthyrningsgrad, %	89,0	88,6	89,2	88,7
Soliditet, %	27,3	26,8	27,3	26,8
Belåningsgrad fastigheter, %	62,9	64,8	62,9	64,8
Eget kapital per aktie, kr	45,0	43,3	45,0	43,3

FÖR YTTRELIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Knut Rost, VD, tel 010-470 95 01, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO, tel 010-470 95 03, rolf.larsson@dios.se

KNUT ROST, VD

RÄTT FOKUS GER RESULTAT

Med ett förvaltningsresultat som är 19 procent bättre än motsvarande period 2013 och med en nettouthyrning som uppgick till 29 mkr (6), fortsätter vi mot visionen att bli den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.



Diös Fastigheter levererar ett positivt förvaltningsresultat om 421 mkr (354) för perioden. Hyresintäkterna uppgick till 1 291 mkr (1 292) och driftkostnaderna uppgick till -608 mkr (-627). Vårt stärkta fokus på långsiktig tillväxt via värdeskapande förvaltning visar att vi är på rätt väg. Driftöverskottet ökade från 738 mkr till 762 mkr vilket ger en förbättring i överskottsgrad om 1,9 procentenheter till 59,0 procent. Uthyrningsgraden ökade med 0,5 procentenheter till 89,2 procent. Perioden har präglats av högt fokus i uthyrningsverksamheten på samtliga våra verksamhetsorter. Med relationsskapande aktiviteter och högre effektivitet i förvaltningen skapar vi förutsättningar för både nöjdare kunder och medarbetare. Det är tillsammans som vi blir det utvecklingsorienterade och framgångsrika fastighetsbolag vi vill vara.

Vårt positiva resultat visar att strategin, att koncentrera beståndet till centralt placerade lägen i norra Sveriges tillväxtorter, är långsiktigt hållbar. Under perioden sålde vi 11 fastigheter (19) som inte längre uppfyller kriterierna i vår fastighetsportfölj. Försäljningspriset översteg det bokförda värdet med 19 procent. Vi förvärvade 1 fastighet (0). Genom fortsatt fokusering på våra tillväxtorter och värdeskapande förvaltning skapar vi utrymme för fler förvärv framöver.

Under fjärde kvartalet har vi omförhandlat villkor och löptider för 5,1 av totalt 7,7 mdkr utestående lån. För resterande lånevolym, 2,6 mdkr, pågår förhandlingar som förväntas avslutas under första kvartalet 2015. Genom refinansieringen har vi sänkt kapitalkostnaderna och minskat både refinansierings- och ränterisken. Med en belåningsgrad om 62,9 procent och en soliditet om 27,3 procent, skapar vi en stabil finansiell grund. För perioden uppnår vi ett kassaflöde om 5,5 kr per aktie (4,6). Eget kapital per aktie har ökat till 45 kr (43,3). Diös Fastigheters styrelse föreslår en aktieutdelning om 2,85 kronor per aktie, vilket motsvarar en höjning med 24 procent.

Vi kommer att fortsätta stärka vår marknadsposition och på så sätt bidra till våra verksamhetsorters tillväxt. Detta genom att ytterligare koncentrera fastighetsbeståndet till centralt belägna fastigheter för kontor, butik och bostäder. Vi kommer också att förvärva fler fastigheter på våra strategiskt utvalda orter och initiera fler utvecklingsprojekt i redan befintligt bestånd. Med fokus på uthyrning, energieffektivisering och på värdeskapande förvaltning, ser jag fram emot en fortsatt nettotillväxt i Diös Fastigheter.

Knut Rost, VD



▶▶▶ INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2014

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 421 mkr (354).

Driftöverskottet uppgick till 762 mkr (738) vilket motsvarar en överskottsgrad om 59,0 procent (57,1). Den förbättrade överskottsgraden förklaras framför allt av minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 1 291 mkr (1 292) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,2 procent (88,7).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 21 mkr (15) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 550 mkr (569). Kostnadsminskningen är hänförlig till en mild vinter med lägre kostnader för el och uppvärmning samt lägre kostnader för snö- och isbekämpning. Av fastighetskostnaderna utgjorde 9,1 mkr (8,7) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket 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 0,4 procent (-0,3) vilket motsvarar 47 mkr (-35). Den positiva värdeutvecklingen sedan föregående år är hänförlig till mer positiva kassaflöden, justerade avkastningskrav från 7,03 till 6,93 procent och projektvinster. Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 12 200 mkr (11 823).

Under perioden har 11 fastigheter (19) sålts med en realiserad värdeförändring om 15 mkr (11) före skatt. Därtill förvärvades en centralt belägen handelsfastighet i Mora.

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.

Det låga ränteläget har inneburit en negativ realiserad värdeförändring i resultaträkningen avseende vår derivatportfölj. Så länge det låga ränteläget består kommer derivatportföljen att uppvisa negativa värden, men i takt med stigande marknadsräntor kommer värdet i derivatportföljen att utvecklas positivt, vilket medför positiva värdeförändringar i resultaträkningen och därmed ökat eget kapital.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -91 mkr (68), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -283 mkr (-300). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,4 procent (3,7), inklusive kostnader för lånelöften. Genomsnittlig årsränta utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 31 december uppgick till 2,8 procent (3,6).

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 392 mkr (398). Resultatförändringen har sin främsta orsak i realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 302 mkr (321). Aktuell skatt uppgick till -10 mkr (-15), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Beräkningen av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattekostnad om -80 mkr (-62).

▶▶▶ FJÄRDE KVARTALET 2014

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 97 mkr (79). Driftöverskottet uppgick till 184 mkr (176) vilket motsvarar en överskottsgrad om 57,2 procent (54,7). Den förbättrade överskottsgraden förklaras framför allt av minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 322 mkr (321) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,0 procent (88,6).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 145 mkr (151).

Fjärde kvartalets finansnetto uppgick till -71 mkr (-75). Resultat före skatt uppgick till 164 mkr (82) och resultat efter skatt uppgick till 126 mkr (81). Resultatet påverkades positivt med 79 mkr (32) avseende värdeförändring av fastigheter och negativt med -12 mkr (-29) avseende räntederivatens marknadsvärden. Fastigheternas värdeförändring förklaras av mer positiva kassaflöden, justerade avkastningskrav från 6,97 procent föregående kvartal till 6,93 och projektvinster. Förändringen av derivatens marknadsvärden är hänförlig till en långsiktigt bedömd lägre ränteutveckling. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -38 mkr (0,9) och aktuell skatt med 0,2 mkr (-2,2).

Under det fjärde kvartalet har 2 fastigheter (7) sålts med en realiserad värdeförändring om 5 mkr (9).

I slutet av fjärde kvartalet ändrades beteckningen på bolagets geografiska marknader från marknadsområden till affärsområden.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2014

Diös ägde 354 stycken fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 422 519 kvadratmeter, den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 december uppgick till 89,1 procent. Under perioden har Diös investerat 386 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådraget fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 12 200 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges

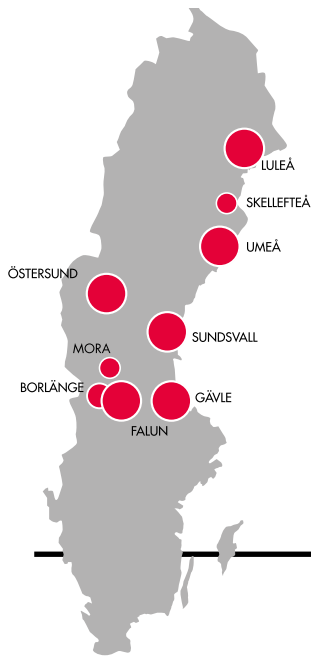
Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hyresintäkter	255	193	292	261	145	145	1 291
Övriga intäkter	4	3	5	4	1	4	21
Reparation och underhåll	-18	-13	-25	-16	-11	-7	-90
Taxebundna kostnader	-38	-26	-52	-41	-22	-15	-193
Fastighetsskatt	-12	-9	-14	-13	-7	-9	-64
Övriga fastighetskostnader	-27	-21	-31	-31	-15	-15	-140
Fastighetsadministration	-10	-8	-15	-14	-7	-10	-63
Driftöverskott	154	120	159	151	85	93	762
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-58
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-283
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	421
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	1	8	6	-	-	15
Fastighet, orealiserad	-25	40	-3	5	-8	38	47
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-91
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	392
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-10
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-80
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	297
Uthyrbar area, kvm	266 682	252 053	327 491	279 187	177 031	120 075	1 422 519
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	86	32	138	54	39	37	386
Bokfört värde, mkr	2 497	1 760	2 876	2 237	1 334	1 496	12 200
Hyresvärde, mkr	283	216	332	295	162	159	1 448
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	89,1	87,7	88,4	89,8	91,4	89,2
Överskottsgrad, %	60,5	62,0	54,7	57,7	58,3	64,3	59,0

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2013

Diös ägde 364 stycken 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, den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 december uppgick till 88,7 procent. 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.

Uppgifter i mkr om inget annat anges

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	251	189	287	274	147	145	1 292
Övriga intäkter	4	1	2	3	1	4	15
Reparation och underhåll	-21	-10	-21	-20	-10	-5	-87
Taxebundna kostnader	-40	-28	-53	-50	-23	-16	-209
Fastighetsskatt	-12	-10	-14	-14	-7	-8	-64
Övriga fastighetskostnader	-28	-21	-33	-38	-16	-17	-153
Fastighetsadministration	-7	-7	-13	-16	-5	-9	-56
Driftöverskott	148	114	155	140	87	94	738
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-58
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-26
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-300
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	354
Värdetförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	1	9	-	2	11
Fastighet, orealiserad	-35	9	10	-71	5	48	-35
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	68
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	398
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-15
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-62
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	323
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	33	70	41	16	39	266
Bokfört värde, mkr	2 411	1 697	2 790	2 200	1 303	1 422	11 823
Hyresvärde, mkr	277	215	333	314	160	159	1 457
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



»»» AFFÄRSOMRÅDEN

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 affärsområdena Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, 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.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER



- Kontor 40%
- Industri/lager 21%
- Butik 19%
- Övrigt 8%
- Bostäder 12%

DALARNA

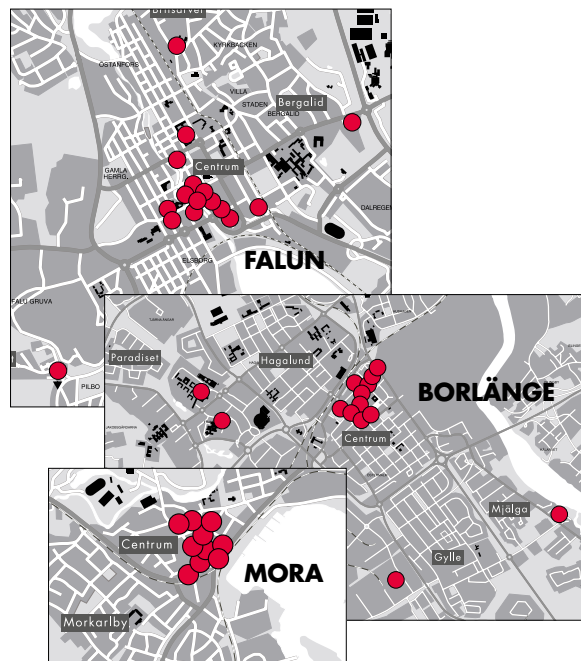
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Area, kvm	266 682
Fastighetsvärde, mkr	2 497

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 DECEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	4	40 008	15,5	5,5
Falu Kommun	9	17 483	6,8	3,2
Polismyndigheten	8	10 013	3,9	4,6
Pysslingen Förskolor och Skolor	1	8 335	3,2	9,6
Länstyrelsen i Dalarnas län	13	7 188	2,8	5,0
Totalt största hyresgäster	35	83 027	32,1	5,3

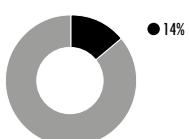
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

GÄVLEBORG

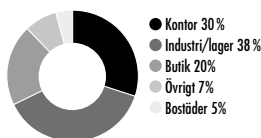
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Area, kvm	252 053
Fastighetsvärde, mkr	1 760

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 DECEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	9	7 432	3,9	2,7
Trafikverket	3	6 985	3,7	3,7
Internationella Engelska Skolan	2	5 659	3,0	8,7
Gävlefastigheter Gävle Kommun	7	4 168	2,2	2,2
Ahléns	3	2 910	1,5	1,7
Totalt största hyresgäster	24	27 154	14,4	4,0

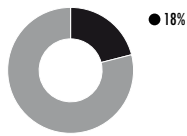
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

VÄSTERNORRLAND

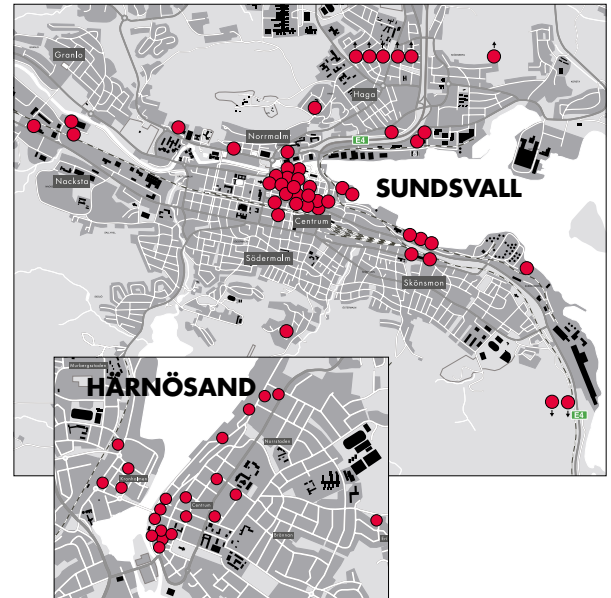
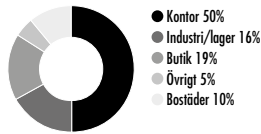
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	78
Area, kvm	279 187
Fastighetsvärde, mkr	2 237

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 DECEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Norrlidens Kunskapscentrum	1	7 022	2,8	1,5
Com Hem	4	5 230	2,1	2,0
Ahléns	1	4 528	1,8	3,7
Hennes & Mauritz Sverige	4	4 424	1,7	1,6
Nordea	2	4 285	1,7	2,5
Totalt största hyresgäster	12	25 489	10,1	2,2

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

JÄMTLAND

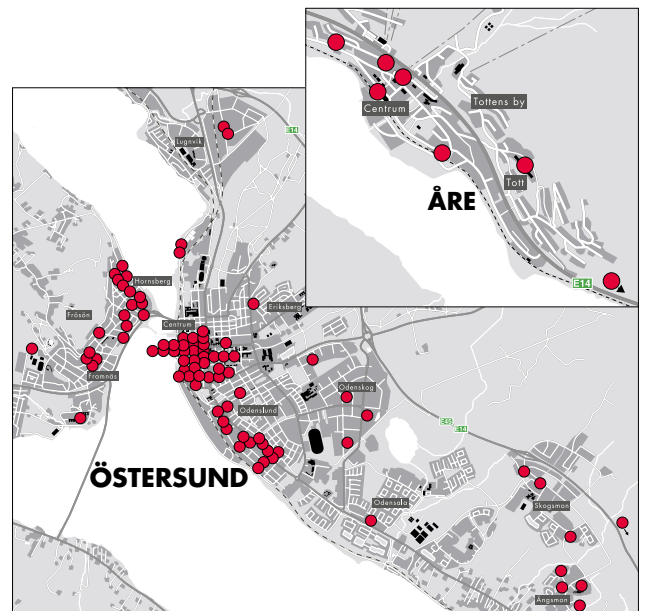
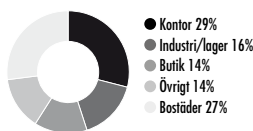
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	122
Area, kvm	327 491
Fastighetsvärde, mkr	2 876

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 DECEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds Kommun	91	26 021	8,9	4,5
Jämtlands Läns Landsting	18	11 362	3,9	2,2
SkiStar	9	11 302	3,8	1,1
Swedbank	6	7 366	2,5	2,6
Arbetsförmedlingen	1	6 070	2,1	3,5
Totalt största hyresgäster	125	62 121	21,1	3,2

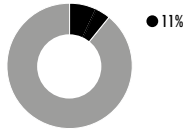
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

VÄSTERBOTTEN

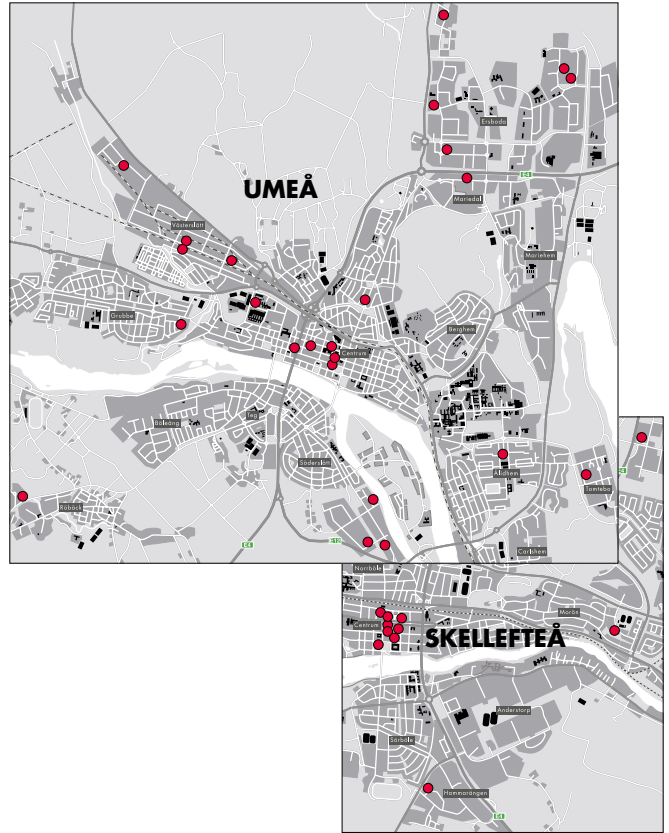
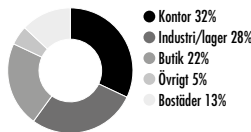
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	41
Area, kvm	177 031
Fastighetsvärde, mkr	1 334

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 DECEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Umeå Kommun	9	6 954	4,8	2,1
PostNord	3	3 931	2,7	3,3
Swedbank	1	3 697	2,6	1,7
Balticgruppen Centrumhandel	4	3 605	2,5	2,0
Åhléns	1	2 706	1,9	3,5
Totalt största hyresgäster	18	20 893	14,5	1,9

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

NORRBOTTEN

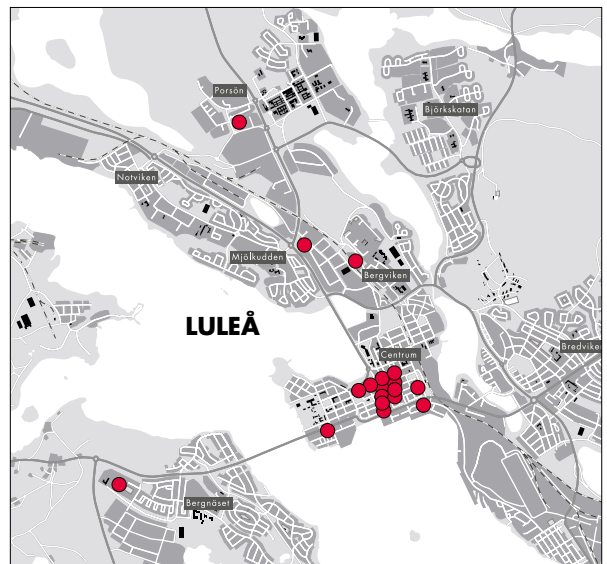
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Area, kvm	120 075
Fastighetsvärde, mkr	1 496

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 31 DECEMBER 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Luleå Kommun	3	7 787	5,4	2,8
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 303	5,1	2,1
Swedbank	3	6 062	4,2	4,2
Folksam	18	5 949	4,2	6,6
SWECO Sverige	2	5 313	3,7	2,4
Totalt största hyresgäster	29	32 414	22,7	3,5

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2014

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2015	761	163 748	173	13
	2016	671	239 113	263	20
	2017	579	226 956	232	18
	2018	363	166 100	186	15
	2019+	170	218 523	253	20
Totalt lokalhyresavtal		2 544	1 014 440	1 107	86
Bostadshyresavtal		2 122	154 341	144	11
Övriga hyresavtal		3 470	-	39	3
TOTALT		8 136	1 168 781	1 290	100

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 DECEMBER 2014

Hyresgäst	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	13	48 064	3,8	5,2
Östersunds kommun	91	26 021	2,0	4,5
Swedbank	12	21 220	1,7	2,9
Arbetsförmedlingen	25	20 700	1,6	2,8
Falu kommun	9	17 483	1,4	3,2
Åhléns	7	15 998	1,2	2,8
KappAhl	6	15 112	1,2	4,0
Hennes & Mauritz	11	14 745	1,2	2,7
Axfood	6	13 478	1,1	2,4
Polismyndigheten	14	13 193	1,0	3,9
Totalt största hyresgäster	194	206 014	16,2	3,8

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - DECEMBER 2014

FÖRÄDLING

- Under perioden har 386 mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 35 större förädlingsprojekt, i dessa har totalt 261 mkr av budgeterat 443 mkr upparbetats.

FÖRVÄRV

- Den 4 juni 2014 förvärvades fastigheten Stranden 19:5 i Mora via en aktieöverlåtelse. Fastigheten omfattar en uthyrningbar area om 3 650 kvm. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 25 mkr.

FÖRSÄLJNING

- Den 1 april 2014 såldes fastigheten Rävsvund 1:338 i Sundsvall. Fastigheten omfattar en area om 14 249 kvm. Försäljningspriset uppgick till 7 mkr.
- Den 7 maj 2014 såldes fastigheterna Söre 5:26 och 5:74 i Lit, Östersund. Fastigheterna omfattar en area om 3 194 kvm. Försäljningspriset uppgick till 14 mkr.
- Den 2 juli 2014 såldes fastigheten Borgmästaren 4 i Östersund.

Fastigheten omfattar en area om 1 075 kvm. Försäljningspriset uppgick till 19,9 mkr.

- Den 27 augusti 2014 såldes fastigheten Försöket 2 i Sundsvall och Staden 2:26 (mark) i Sollefteå. Fastigheten Försöket 2 omfattar en area om 1 164 kvm. Försäljningspriset uppgick till 12,6 mkr.
- Den 29 augusti 2014 såldes fastigheten Solhöjden 31 i Sundsvall. Fastigheten omfattar en area om 660 kvm. Försäljningspriset uppgick till 9 mkr.
- Den 17 september 2014 såldes fastigheten Norr 26:1 i Gävle. Fastigheten omfattar en area om 1 456 kvm. Försäljningspriset uppgick till 11,5 mkr.
- Den 29 september 2014 såldes fastigheten Kopparslagaren 5 i Sveg. Fastigheten omfattar en area om 5 341 kvm. Försäljningspriset uppgick till 5,5 mkr.
- Den 4 november 2014 såldes fastigheten Staben 6 i Östersund. Fastigheten omfattar en area om 1 553 kvm. Försäljningspriset uppgick till 19 mkr.
- Den 8 december 2014 såldes fastigheten Arvesund 2:196 (mark) i Åre. Försäljningspriset uppgick till 0,1 mkr.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2014

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgick till 3 365 mkr (3 235) och soliditeten till 27,3 procent (26,8). Målet är att soliditeten kortsiktigt ska uppgå till 25 procent och långsiktigt till 30 procent.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 79 mkr (121) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JANUARI - DECEMBER 2014

	Belopp, mkr	Kostnad, mkr	Vägd genomsnittlig ränta, %
Räntebärande skuld	7 667	193	2,5
Outnyttjat kreditutrymme ¹	248	1	0,0
Finansiella instrument	4 200	68	0,9
TOTALT		262	3,4

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

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 667 mkr (7 778). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 262 mkr (290) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta

på 3,4 procent (3,7). Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till -91 mkr (68), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2014

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta, % ¹	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2015	2 675	1,8	2 752	2 675
2016	3 305	1,5	1 690	1 586
2017	1 691	1,7	1 740	1 691
2018	-	-	1 719	1 719
Utnyttjat kreditutrymme	7 671	1,6	7 901	7 671
Outnyttjat kreditutrymme ²	229	0,0		
Finansiella instrument	4 200	1,2		
TOTALT		2,8		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2014-12-31, där referensränta är STIBOR-90.

² Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,01 procentenheter.

Genomsnittlig kapitalbindningstid 2,0 år

Genomsnittlig räntebindningstid 1,4 år

Bolaget gör för närvarande en översyn av ränte- och kapitalbindningstiden.

DERIVATAVTAL

Motpart	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Handelsbanken	2 000	1,7	2,3	-71
Handelsbanken	600	3,7	3,7	-71
Swedbank	1 600	2,1	1,9	-56
TOTALT	4 200	2,1	2,4	-198

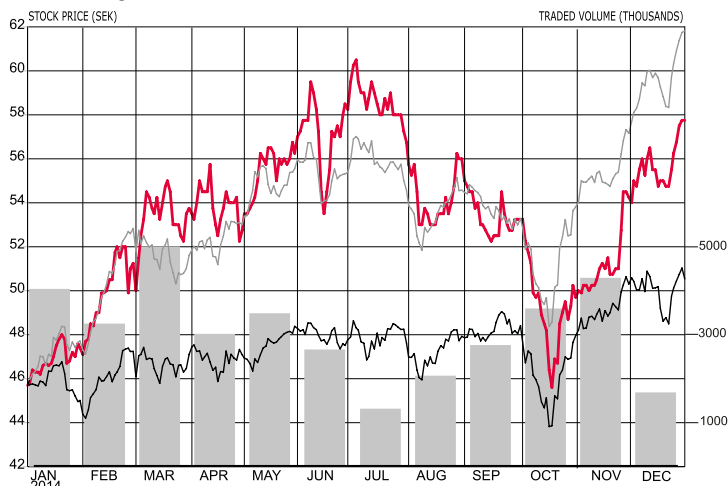
Inga nya derivatavtal har tecknats under perioden då Diös bedömer att räntemarknaden är stabil.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA PER 2014-12-31

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 671 mkr (7 664) med en årlig genomsnittsränta på 1,7 procent (2,8) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,8). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,4 år (1,9). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,1). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,1 år (3,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för

derivatinstrument uppgick till 2,8 procent (3,6) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2014, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter (0,4). Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december 2014 till -198 mkr (-107) och den viktade genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent (2,4). Derivatportföljens omslutning om 4 200 mkr innebär att 54,7 procent (54,8) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

Diös Fastigheter | OMX Stockholm 30 Index | OMX Stockholm Real Estate PI



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

Per den 31 december 2014 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken (74 729 134), slutkursen uppgick till 57,8 kronor (45,6), vilket motsvarade ett börsvärde på 4 316 mkr (3 408).

I grafen illustreras kurser för både Diös och för indexen, för de senaste 12 månaderna. Under de senaste 12 månaderna har Diös avkastning varit 26,4 procent (28,5), OMX Stockholm 30 Index 10,6 procent (18,0) och OMX Stockholm Real Estate PI 35,3 procent (18,9). Diös totalavkastning (avkastning inklusive återinvesterad utdelning) under de senaste 12 månaderna har varit 32,3 procent (36,0).

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 DECEMBER 2014

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 499 691	15,4
Brinova Inter AB	7 830 754	10,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	7 135 625	9,6
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 303 201	3,1
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,7
SEB Investment management	1 607 322	2,2
Ralf Ekblad	1 600 000	2,1
Fjärde AP-fonden	1 562 994	2,1
Summa största ägare	47 556 050	63,6
Övriga ägare	27 173 084	36,4
TOTALT	74 729 134	100,0

INNEHAV PER DEN 31 DECEMBER 2014

INNEHAV	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (mkr)
1 - 500	3 882	727 328	1,0	1,0	42
501 - 1 000	1 149	984 983	1,3	1,3	57
1 001 - 5 000	1 291	3 048 301	4,1	4,1	176
5 001 - 10 000	187	1 412 293	1,9	1,9	82
10 001 - 15 000	53	676 336	0,9	0,9	39
15 001 - 20 000	36	655 259	0,9	0,9	38
20 001 -	161	67 224 634	90,0	90,0	3 882
TOTALT	6 759	74 729 134	100,0	100,0	4 316

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 6 759 aktieägare (5 524). En betydande andel av aktiens ägare, 87,0 procent (93,0), återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 63,6 procent (64,6) 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 december 2014 till 149 personer (140), varav 54 kvinnor (50). Förändringen av antal anställda är i huvudsak hänförligt till att konsulter och inhyrd personal ersatts med visstids- och heltidsanställningar samt att nya tjänster inrättats.

Diös Fastigheter är organiserat i sex geografiskt indelade affärsområden, Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 104 personer (95), arbetar i affärsområdena varav 53 personer (50) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 118 mkr (105) och resultatet efter skatt till -9 mkr (52). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2014 till 145 mkr (10). Förändring av moderbolagets likvida medel och koncerninterna mellanhav är hänförligt till förändring av koncernens likviditetskonstrukt. Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 318 mkr (1 483). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 december 2014 uppgick till 1,5 procent (2,8). 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 deklarerationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 mkr.

Per den 31 december 2014 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 735 mkr (655). 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 3 565 mkr per den 31 december 2014. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 784 mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2014 uppgå till 335 mkr. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 74 mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 31 december 2014 till 25 mkr.

Förändringen sedan den 31 december 2013 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 20 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 58 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.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Diös beslutade den 19 juni att överklaga Förvaltningsrättens dom i det skatteärende som gäller ett yrkande om avdrag för kapitalförlust avseende taxeringsåret 2006. Det aktuella avdragsyrkandet grundar sig på en skattemässig förlust som uppkom i samband med ett externt förvärv av fastigheter under 2005. Förlusten uppstod som en effekt av transaktioner som vidtogs i samband med förvärvet i syfte att införliva fastigheterna i Diöskoncernen.

Slutsatsen i den analys som Diös initierade utifrån Förvaltningsrättens dom, är att domstolen har bortsett från ett antal viktiga aspekter och att domslutet därför är felaktigt, vilket innebär att Diös har goda möjligheter att vinna processen. Bolagets uppfattning är att de aktuella förvärven, som gjordes 2005, hanterades enligt gällande skatteregler och att de inte kan jämföras med det stora antalet mål, om försäljning av fastigheter, som skatteverket har

vunnit i kammarrätten. Uppfattningen delas av bolagets skatterådgivare som har analyserat förvärven och Skatteverkets argumentation. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 421 mkr enligt Förvaltningsrättens beslut.

Diös har sökt och beviljats anstånd med betalning hos Skatteverket och ingen avsättning är gjord i bolagets balansräkning. Om Diös slutgiltigt skulle förlora målet kan skatt och ränta komma att påföras med totalt cirka 135 mkr. Den sammanlagda skatten och räntan betraktas tills vidare som en eventualförpliktelse.

Se även pressmeddelande från den 20 och 21 maj samt 19 juni 2014.

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 15 december beslutat att reporäntan är oförändrad på 0 procent för att stävja det låga inflationstrycket. Riksbanken bedömning är att reporäntan ligger kvar på 0 procent tills andra halvåret 2016. Detta bidrar till fortsatt låga finansieringskostnader för företag och hushåll i Sverige.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerar så har den svenska ekonomin gått trögt. Det beror mycket på grund av den svaga utvecklingen i euroområdet som är en viktig exportmarknad för Sverige. Den globala konjunkturen är också trög, dock har vissa länder utvecklats starkare än andra. USA och Storbritannien går relativt starkt och Ryssland och Brasilien går relativt svagt. Arbetslösheten i Sverige beräknas bli 7,7 procent 2015 med en BNP-tillväxt på 2,3 procent.

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. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2014 har inte haft någon påverkan på delårsrapporten.

Koncernen har från och med räkenskapsåret 2014 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 fastighetsskatt 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 under räkenskapsåret. Ändringen är enligt företagsledningens uppfattning i enlighet med IFRIC 21 och ger en mer tillförlitlig och relevant information jämfört med tidigare tillämpade princip. IFRIC 21 Levies antogs av EU i juni 2014 med tillämpning från 2015. Enligt övergångsreglerna ska IFRIC 21 tillämpas retroaktivt varför någon effekt inte kommer att uppstå vid tillämpningen från 2015.

¹ Årsredovisning 2013, finns tillgänglig på 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

I början av 2015 startade Diös Fastigheter, tillsammans med Fabege, Wihlborgs Fastigheter, Catena och Platzer Fastigheter Holding, finansieringsverksamhet i bolaget Nya Svensk FastighetsFinansiering AB. Ingående bolag äger 20 procent vardera av kapitalet i det gemensamma bolaget. Via det delägda finansbolaget kommer Diös Fastigheter att effektivt nå kapitalmarknaden via säkerställda MTN. Detta är ett sätt att bredda basen för bolagets upplåningsstruktur.

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 19 februari 2015

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Knut Rost
Verkställande direktör

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2014 3 mån okt-dec	2013 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	329	327	1 312	1 307
Fastighetskostnader	-145	-151	-550	-569
Driftöverskott	184	176	762	738
Central administration	-16	-16	-58	-58
Omstruktureringskostnader ¹	-	-5	-	-26
Finansnetto	-71	-75	-283	-300
Förvaltningsresultat	97	79	421	354
Värdeförändring fastigheter	79	32	62	-24
Värdeförändring räntederivat	-12	-29	-91	68
Resultat före skatt	164	82	392	398
Aktuell skatt	-	-2	-10	-15
Uppskjuten skatt	-38	1	-80	-62
Resultat efter skatt	126	81	302	321
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	128	82	297	323
Resultat hänförligt till minoriteten	-2	-1	5	-2
Summa	126	81	302	321
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	126	81	302	321
Periodens totalresultat	126	81	302	321
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	128	82	297	323
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-2	-1	5	-2
Summa	126	81	302	321
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,71	1,10	3,97	4,32
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	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.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2014 31 dec	2013 31 dec
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12 200	11 823
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	7
Immateriella anläggningstillgångar	4	4
Finansiella anläggningstillgångar	7	9
Summa anläggningstillgångar	12 218	11 843
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	43	91
Likvida medel	79	121
Summa omsättningstillgångar	122	212
SUMMA TILLGÅNGAR	12 340	12 055
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 365	3 235
Uppskjuten skatteskuld	735	655
Långfristiga skulder	7 673	7 666
Kortfristiga skulder	567	499
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 340	12 055
Eventualförpliktelser	135	-

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>	321	323	-2
Periodens totalresultat	321	323	-2
Kontantutdelning	-172	-172	-
Eget kapital 2013-12-31	3 235	3 216	19
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	302	297	5
Periodens totalresultat	302	297	5
Kontantutdelning	-172	-172	-
Eget kapital 2014-12-31	3 365	3 341	24

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2014 3 mån okt-dec	2013 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Förvaltningsresultat	97	79	421	354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	9	-	3
Betald skatt	-	-2	-10	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	103	86	411	342
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	60	-6	48	72
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-56	28	-37	-80
Summa förändring av rörelsekapital	4	22	11	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107	107	422	334
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	24	76	101	309
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-2	-1	-4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-122	-99	-399	-239
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99	-25	-299	68
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-	-	-172	-172
Förändring av långfristiga skulder	64	-58	7	-229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	64	-58	-165	-401
Periodens kassaflöde	72	24	-42	1
Likvida medel vid periodens början	7	97	121	120
Likvida medel vid periodens slut	79	121	79	121

	2014 3 mån okt-dec	2013 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	3,9	2,6	9,0	10,2
Soliditet, %	27,3	26,8	27,3	26,8
Beläningsgrad fastigheter, %	62,9	64,8	62,9	64,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,0	2,5	2,2
Eget kapital per aktie, kr	45,0	43,3	45,0	43,3
Kassaflöde per aktie, kr	1,3	1,0	5,5	4,6
Antal fastigheter vid periodens utgång	354	364	354	364
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 422 519	1 446 900	1 422 519	1 446 900
Marknadsvärde fastigheter, mkr	12 200	11 823	12 200	11 823
Hyresvärde, mkr	361	362	1 448	1 457
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,0	88,6	89,2	88,7
Direktavkastning, %	1,5	1,5	6,2	6,2
Överskottsgrad, %	57,2	54,7	59,0	57,1

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	118	105
Bruttoresultat	118	105
Central administration	-159	-148
Omstruktureringskostnader	-	-26
Rörelseresultat	-41	-69
Finansiella intäkter	147	230
Finansiella kostnader	-115	-109
Resultat efter finansiella poster	-9	52
Aktuell skatt	-	-
Resultat efter skatt	-9	52
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	-9	52
Årets totalresultat	-9	52

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2014 31 dec	2013 31 dec
Pågående projekt ¹	1	1
Immateriella anläggningstillgångar ¹	4	4
Maskiner och inventarier	2	1
Andelar i koncernföretag	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	7 390	3 341
Summa anläggningstillgångar	7 568	3 518
Kortfristig fordran på koncernföretag	186	187
Övriga kortfristiga fordringar	13	10
Likvida medel	145	10
Summa omsättningstillgångar	344	207
SUMMA TILLGÅNGAR	7 912	3 725
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 253	1 434
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 311	1 476
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 947	710
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	365	58
Leverantörsskulder	1	7
Övriga kortfristiga skulder	28	33
Summa kortfristiga skulder	401	105
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	7 912	3 725

¹Omklassificering har gjorts mellan pågående projekt och immateriella anläggningstillgångar med 4 mkr avseende 2013

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 värdetförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

RESULTAT PER AKTIE

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

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

GENOMSnittligt ANTAL AKTIER

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier

som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

HYRESVÄRDE

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

NETTOUTHYRNING

Netto av årshyra, exklusive rabatter och tillägg, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

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 – DECEMBER 2014

Fastighet	Affärsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
FÖRSÄLJNING				
Kvartal 2				
Rävsund 1:338	Västernorrland	Sundsvall	Industri/lager	14 249
Söre 5:26 & 5:74	Jämtland	Östersund	Bostad	3 194
Totala fastighetsförsäljningar april-juni				17 443
Kvartal 3				
Borgmästaren 4	Jämtland	Östersund	Bostad	1 075
Försöket 2	Västernorrland	Sundsvall	Butik	1 164
Staden 2:26	Västernorrland	Sollefteå	Mark	-
Solhöjden 31	Västernorrland	Sundsvall	Kontor	660
Norr 26:1	Gävleborg	Gävle	Kontor	1 456
Kopparlagaren 5	Jämtland	Sveg	Industri	5 341
Totala fastighetsförsäljningar juli-september				9 696
Kvartal 4				
Staben 6	Jämtland	Östersund	Bostad	1 553
Arvesund 2:196	Jämtland	Åre	Mark	-
Totala fastighetsförsäljningar oktober-december				1 553
Totala fastighetsförsäljningar januari-december				28 692
FÖRVÄRV				
Kvartal 2				
Stranden 19:5	Dalarna	Mora	Butik	3 650
Totala fastighetsförvärv januari-december				3 650

KALENDARIUM

Arsstämma

22 april 2015

Q1 Delårsrapport januari-mars 2015

24 april 2015

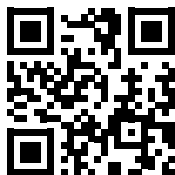
Q2 Delårsrapport januari-juni

6 juli 2015

Q3 Delårsrapport januari-september

23 oktober 2015





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