

Diös

Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2015



PERIODEN I KORTHET

JANUARI–JUNI 2015

- Periodens hyresintäkter uppgick till 647 mkr (649)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 254 mkr (207)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 104 mkr (-33)
- Värdeförändringar av finansiella instrument uppgick till 21 mkr (-57)
- Resultat per aktie uppgick till 4,11 kr (1,16)

PERIODENS RESULTAT, mkr	2015 6 mån jan-juni	2014 6 mån jan-juni	2014 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	647	649	1 291
Övriga intäkter	10	10	21
Drift- och centrala kostnader	-297	-311	-608
Finansnetto	-106	-141	-283
Förvaltningsresultat	254	207	421
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	125	-90	-29
Aktuell skatt	-12	-5	-10
Uppskjuten skatt	-64	-27	-80
Resultat efter skatt	303	85	302
Överskottsgrad, %	58,8	58,0	59,0
Uthyringsgrad, %	88,4	89,5	89,2
Soliditet, %	27,3	26,0	27,3
Belåningsgrad fastigheter, %	61,2	63,9	62,9
Eget kapital per aktie, kr	46,3	42,1	45,0

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

FORTSATT STABIL UTVECKLING

Med vår tydliga inriktning på norra Sveriges tillväxtorter och fokus på både förvärv och investeringar i befintlig fastighetsportfölj, fortsätter vi att stärka vår position som marknadsledande fastighetsaktör.

Inslagen strategi med en mer koncentrerad marknad, en hög investeringsnivå i om- och tillbyggnader, fullt fokus på hyresgästrelationer och en tydligare organisationsstruktur, ger positiva effekter. Periodens förvaltningsresultat uppgick till 254 mkr (207) och överskottsgraden till 58,8 procent (58,0).

Under perioden investerade vi 215 mkr i om- och tillbyggnader. Det enskilt största projektet, nya Centralpalatset, som omfattar nybyggnad av en centralt belägen blandfastighet i centrala Östersund, invigdes i maj. Såväl kommersiella- som bostadsytor var fullt uthyrda redan innan invigningen.

Vi ser en ökad efterfrågan på centrumnära lokaler på våra tillväxtorter och stigande hyresnivåer. Under perioden har vi slutit flera strategiskt viktiga förlängda och utökade hyresavtal. Bland annat med Sweco i Luleå och Migrationsverket i Sundsvall. De organisationsförändringar som genomfördes i början av året börjar ge effekt. Detta kommer på sikt att ge ett positivt genomslag på nettouthyrningen. Periodens nettouthyrning uppgick till 14 mkr (20) och uthyrningsgraden till 88,4 procent (89,5).



Genomförda förändringar i kapitalstruktur och villkor ger positiva effekter med sänkta kapitalkostnader och en fortsatt positiv utveckling av våra finansiella nyckeltal. Belåningsgraden för perioden uppgick till 61,2 procent (63,9) och soliditeten till 27,3 procent (26,0). I maj deltog vi i en tredje emission inom ramen för Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB (Nya SFF) där vi emitterade en tvåårig säkerställd obligation om 500 mkr till en fast årlig ränta om 0,4375 procent.

Jag är övertygad om att inslagen strategi kommer att ge oss en uthållig tillväxt över tid. Genom att hålla högt tempo i om- och tillbyggnader kan vi erbjuda ökad flexibilitet och skräddarsydda lösningar för våra hyresgäster. Det, i kombination med aktiva medarbetare som har god kännedom om våra hyresgäster och vår lokala delmarknad, ger oss alla förutsättningar att fortsätta vara en ännu aktivare och en ännu mer efterfrågad fastighetsägare.

Knut Rost, VD



> Jenny Svensson, förvaltare, Sundsvall.



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI–JUNI 2015

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 254 mkr (207).

Driftöverskottet uppgick till 380 mkr (376) vilket motsvarar en överskottsgrad om 58,8 procent (58,0). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 647 mkr (649) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,4 procent (89,5).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 10 mkr (10) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 277 mkr (283). Kostnadsminskningen är främst hänförlig till lägre taxebundna kostnader och minskade reparationer. Av fastighetskostnaderna utgjorde 3,2 mkr (3,7) 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. Den positiva värdeförändringen är hänförlig till mer positiva kassaflöden och lägre avkastningskrav. Värderingen visar en uppgång om 0,8 procent (-0,3) vilket motsvarar 100 mkr (-33). Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 12 498 mkr (11 970).

Under perioden har en fastighet (3) avyttrats och en fastighet har delavyttrats med en realiserad värdeförändring om 3,8 mkr (0,3) före skatt.

Portföljen av räntederivat har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Det låga ränteläget har inneburit att vi redovisat undervärden på räntederivaten. 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. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 21 mkr (-57), 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 -106 mkr (-141). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 2,7 procent (3,6). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 30 juni uppgick till 1,1 procent (2,8).

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 379 mkr (117). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i positiva orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat samt ett förbättrat finansnetto.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 303 mkr (85). Aktuell skatt uppgick till -12 mkr (-5), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Beräkningen av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattkostnad om -64 mkr (-27).

ANDRA KVARTALET 2015

Andra kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 153 mkr (114). Driftöverskottet uppgick till 207 mkr (198) vilket motsvarar en överskottsgrad om 63,9 procent (60,6). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för andra kvartalet uppgick till 323 mkr (327) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,3 procent (89,6).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 123 mkr (133). Kostnadsminskningen är främst hänförlig till lägre taxebundna kostnader och minskade reparationer.

Andra kvartalets finansnetto uppgick till -48 mkr (-71). Resultat före skatt uppgick till 282 mkr (55) och resultat efter skatt uppgick till 228 mkr (41). Resultatet påverkades positivt med 102 mkr (-35) avseende värdeförändring av fastigheter och positivt med 27 mkr (-24) avseende räntederivatens marknadsvärden. Värdeförändringen av fastigheterna är hänförlig till mer positiva kassaflöden och lägre avkastningskrav. Förändringen av derivatens marknadsvärden är hänförlig till en bedömd högre långsiktig ränteutveckling. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -45 mkr (-11) och aktuell skatt med -9 mkr (-3).

Under det andra kvartalet har en fastighet (0) sålts med en realiserad värdeförändring om 1,2 mkr (0).



FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2015

Diös ägde 353 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 420 228 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 juni uppgick till 89,1 procent. Under perioden har Diös investerat 215 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepåtagande fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 12 498 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	131	96	124	149	73	75	647
Övriga intäkter	1	2	5	0	0	2	10
Reparation och underhåll	-9	-5	-9	-9	-5	-4	-41
Taxebundna kostnader	-19	-13	-20	-26	-11	-7	-96
Fastighetsskatt	-6	-5	-6	-7	-4	-4	-32
Övriga fastighetskostnader	-15	-11	-18	-17	-8	-9	-78
Fastighetsadministration	-5	-4	-7	-6	-3	-5	-31
Driftöverskott	78	60	69	84	42	48	380
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-20
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-106
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	254
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	2	-	1	-	-	4
Fastighet, orealiserad	17	26	-5	-8	23	46	100
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	21
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	379
Aktuell skatt							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-12
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-64
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	307
Uthyrbar area, kvm							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	279 187	326 520	177 031	120 075	1 420 228
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr							
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	40	18	30	60	28	39	215
Bokfört värde, mkr							
Bokfört värde, mkr	2 555	1 789	2 262	2 927	1 385	1 581	12 498
Hyresvärde, mkr							
Hyresvärde, mkr	146	109	145	168	81	83	732
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	88,0	85,7	88,8	89,2	90,8	88,4
Överskottsgrad, %							
Överskottsgrad, %	59,8	62,7	55,3	56,1	57,9	63,8	58,8

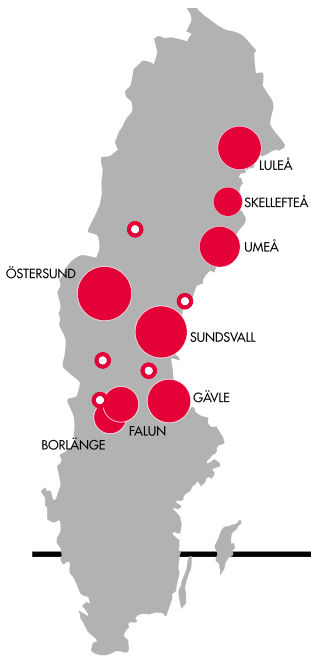


FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2014

Diös ägde 362 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 433 108 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 juni uppgick till 89,5 procent. Under perioden har Diös investerat 177 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 970 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	125	97	132	146	74	74	649
Övriga intäkter	2	0	3	2	0	2	10
Reparation och underhåll	-13	-5	-9	-10	-5	-4	-45
Taxebundna kostnader	-19	-13	-21	-27	-11	-8	-99
Fastighetsskatt	-6	-5	-7	-7	-4	-4	-32
Övriga fastighetskostnader	-13	-9	-18	-18	-8	-8	-74
Fastighetsadministration	-5	-4	-7	-8	-3	-5	-32
Driftöverskott	71	61	74	79	43	48	376
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-28
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-141
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	207
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	0
Fastighet, orealiserad	-23	21	15	-40	-8	1	-33
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-57
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	117
Aktuell skatt							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-5
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-27
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	86
Uthyrbar area, kvm							
Uthyrbar area, kvm	266 682	253 509	280 351	335 460	177 031	120 075	1 433 108
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr							
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	37	20	24	59	15	22	177
Bokfört värde, mkr							
Bokfört värde, mkr	2 450	1 738	2 228	2 798	1 310	1 446	11 970
Hyresvärde, mkr							
Hyresvärde, mkr	138	109	149	168	81	80	725
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	89,3	88,7	87,2	91,3	92,3	89,5
Överskottsgrad, %							
Överskottsgrad, %	57,1	63,1	56,2	53,9	58,0	64,5	58,0

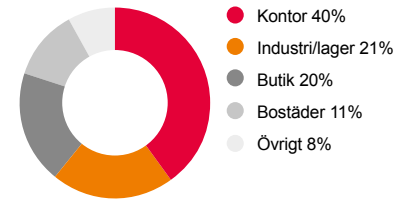


»»» AFFÄRSOMRÅDEN

Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och marknadsledande på flera av verksamhetsområdena. 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 bostäder, 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 30 JUNI 2015

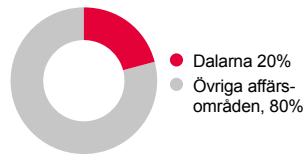


DALARNA

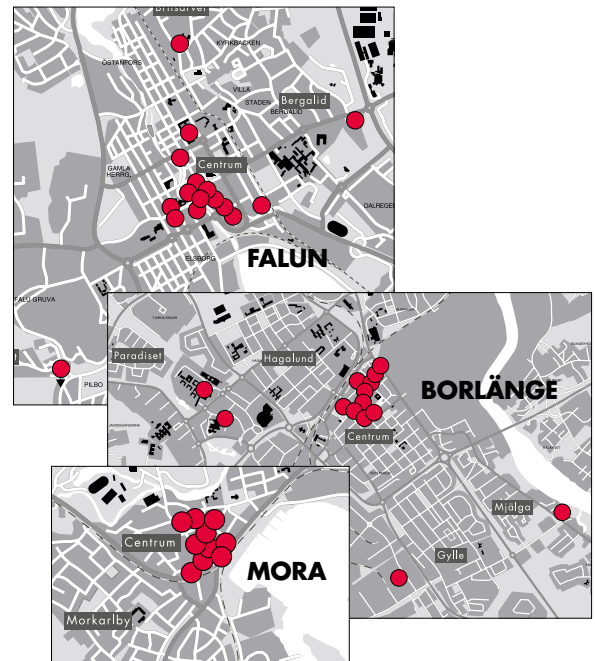
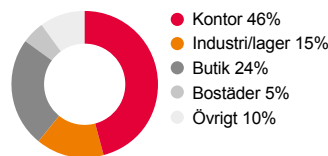
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Antal tkvm	267
Fastighetsvärde, mkr	2 555
Driftöverskott, mkr	78
Överskottsgrad, %	60

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	4	39 968	15,4%	5,0
Falu Kommun	8	18 003	7,0%	2,8
Polismyndigheten	8	10 013	3,9%	4,1
Pyslingen Förskolor och Skolor	1	8 335	3,2%	9,1
Länsstyrelsen i Dalarnas län	13	7 741	3,0%	4,5
Totalt största hyresgäster	34	84 060	32,5%	4,8

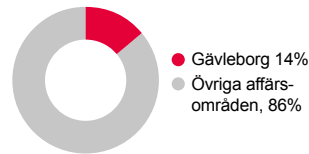
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

GÄVLEBORG

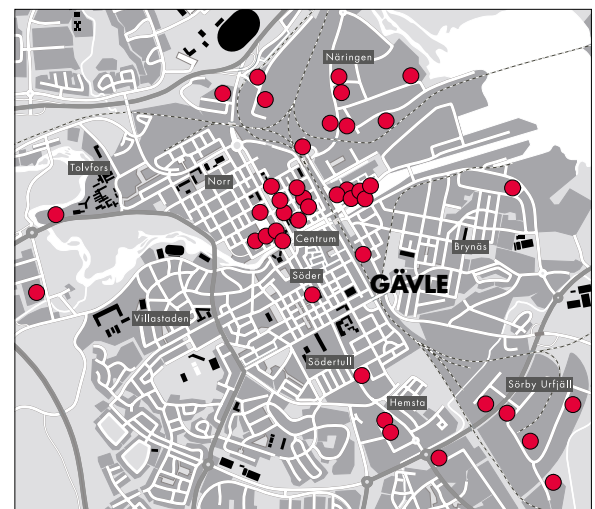
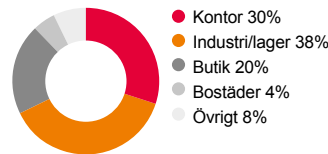
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	251
Fastighetsvärde, mkr	1 789
Driftöverskott, mkr	60
Överskottsgrad, %	63

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	8	7 417	4,0%	2,2
Trafikverket	3	6 977	3,8%	3,2
Internationella Engelska Skolan	2	5 653	3,0%	8,3
Gävlefastigheter Gävle Kommun	7	4 183	2,3%	1,8
Ahléns	3	2 909	1,6%	1,3
Totalt största hyresgäster	23	27 139	14,6%	3,6

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

VÄSTERNORRLAND

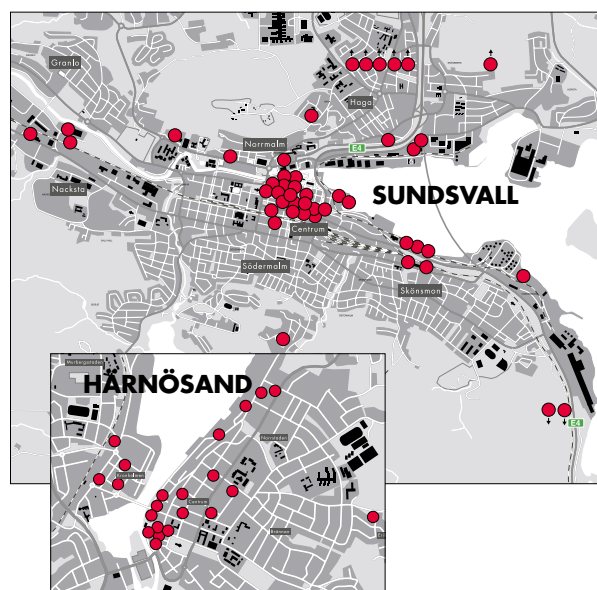
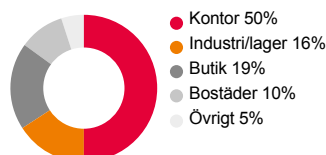
FASTIGHETSBESTÄND

Antal fastigheter	78
Antal tkvm	279
Fastighetsvärde, mkr	2 262
Driftöverskott, mkr	69
Överskottsgrad, %	55

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Norrlidens Kunskapscentrum	1	7 014	2,9%	1,0
Länsförsäkringar Västernorrland	17	5 703	2,4%	4,6
Com Hem AB	4	5 224	2,2%	1,5
Sundsvalls Kommun	12	4 675	1,9%	2,5
Åhléns	1	4 528	1,9%	3,3
Totalt största hyresgäster	35	27 144	11,3%	2,5

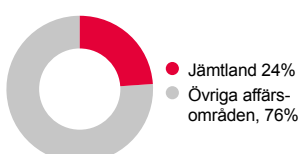
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

JÄMTLAND

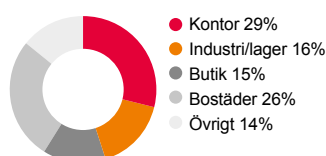
FASTIGHETSBESTÄND

Antal fastigheter	121
Antal tkvm	327
Fastighetsvärde, mkr	2 927
Driftöverskott, mkr	84
Överskottsgrad, %	56

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



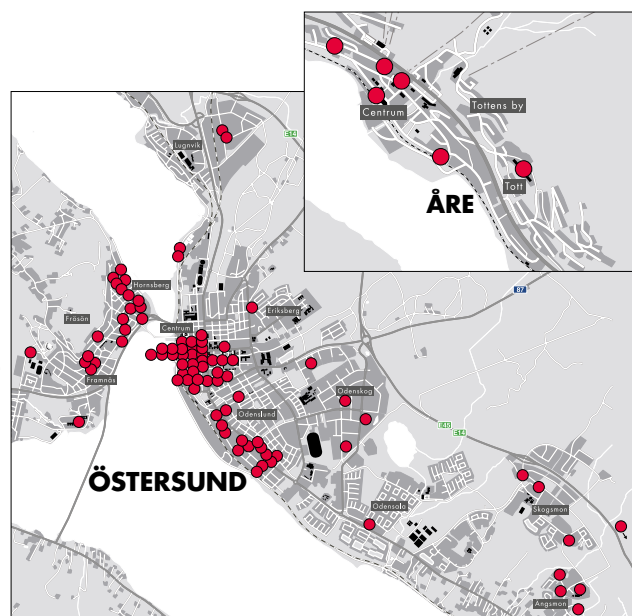
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	105	26 719	9,0%	4,5
Region Jämtland Härjedalen	18	11 382	3,8%	2,5
SkiStar AB	10	11 233	3,8%	0,6
Swedbank AB	7	7 421	2,5%	2,1
Arbetsförmedlingen	3	7 048	2,4%	3,2
Totalt största hyresgäster	143	63 803	21,6%	3,0

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



VÄSTERBOTTEN

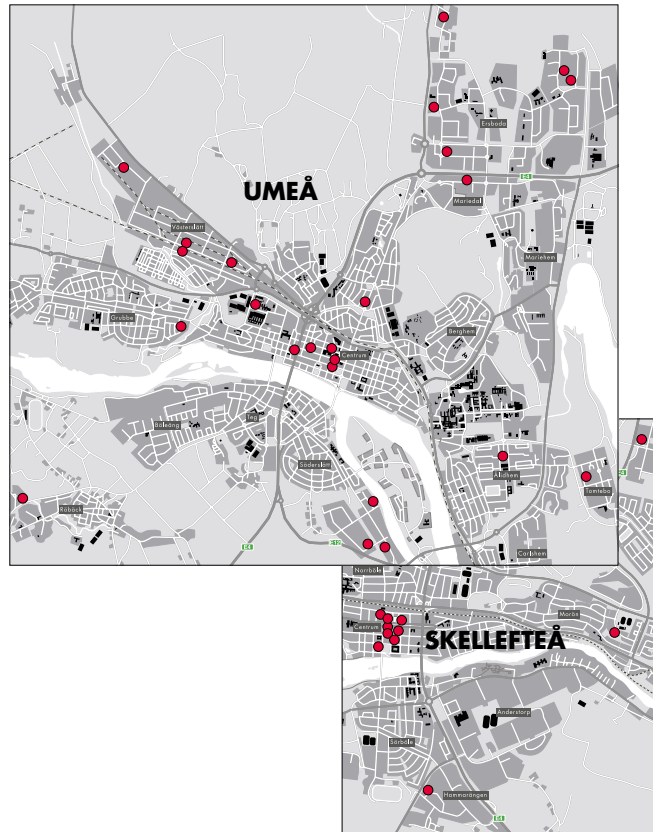
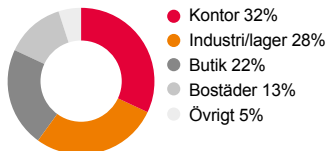
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	41
Antal tkvm	177
Fastighetsvärde, mkr	1 385
Driftöverskott, mkr	42
Överskottsgrad, %	58

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Umeå Kommun	9	6 952	4,8%	1,7
PostNord Sverige AB	3	3 927	2,7%	0,9
Swedbank AB	1	3 694	2,5%	2,5
Balticgruppen Centrumhandel AB	4	3 602	2,5%	0,5
Åhléns AB	1	2 703	1,9%	3,0
Totalt största hyresgäster	18	20 878	14,3%	1,6

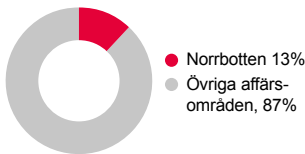
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

NORRBOTTEN

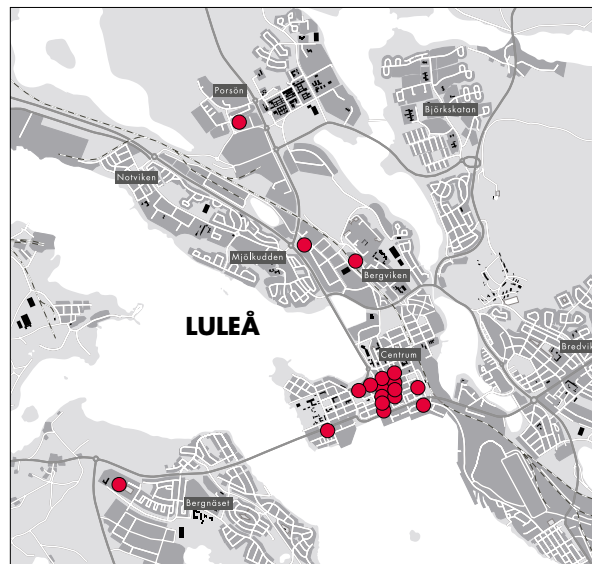
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde, mkr	1 581
Driftöverskott, mkr	48
Överskottsgrad, %	64

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Luleå Kommun	7	10 897	7,3%	2,3
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 297	4,9%	1,7
Swedbank AB	3	6 195	4,1%	3,7
Folksam ömsesidig sakförsäkring	18	5 949	4,0%	6,1
SWECO Sverige AB	6	5 308	3,5%	3,6
Totalt största hyresgäster	37	35 646	23,8%	3,3

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



»»» HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 JUNI 2015

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2015	377	73 223	67	5
	2016	751	224 510	241	19
	2017	610	226 045	228	18
	2018	531	221 548	247	19
	2019+	277	259 618	319	25
Totalt lokalhyresavtal		2 546	1 004 944	1 102	86
Bostadshyresavtal		2 092	152 617	145	11
Övriga hyresavtal		3 495	-	39	3
TOTALT		8 133	1 157 561	1 286	100

»»» STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 JUNI 2015

Hyresgäst	Antal kontrakt	Årligt kontraktss- värde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktss- värde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	13	48 016	3,8	4,7
Östersunds kommun	105	26 719	2,1	4,5
Arbetsförmedlingen	27	21 674	1,7	2,6
Swedbank	13	21 403	1,7	2,6
Falu kommun	8	18 003	1,4	2,8
Åhléns	7	15 991	1,3	2,3
KappAhl	6	14 913	1,2	4,0
Hennes & Mauritz	11	14 740	1,1	3,7
Polismyndigheten	15	13 361	1,0	3,4
PostNord Sverige	11	11 985	0,9	2,0
Totalt största hyresgäster	216	206 805	16,2	3,5

»»» FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - JUNI 2015

FÖRÄDLING

- Under perioden har 215 mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 40 större förädlingsprojekt, i dessa har totalt 334 mkr av budgeterat 463 mkr upparbetats.

FÖRSÄLJNING

- Den 20 februari 2015 såldes del av fastigheten Söder 38:5 i Gävle. Fastigheten omfattar en area om 2 851 kvm varav försäljningen omfattar 1 320 kvm. Försäljningen skedde som en tredimensionell fastighetsbildning. Försäljningspriset uppgick till 18 mkr.
- Den 15 juni 2015 såldes fastigheten Hästen 4 i Järpen. Fastigheten omfattar en area om 971 kvm. Försäljningspriset uppgick till 4,3 mkr.



FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 JUNI 2015

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgick till 3 455 mkr (3 148) och soliditeten till 27,3 procent (26,0). Målet är att soliditeten kortsiktigt ska uppgå till 25 procent och långsiktigt till 30 procent.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 186 mkr (70).

RÄNTEKOSTNAD JANUARI–JUNI 2015

	Belopp, mkr	Kostnad, mkr	Vägd genomsnittlig ränta, %
Räntebärande skuld	7 661	56	1,5
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	553	1	0,0
Kostnad finansiella instrument	4 200	47	1,2
TOTALT		104	2,7

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,03 procentenheter.

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 661 mkr (7 655). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 104 Mkr (137) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 2,7

procent (3,6). Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 21 mkr (-57), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2015

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat ² , mkr
2015	849	1,0	926	849
2016	4 063	1,0	2 658	2 358
2017	2 737	1,1	3 238	2 737
2018	-	-	1 705	1 705
Utnyttjat kreditutrymme	7 650	1,0	8 527	7 650
Outnyttjat kreditutrymme	877	0,1		
Finansiella instrument	4 200	1,4		
TOTALT		2,5		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2015-06-30, där referensräntan är STIBOR-90.

² Varav 500 mkr är finansierade via obligationslån.

Genomsnittlig kapitalbindningstid 1,8 år

Genomsnittlig räntebindningstid 1,2 år

DERIVATAVTAL

Motpart	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Handelsbanken	2 000	1,2	2,3	-60
Handelsbanken	600	3,2	3,7	-65
Swedbank	1 600	1,6	1,9	-52
TOTALT	4 200	1,6	2,4	-177

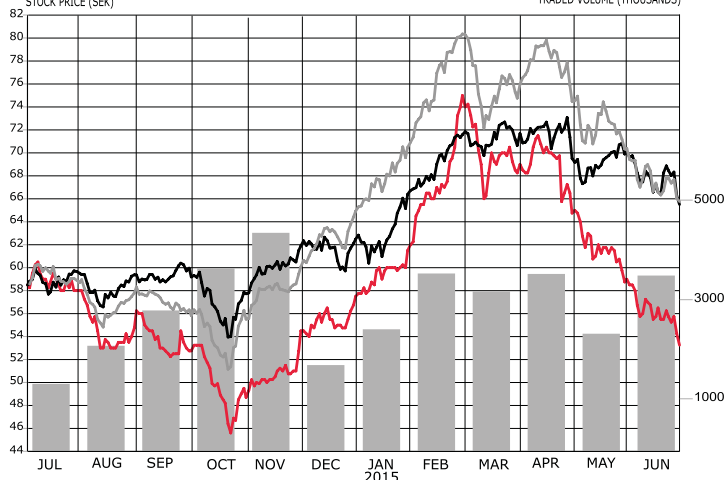
Inga nya derivatavtal har tecknats under perioden då Diös bedömer att räntemarknaden är stabil.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA PER 2015-06-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 650 mkr (7 646) med en årlig genomsnittsränta på 1,1 procent (2,8) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,5 månader (2,9). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,2 år (1,7). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (1,6). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 1,6 år (2,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivat-

instrument uppgick till 2,5 procent (3,6) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella räntepågångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 juni 2015, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter (0,4). Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni 2015 till -177 mkr (-164) och den viktade genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent (2,4). Derivatportföljens omslutning om 4 200 mkr, samt obligationslån om 500 mkr med fastränta, innebär att 61,4 procent (54,9) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

■ Diös Fastigheter ■ OMX Stockholm 30 Index ■ OMX Stockholm Real Estate PI
STOCK PRICE (SEK) TRADED VOLUME (THOUSANDS)



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

Per den 30 juni 2015 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken (74 729 134), slutkursen uppgick till 53,25 (58,5) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 3 979 mkr (4 372).

I grafen illustreras kurser för både Diös och för indexen, för de senaste 12 månaderna. Under de senaste 12 månaderna har Diös avkastning varit -9,0 procent (56,4), OMX Stockholm 30 Index 12,0 procent (19,6) och OMX Stockholm Real Estate PI 12,4 procent (35,9). Diös totalavkastning (avkastning inklusive återinvesterad utdelning) under de senaste 12 månaderna har varit -4,2 procent (63,3).

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 MAJ 2015

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 499 691	15,4
Brinova Inter	7 830 754	10,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning	7 387 452	9,9
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 249 811	3,0
SEB Investment Management	1 992 842	2,7
Fjärde AP-fonden	1 868 660	2,5
Staffan Rasjö	1 263 846	1,7
Ssb Client Omibus Ac Om07 (15pct)	1 146 402	1,5
Summa största ägare	47 255 919	63,2
Övriga ägare	27 473 215	36,8
TOTALT	74 729 134	100,0

INNEHAV PER DEN 31 MAJ 2015

INNEHAV	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (mkr)
1 - 500	5 978	898 482	1,2	1,2	53
501 - 1 000	1 255	1 073 501	1,4	1,4	63
1 001 - 5 000	1 326	3 099 869	4,2	4,2	182
5 001 - 10 000	191	1 444 340	1,9	1,9	85
10 001 - 15 000	46	575 558	0,8	0,8	34
15 001 - 20 000	38	694 515	0,9	0,9	41
20 001 -	170	66 942 869	89,6	89,6	3 933
TOTALT	9 004	74 729 134	100,0	100,0	4 390

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 9 004 aktieägare (5 997). En betydande andel av aktiens ägare, 82,9 procent (89,7), återfinns 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 63,2 procent (65,0) 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 30 juni 2015 till 149 personer (152), varav 57 kvinnor (54). 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, 107 personer (101), arbetar i affärsområdena varav 53 personer (53) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

»»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 65 mkr (63) och resultatet efter skatt till 8 mkr (8). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2015 till 0 mkr (33) och utnyttjad checkkredit uppgick till 61 mkr (0). Förändring av moderbolagets likvida medel och koncerninterna mellanhav är hänförlig till förändring av koncernens likviditetskonstrukt. Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 662 mkr (1 474). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 juni 2015 uppgick till 1,2 procent (2,6). 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 30 juni 2015 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 799 mkr (682). 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 3 800 mkr (3 365) per den 30 juni 2015. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 836 mkr (740).

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 juni 2015 uppgå till 282 mkr (364). Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 62 mkr (80), vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 30 juni 2015 till 25 mkr (22).

Förändringen sedan den 31 december 2014 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 12 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 52 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 Diös-koncernen.

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. Bolagets uppfattning är att de aktuella förvärven, som gjordes 2005, hanterades enligt gällande skatteregler. Uppfattningen delas av bolagets skatterådgivare som har analyserat förvärven och Skatteverkets argumentation.

Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 421 mkr enligt Förvaltningsrättens beslut. Om Diös Fastigheter slutgiltigt skulle förlora målet kan skatt och ränta komma att påföras med totalt cirka 136 mkr. Diös har sökt och beviljats anstånd med betalning hos Skatteverket och ingen avsättning är gjord i bolagets balansräkning.

Den 16 juni genomfördes en muntlig förhandling, vid Kammarrätten i Sundsvall. Dom i målet förväntas komma i september 2015. Bolaget står fast vid sin tidigare bedömning och den sammanlagda skatten inklusive ränta betraktas fortfarande 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 2014 års årsredovisning på sidorna 40-42. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 1:a juli beslutat att sänka reporäntan till -0,35%, samt att öka köpen av statsobligationer med 45 mdr. Bakom beslutet låg främst den starkare svenska kronan, och den fortsatta osäkerheten i världsekonomin. Först under andra halvåret 2016 väntas reporäntan höjas långsamt. Detta sammantaget bidrar till fortsatt låga finansieringskostnader för företag och hushåll i Sverige.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i juni 2015 så fortsätter återhämtningen i den svenska ekonomin även om det första kvartalet i år var något svagare än väntat. Den globala återhämtning och den relativt svaga kronan bidrar till att den svenska exporten tar fart efter flera år av svag utveckling. De närmaste två åren väntas exporten öka med ca 5 procent per år. Sveriges BNP väntas öka med cirka 3 procent under 2015 och arbetslösheten väntas bli 7,7 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

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

»»» 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 2014, not 1, förutom vad som anges nedan. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2015 har inte haft någon påverkan på delårsrapporten.

IFRS 11 SAMARBETSARRANGEMANG

Ett samarbetsarrangemang är ett arrangemang över vilket två eller fler parter har gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet. Diös har bedömt sina samarbetsarrangemang och fastställt att innehavet i Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB utgör en gemensam verksamhet. Innehavet förvärvades under kvartal 4 2014 och bolaget hade ingen verksamhet under föregående räkenskapsår. Innehavet redovisades till anskaffningsvärde per 31 december 2014. Redovisning enligt principerna för gemensam verksamhet får dock ingen väsentlig påverkan på koncernen.

För innehavet i den gemensamma verksamheten redovisar Diös sina tillgångar och skulder (inklusive sin andel av alla gemensamma tillgångar och skulder), samt sina intäkter och kostnader (inklusive sin andel av alla gemensamma intäkter och kostnader).

Övriga samarbetsarrangemang utgör joint ventures och redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar i joint venture i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för andel av joint ventures resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar minskar innehavets redovisade värde.

¹ Årsredovisning 2014, finns tillgänglig på www.dios.se



> Emma Dahlin, redovisningsekonom, Östersund.



»»» UTDELNINGSPOLICY

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

»»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar 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

Östersund den 6 juli 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

	2015 3 mån april-juni	2014 3 mån april-juni	2015 6 mån jan-juni	2014 6 mån jan-juni	2014 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	330	331	657	659	1 312
Fastighetskostnader	-123	-133	-277	-283	-550
Driftöverskott	207	198	380	376	762
Central administration	-6 ¹	-13	-20 ¹	-28	-58
Finansnetto	-48	-71	-106	-141	-283
Förvaltningsresultat	153	114	254	207	421
Värdeförändring fastigheter	102	-35	104	-33	62
Värdeförändring räntederivat	27	-24	21	-57	-91
Resultat före skatt	282	55	379	117	392
Aktuell skatt	-9	-3	-12	-5	-10
Uppskjuten skatt	-45	-11	-64	-27	-80
Resultat efter skatt	228	41	303	85	302
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	232	40	307	86	297
Resultat hänförligt till minoriteten	-4	1	-4	-1	5
Summa	228	41	303	85	302
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt	228	41	303	85	302
Periodens totalresultat	228	41	303	85	302
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	232	40	307	86	297
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-4	1	-4	-1	5
Summa	228	41	303	85	302
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,10	0,54	4,11	1,16	3,97
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729

¹ I posten central administration ingår återföring av tidigare gjorda reserveringar av personalrelaterade kostnader som gjordes i samband med förvärvet av Norrvidden.



KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2015 30 juni	2014 30 juni	2014 31 dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 498	11 970	12 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	8	7
Immateriella anläggningstillgångar	4	4	4
Finansiella anläggningstillgångar	9	9	7
Summa anläggningstillgångar	12 517	11 991	12 218
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	137	107	43
Likvida medel	-	-	79
Summa omsättningstillgångar	137	107	122
SUMMA TILLGÅNGAR	12 654	12 098	12 340
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 455	3 148	3 365
Uppskjuten skatteskuld	799	682	735
Långfristiga skulder	7 652	7 648	7 673
Checkräkningskredit	186	70	-
Kortfristiga skulder	562	550	567
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 654	12 098	12 340
Eventualförpliktelser	136	135	135

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2013-12-31	3 235	3 216	19
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	85	86	-1
Periodens totalresultat	85	86	-1
Kontantutdelning	-172	-172	-
Eget kapital 2014-06-30	3 148	3 130	18
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	217	211	6
Periodens totalresultat	217	211	6
Eget kapital 2014-12-31	3 365	3 341	24
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	303	307	-4
Periodens totalresultat	303	307	-4
Kontantutdelning	-213	-213	-
Eget kapital 2015-06-30	3 455	3 435	20



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2015 3 mån april-juni	2014 3 mån april-juni	2015 6 mån jan-juni	2014 6 mån jan-juni	2014 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Förvaltningsresultat	153	114	254	207	421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	9	-13	-15	-
Betald skatt	-9	-3	-12	-5	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	153	120	229	187	411
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-25	12	-94	-17	48
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-14	-35	5	-27	-37
Summa förändring av rörelsekapital	-39	-23	-89	-44	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114	97	140	143	422
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-2	-	-2	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4	21	22	21	101
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-108	-114	-191	-165	-399
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106	-93	-171	-144	-299
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-213	-172	-213	-172	-172
Förändring av långfristiga skulder	-13	-16	-21	-18	7
Förändring av checkräkningskredit	67	70 ¹	186	70 ¹	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159	-118	-48	-120	-165
Periodens kassaflöde	-151	-114	-79	-121	-42
Likvida medel vid periodens början	151	114	79	121	121
Likvida medel vid periodens slut	0	0¹	0	0¹	79

¹ Likvida medel vid periodens slut har omklassificerats till förändring av checkräkningskredit.



NYCKELTAL

	2015 3 mån april-juni	2014 3 mån april-juni	2015 6 mån jan-juni	2014 6 mån jan-juni	2014 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	6,7	1,3	9,0	2,7	9,0
Soliditet, %	27,3	26,0	27,3	26,0	27,3
Belåningsgrad fastigheter, %	61,2	63,9	61,2	63,9	62,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	2,6	3,4	2,5	2,5
Eget kapital per aktie, kr	46,3	42,1	46,3	42,1	45,0
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	59,5	54,0	59,5	54,0	57,9
Kassaflöde per aktie, kr	1,9	1,5	3,3	2,7	5,5
Antal fastigheter vid periodens utgång	353	362	353	362	354
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 420 228	1 433 108	1 420 228	1 433 108	1 422 519
Marknadsvärde fastigheter, mkr	12 498	11 970	12 498	11 970	12 200
Hyresvärde, mkr	365	365	732	725	1 448
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,3	89,6	88,4	89,5	89,2
Direktavkastning, %	1,6	1,7	3,0	3,1	6,2
Överskottsgrad, %	63,9	60,6	58,8	58,0	59,0



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2015 6 mån jan-juni	2014 6 mån jan-juni	2014 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	65	63	118
Bruttoresultat	65	63	118
Central administration	-85	-82	-159
Rörelseresultat	-20	-19	-41
Finansiella intäkter	123	86	147
Finansiella kostnader	-95	-59	-115
Resultat efter finansiella poster	8	8	-9
Aktuell skatt	-	-	-
Resultat efter skatt	8	8	-9
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	8	8	-9
Årets totalresultat	8	8	-9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2015 30 juni	2014 30 juni	2014 31 dec
Pågående projekt ¹	-	1	1
Immateriella anläggningstillgångar ¹	4	4	4
Maskiner och inventarier	2	2	2
Andelar i koncernföretag	171	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	7 802	3 416	7 390
Summa anläggningstillgångar	7 979	3 594	7 568
Kortfristig fordran på koncernföretag	123	153	186
Övriga kortfristiga fordringar	11	7	13
Likvida medel	-	33	145
Summa omsättningstillgångar	134	193	344
SUMMA TILLGÅNGAR	8 113	3 787	7 912
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 048	1 270	1 253
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 655	1 467	3 311
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 955	928	2 947
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 355	85	365
Checkräkningskredit	61	-	-
Leverantörsskulder	1	-	1
Övriga kortfristiga skulder	31	30	28
Summa kortfristiga skulder	1 455	122	401
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 113	3 787	7 912

¹ Omklassificering har gjorts mellan pågående projekt och immateriella anläggningstillgångar med 4 mkr avseende 31 mars 2014.



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.

SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV) PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

HYRESVÄRDE

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

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–JUNI 2015

Fastighet	Affärsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
FÖRSÄLJNING				
Kvartal 1				
Söder 38:5 (del av fastighet)	Gävleborg	Gävle	Bostad	1 320
Totala fastighetsförsäljningar januari-mars				1 320
Kvartal 2				
Hästen 4	Jämtland	Åre	Bostad	971
Totala fastighetsförsäljningar april-juni				971
Totala fastighetsförsäljningar januari-juni				2 291

KALENDARIUM 2015



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

