

Diös

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2015



ÅRET I KORTHET

JANUARI-DECEMBER 2015

- Årets hyresintäkter uppgick till 1 295 mkr (1 291)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 508 mkr (421)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 273 mkr (62)
- Resultat efter skatt uppgick till 542 mkr (302)
- Resultat per aktie uppgick till 7,09 kr (3,97)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,85 kr per aktie (2,85)

PERIODENS RESULTAT, MKR	2015 3 mån okt-dec	2014 3 mån okt-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	327	322	1 295	1 291
Övriga intäkter	6	7	20	21
Drift- och centrala kostnader	-157	-161	-597	-608
Finansnetto	-52	-71	-210	-283
Förvaltningsresultat	124	97	508	421
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	187	67	337	-29
Aktuell skatt	-9	-	-163	-10
Uppskjuten skatt	-53	-38	-140	-80
Resultat efter skatt	249	126	542	302
Överskottsgrad, %	59,3	57,2	59,9	59,0
Uthyrningsgrad, %	88,0	89,0	88,3	89,2
Soliditet, %	27,4	27,3	27,4	27,3
Belåningsgrad fastigheter, %	60,7	62,9	60,7	62,9
Eget kapital per aktie, kr	49,4	45,0	49,4	45,0
EPRA NAV per aktie, kr	63,0	57,9	63,0	57,9

FÖR YTTRE INFORMATION KONTAKTA GÄRNA

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

STARKT RESULTAT

Vi redovisar det starkaste förvaltningsresultatet någonsin, upp 21 procent, och vi fortsätter att leverera enligt vår strategi. Det långsiktiga substansvärdet ökar med 9 procent, till 63 kr per aktie, och styrelsen föreslår en utdelning som motsvarar 4,7 procents direktavkastning.

Förvaltningsresultatet är det starkaste i vår historia och uppgår för året till 508 mkr. Förbättringen drivs framförallt av effektivare förvaltning och lägre energi- och finansieringskostnader. Vårt fokus på uthyrning ger resultat, vilket syns i nettouthyrningen som för året uppgick till 48 mkr.

Utgångspunkten i vår affärsmodell, och således för vår framgång, är våra medarbetare. Under året har vi tydliggjort ansvarsroller, genomfört ledarskapsutbildningar och startat Diös Academy – allt för att förbättra våra medarbetares utvecklingsmöjligheter och trivsel. Att arbeta för en mer jämställd bransch är en prioriterad fråga.

Vår ambition är att löpande minska vår miljöpåverkan. Ett led i detta arbete är att enbart köpa el från vattenkraft, vilket minskar våra koldioxidutsläpp med cirka 85 procent.

Det fjärde kvartalet har kännetecknats av hög aktivitet när det kommer till transaktioner. Vi fördubblade vårt bestånd i Skellefteå och vår bytesaffär i Östersund och Umeå ger oss ett mer centrumnära bestånd. Genom att avyttra fastigheterna i Ånge och Timrå kan vi koncentrera vår förvaltning till orter där vi har lokal närvaro.

I början av januari 2016 avyttrades vårt bestånd i Härnösand. Vi följer vår strategi och har med dessa transaktioner lagt grunden för en effektivare förvaltningsorganisation och möjliggjort ytterligare tillväxt.

Under fjärde kvartalet har refinansieringsrisken i låneportföljen minskats genom att löptiden på vår skuld har förlängts. Tillgången till finansiering bedöms som fortsatt god.

Årets resultat efter skatt uppgår till 7,09 kr per aktie. Rensat för orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, föreslår styrelsen i likhet med föregående år en utdelning om 2,85 kr per



aktie. Det motsvarar cirka 54 procent av utdelningsbart resultat. Trots att en skattemässig engångspost påverkar det utdelningsbara resultatet negativt, erbjuder vi en direktavkastning som är en av branschens högsta även i år.

Våra prioriterade orter i norra Sverige blir allt hetare. Flera aktörer intresserar sig för marknaden och konkurrensen ökar. Som en av de största fastighetsägarna på våra orter är möjligheten att påverka stor. Vi tar på oss en ledande roll inom hållbar stadsutveckling och kommer att driva utvecklingen tillsammans med kommuner, näringsliv och andra fastighetsägare. Resultatet kommer att gynna både våra städer och Diös Fastigheter.

För 2016 höjer vi våra mål ytterligare. Uthyrningsgraden ska över 90 procent och överskottsgraden över 60 procent vid årets slut. Men vi stannar inte där. Ambitionen är att ”Diös 2020” ska leverera en uthyrningsgrad om 94 procent och en överskottsgrad om 65 procent, samt att utdelningen till våra ägare inte ska vara lägre än föregående år. Ökad effektivitet inom förvaltning och energianvändning, lönsamma förvärv och fokus på uthyrning och långsiktiga relationer är nycklar till att nå våra mål och skapa möjligheter för tillväxt.

– Vi tror stenhårt på våra prioriterade orter i norra Sverige och jag är övertygad om att våra ökade ambitioner och vårt fokus på hållbar stadsutveckling samt lokal närvaro ger oss förutsättningar för ytterligare tillväxt och ökad lönsamhet.

Knut Rost, VD



> Jenny Svensson, förvaltare, Sundsvall.



»» INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2015

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 508 mkr (421). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 21 procent jämfört med föregående år.

Driftöverskottet uppgick till 776 mkr (762) vilket motsvarar en överskottsgrad om 59,9 procent (59,0). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för året uppgick till 1 295 mkr (1 291) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,3 procent (89,2). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,5 procent jämfört med föregående år.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 20 mkr (21) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 539 mkr (550). Kostnadsminskningen är främst hänförlig till lägre taxebundna kostnader, minskade reparationer och effekter av energieffektivisering. Av fastighetskostnaderna utgjorde 9,0 mkr (9,1) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVATINSTRUMENT

Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och fortsatt begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförlig till centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Prisuppgången har avspeglats i värderingen genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar cirka 26 punkter under året. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick vid utgången av året till 6,67 procent. Detta har, tillsammans med ett antal individuella justeringar på fastighetsnivå, medfört en värdeförändring om 262 mkr (47), motsvarande 2,0 procent (0,4). Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 13 381 mkr (12 200).

Under året har 6 fastigheter (11) avyttrats och en fastighet har delavyttrats med en realiserad värdeförändring om 11 mkr (15) före skatt, samt att 3 fastigheter har förvärvats.

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

Under året uppgick realiserade värdeförändringar för derivatinstrument till 64 mkr (-91), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framför allt hänförliga till tidseffekten. Tiden till förfall har under året minskat vilket, så länge marknadsräntorna är relativt oförändrade, driver marknadsvärdet mot 0.

De upparbetade negativa marknadsvärdena är hänförliga till derivaten får alltså en löpande positiv omvärderingseffekt fram till förfall.

FINANSNETTO

Årets finansnetto uppgick till -210 mkr (-283), vilket är en förbättring med 26 procent från föregående år. Det lägre finansnettot kommer främst från refinansiering av skuld till bättre villkor samt en låg basränta på STIBOR-90. Årets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 2,6 procent (3,4). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 31 december uppgick till 2,5 procent (2,8).

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 845 mkr (392). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i positiva realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat samt ett förbättrat räntenetto.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 542 mkr (302). Aktuell skatt uppgick till -163 mkr (-10) varav -137 mkr avser kostnadsförd skatt till följd av skatteärendet, se sid 16. Resterande -26 mkr är huvudsakligen hänförligt till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämma med koncernbidrag. Uppskjuten skattkostnad uppgick till -140 mkr (-80). Förändringen mot föregående år är hänförlig till fastigheternas temporära skillnader.

»» FJÄRDE KVARTALET 2015

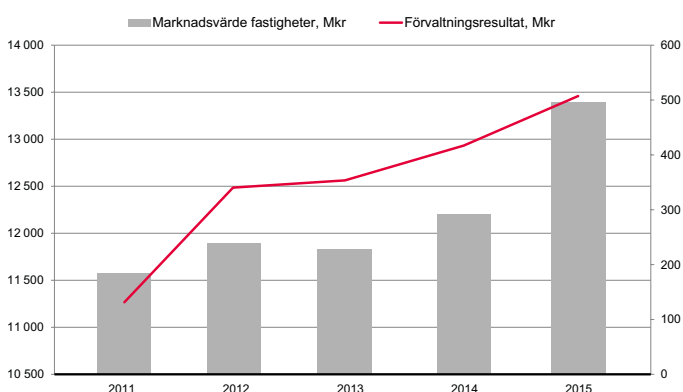
Fjärde kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 125 mkr (97). Driftöverskottet uppgick till 195 mkr (184) vilket motsvarar en överskottsgrad om 59,3 procent (57,2).

- Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 327 mkr (322) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,0 procent (89,0).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 139 mkr (145).

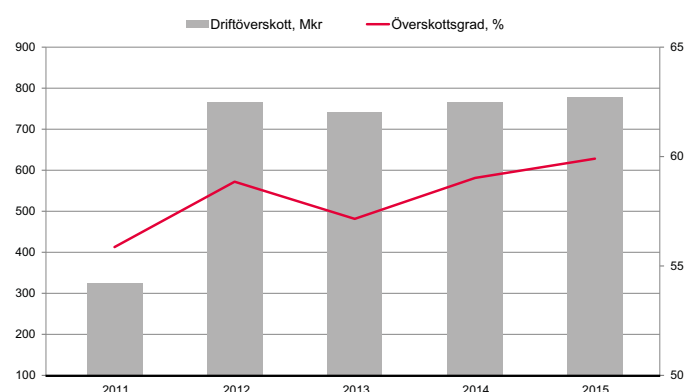
Fjärde kvartalets finansnetto uppgick till -52 mkr (-71). Resultat före skatt uppgick till 249 mkr (164) och påverkades positivt med 159 mkr (79) avseende värdeförändring av fastigheter och positivt med 28 mkr (-12) avseende räntederivatens marknadsvärden. Resultat efter skatt uppgick till 249 mkr (126) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -53 mkr (-38) och aktuell skatt med -10 mkr (0).

Under det fjärde kvartalet har 3 fastigheter (2) sålts med en realiserad värdeförändring om 5 mkr (5).

»» MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



»» DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD





FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2015

Diös Fastigheter ägde 351 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 462 537 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden, baserad på tecknade hyresavtal per den 31 december, uppgick till 88,9 procent. Under året har 456 mkr investerats avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 13 381 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	261	190	246	293	152	152	1 295
Övriga intäkter	4	4	6	2	1	4	20
Reparation och underhåll	-15	-10	-16	-18	-10	-7	-76
Taxebundna kostnader	-37	-25	-38	-50	-22	-15	-187
Fastighetsskatt	-12	-10	-13	-14	-7	-8	-64
Övriga fastighetskostnader	-29	-21	-32	-33	-17	-17	-149
Fastighetsadministration	-11	-8	-14	-14	-7	-10	-63
Driftöverskott	161	120	139	166	90	100	776
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-58
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-210
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	508
Värdet förändringar							
Fastighet, realiserad	-	2	4	5	-1	-	11
Fastighet, orealiserad	-37	98	-16	90	42	85	262
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	64
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	845
Aktuell skatt							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-163
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-140
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-12
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	530
Uthyrbar area, kvm							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	273 563	325 046	226 438	120 075	1 462 537
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr							
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	98	39	77	107	56	78	456
Bokfört värde, mkr							
Bokfört värde, mkr	2 558	1 883	2 290	2 946	2 046	1 659	13 381
Hyresvärde, mkr							
Hyresvärde, mkr	292	216	289	334	169	167	1 466
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5	88,1	85,3	87,7	89,7	91,2	88,3
Överskottsgrad, %							
Överskottsgrad, %	61,5	63,3	56,4	56,7	59,3	65,3	59,9



FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2014

Diös Fastigheter ägde 354 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, baserad på tecknade hyresavtal per den 31 december, uppgick till 89,1 procent. Under året har 386 mkr investerats avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 12 200 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

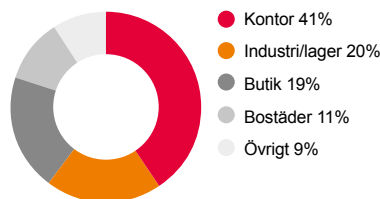
Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	255	193	261	292	145	145	1 291
Övriga intäkter	4	3	4	5	1	4	21
Reparation och underhåll	-18	-13	-16	-25	-11	-7	-90
Taxebundna kostnader	-38	-26	-41	-52	-22	-15	-193
Fastighetsskatt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



»»» FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet består av en väl avvägd kombination av bostäder, kontors-, butiks- och industrilokaler med ett brett utbud av både mindre och större lokaler, något som ger goda förutsättningar för flexibla lösningar och långsiktiga relationer. Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet till 89 procent (88) av kommersiella fastigheter och till 11 procent (12) av bostadsfastigheter baserat på ytfördelning.

FASTIGHETSBESTÅNDET KVM, PER DEN 31 DEC 2015



»»» INVESTERINGAR

Majoriteten av våra projektinvesteringar genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad och minskad miljöpåverkan. Under året har 456 mkr (386) investerats i sammanlagt 583 projekt (501). Vid årets slut pågick 18 större¹ förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 185 mkr och en total investeringsvolym på 338 mkr. Under kvartalet togs beslut om 71 nya projektinvesteringar.

¹ Initial investeringsvolym > 4 mkr.

FEM STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKTEN PÅBÖRJADE UNDER 2015

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Planerad investering, mkr	Ökning i hyresvärde ¹ , mkr
Luleå	Humlan 6	Kontor	39,0	3,5
Östersund	Kommunalmannen 4	Kontor	21,0	1,5
Umeå	Rind 5	Bostäder	19,5	0,5
Sundsvall	Norrbacka 1	Skola	14,4	1,2
Sundsvall	Hälsan 7	Kontor	14,1	2,5
Summa			108,0	9,2

¹ I förekommande fall minskade driftkostnader.

»»» FASTIGHETSVÄRDE

VÄRDERING

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portfölj effekter beaktas således inte. Värderingsmodellen innefattar en årlig externvärdering av de 100 värdemässigt största fastigheterna uppdelade på 25 procent per kvartal. Den externa värderingen genomförs av Savills. Utöver de värdemässigt största fastigheterna internvärderas fastigheter med större förändringar med bistånd av Savills. Det rör sig om fastigheter med nytecknade eller uppsagda hyresavtal liksom omfattande om- eller nybyggnationer. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent, som även tillämpas på hela beståndet. För Diös Fastigheter innebär det ett värdeintervall på 12 377–14 385 mkr.

Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	2015-12-31	2014-12-31
Kalkylperiod	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹	6,3-7,7%	6,4-8,0%
Kalkylränta för diskontering till nuvärde	8,78%	9,05%
Långsiktig vakans	6,0%	5,7%
Inflation	2%	2%

¹ Från undre kvartil till övre kvartil.

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

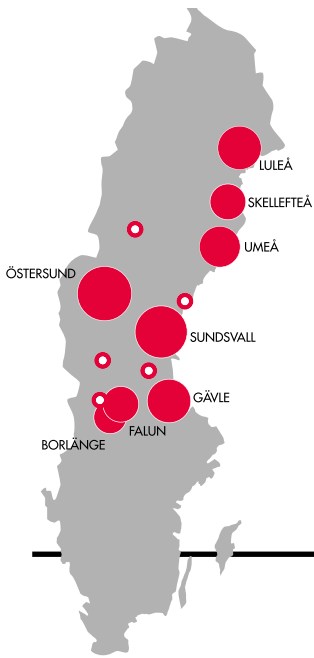
Under fjärde kvartalet förvärvades tre fastigheter, Hjorten 5, Sleipner 5 och Sirius 16/24/25 (via fastighetsreglering) i Skellefteå, vilket fördubblade vårt bestånd i staden. Fastigheterna tillträdde 1 december. Sålda och frånträdde fastigheter under kvartalet var Vivsta 3:39 i Timrå och Mallberget 1:15 i Ånge. Utöver dessa transaktioner offentliggjordes en bytesaffär rörande fastigheter i Östersund och Umeå, tre fastigheter förvärvades och elva avyttrades. I början av 2016 publicerades även att vi säljer vårt fastighetsinnehav i Härnösand bestående av 30 fastigheter. Överlåtelse av dessa två affärer sker under januari 2016. Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till prioriterade lägen på våra satsningsorter.

Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog till en väsentlig värdeförändring av fastighetsbeståndet för året. Vi gör löpande anpassningar i beståndet för att förbättra och effektivisera för hyresgästerna.

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 262 mkr (47) vilket motsvarar en uppgång på 2,0 procent och förklaras framförallt av ett lägre avkastningskrav.

FÖRÄNDRING AV

FASTIGHETSBESTÅNDET	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2015	12 200	354
Förvärv	622	3
Ny-, om- och tillbyggnad	456	
Försäljningar	-159	-6
Orealiserade värdeförändringar	262	
Fastighetsbestånd 31 december 2015	13 381	351



»»» AFFÄRSOMRÅDEN

Diös Fastigheter 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.

DALARNA

FASTIGHETSBESTÅND

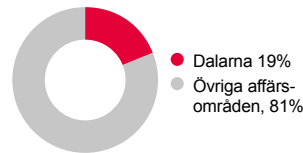
Antal fastigheter	44
Antal tkvm	267
Fastighetsvärde, mkr	2 558
Driftöverskott, mkr	161
Överskottsgrad, %	62

DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

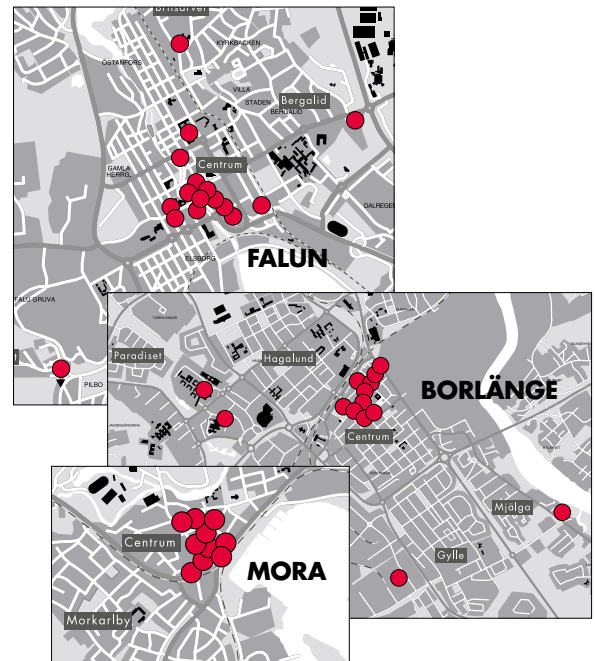
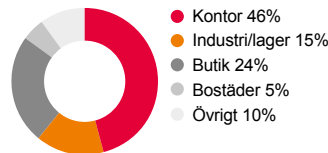
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	3	39 952	15,3	4,5
Falu Kommun	6	17 569	6,7	5,5
Polismyndigheten	8	10 013	3,8	3,6
Pyslingen Förskolor och Skolor AB	1	8 335	3,2	8,6
Länsstyrelsen i Dalarnas län	12	7 253	2,8	4,0
Totalt största hyresgäster	30	83 122	31,8	5,0

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



GÄVLEBORG

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	251
Fastighetsvärde, mkr	1 883
Driftöverskott, mkr	120
Överskottsgrad, %	63

GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

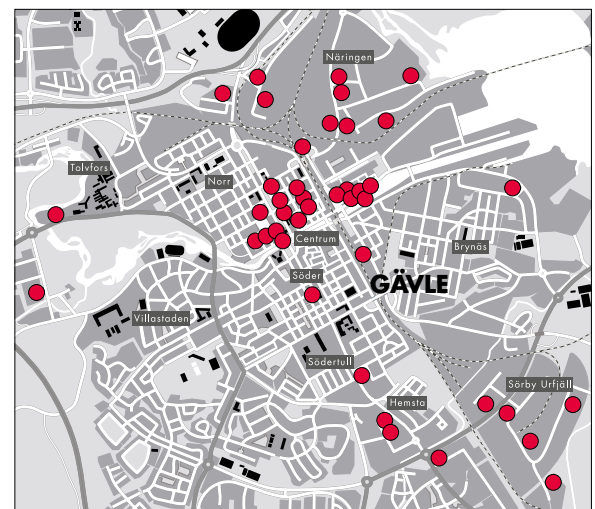
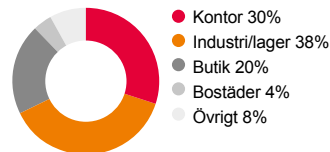
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	8	7 417	3,9	2,1
Trafikverket	3	6 977	3,7	2,8
Internationella Engelska Skolan AB	2	5 653	3,0	7,8
Åhléns	3	2 909	1,5	3,8
Region Gävleborg	6	2 735	1,4	2,9
Totalt största hyresgäster	22	25 691	13,5	3,8

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLAND

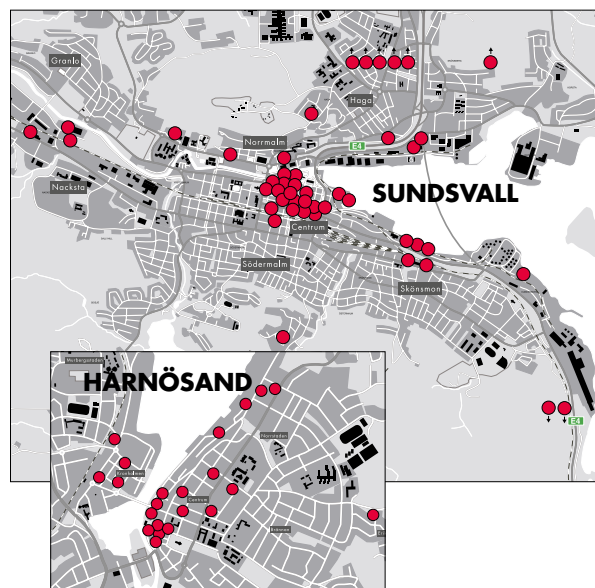
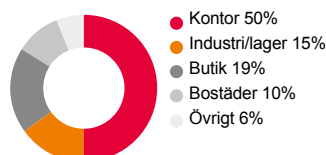
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	76
Antal tkvm	274
Fastighetsvärde, mkr	2 290
Driftöverskott, mkr	139
Överskottsgrad, %	56

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 AB	2	6 900	2,8	10,0
Sundsvalls Kommun	16	6 005	2,5	2,4
Länsförsäkringar Västernorrland	17	5 711	2,4	4,1
Com Hem AB	4	5 224	2,2	1,0
Åhléns AB	1	4 478	1,9	2,8
Totalt största hyresgäster	40	28 318	11,8	4,4

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

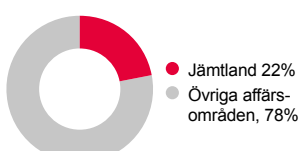
I januari 2016 såldes samtliga bebyggda fastigheter i Härnösand.

JÄMTLAND

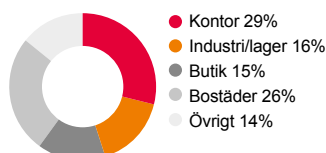
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	119
Antal tkvm	325
Fastighetsvärde, mkr	2 946
Driftöverskott, mkr	166
Överskottsgrad, %	57

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



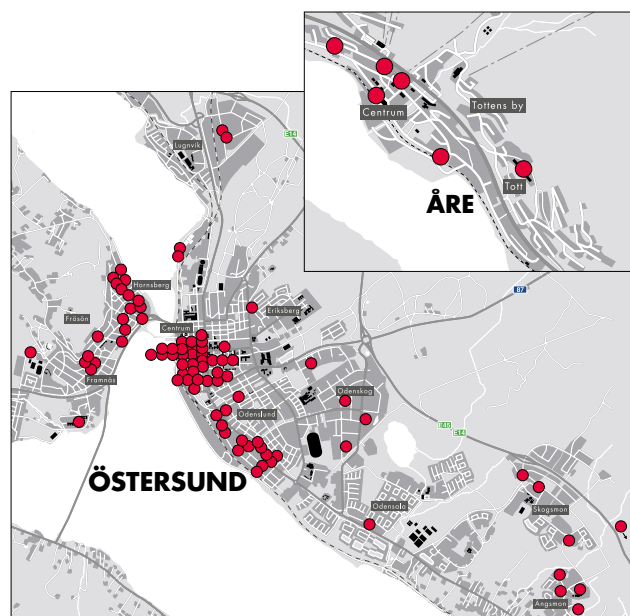
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	105	30 216	10,3	4,1
Region Jämtland Härjedalen	18	11 382	3,9	2,5
Swedbank AB	7	7 457	2,5	1,6
Arbetsförmedlingen	3	5 862	2,0	2,8
Ica Fastigheter Sverige AB	3	5 292	1,9	1,1
Totalt största hyresgäster	136	60 209	20,6	3,1

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



VÄSTERBOTTEN

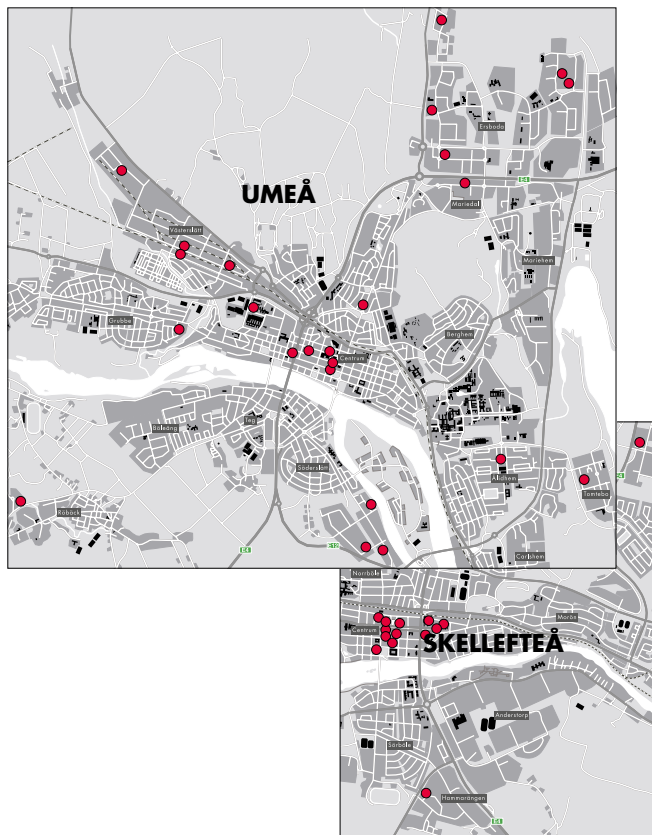
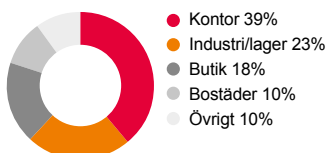
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Antal tkvm	226
Fastighetsvärde, mkr	2 046
Driftöverskott, mkr	89
Överskottsgrad, %	59

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Skellefteå Kommun	22	15 829	7,5	4,1
Tieto Sweden AB	1	9 243	4,4	3,0
Umeå Kommun	8	8 156	3,9	1,4
Scandic Hotels AB	1	7 967	3,8	14,7
Försäkringskassan	8	6 036	2,9	2,3
Totalt största hyresgäster	40	47 231	22,5	5,0

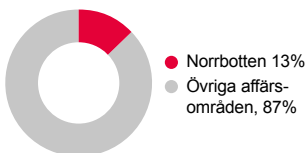
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

NORRBOTTEN

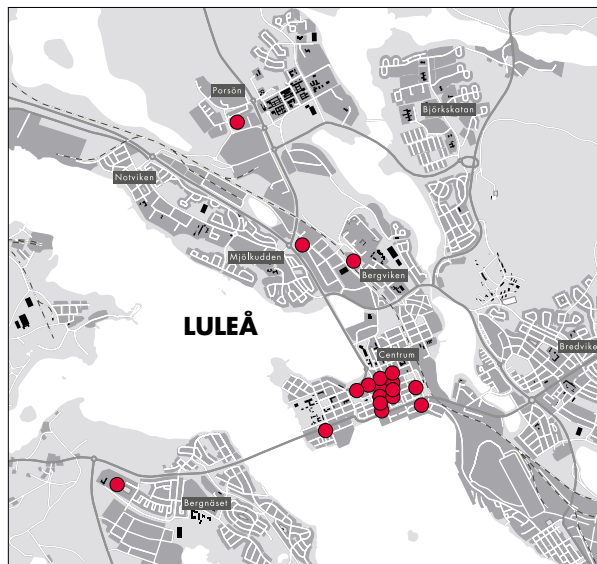
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde, mkr	1 659
Driftöverskott, mkr	100
Överskottsgrad, %	65

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	10 889	7,1	1,8
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 297	4,8	1,2
Swedbank AB	3	6 168	4,0	3,2
Folksam ömsesidig sakförsäkring	18	5 947	3,9	5,6
SWECO Sverige AB	6	5 333	3,5	3,2
Totalt största hyresgäster	37	35 634	23,3	2,8

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2015

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2016	798	185 635	196	14
	2017	730	214 433	237	17
	2018	610	246 429	271	19
	2019	349	180 502	193	15
	2020+	190	230 284	265	19
Totalt lokalhyresavtal		2 677	1 057 283	1 162	84
Bostadshyresavtal		2 136	156 266	151	12
Övriga hyresavtal		3 653	-	48	4
TOTALT		8 466	1 213 549	1 361	100

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen under det fjärde kvartalet uppgick till 8 mkr (6) och för året som helhet summerar nettouthyrningen till 48 mkr (29). De största uthyrningarna under fjärde kvartalet avsåg Engelska skolan i Kansliet 20, ÅF i Norr 31:9 och Tieto i Postiljonen 6. Genomsnittlig kontraktstid för samtliga lokaler uppgick per den 31 december till 3,2 år (3,2).

VAKANSER

Vakanserna minskade under kvartalet och uppgick per 31 december till 9,7 procent (9,5) avseende ekonomisk vakansgrad och till 16,8 procent (18,1) avseende vakant yta. De ekonomiska vakanserna är störst inom kontor och butiker medan vakanserna för yta är störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden för året var 10,4 procent (9,3).

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 DECEMBER 2015

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	13	48 010	3,6	4,2
Östersunds kommun	120	30 216	2,2	4,1
Swedbank AB	9	21 196	1,6	2,2
Arbetsförmedlingen	27	20 498	1,5	2,4
Falu kommun	6	17 569	1,3	5,5
Åhléns	7	15 941	1,2	2,9
KappAhl	6	14 915	1,1	3,5
Hennes & Mauritz	10	14 740	1,1	2,0
Internationella Engelska Skolan	3	13 647	1,0	14,9
Polismyndigheten	14	12 888	1,0	3,4
Totalt största hyresgäster	215	209 620	15,6	4,3



> Daniel Viklund, fastighetskötare, Sundsvall.



»»» FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2015

EGET KAPITAL OCH LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Det egna kapitalet uppgick till 3 694 mkr (3 365) vilket ger ett eget kapital per aktie på 49,4 kr (45,0). Det långsiktiga substansvärdet uttryckt enligt EPRA NAV uppgick till 4 704 mkr (4 324). EPRA NAV är ett nyckeltal som ska visa ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar. Soliditeten vid utgången av fjärde kvartalet uppgick till 27,4 procent (27,3), vilket är över det kortsiktiga målet om 25 procent men under det långsiktiga målet om 30 procent. Belåningsgraden

uppgick till 60,7 procent (62,9) vilket närmar sig det långsiktiga målet om högst 60 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 ggr (2,5).

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 0 mkr (79) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 227 mkr (0) av beviljad kreditlimit uppgående till 450 mkr (335).

»»» RÄNTEKOSTNAD JANUARI-DECEMBER 2015

	Belopp, mkr	Kostnad, mkr	Vägd genom- snittlig ränta, %
Räntebärande skuld	7 895	98	1,2
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	350	2	0,0
Kostnad finansiella instrument	4 200	104	1,3
		203	2,6

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

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under året till 7 895 mkr (7 667). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme, kostnad för checkräkningskredit, samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 203 mkr (262) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 2,6 procent (3,4). Under året uppgick

realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 64 mkr (-91), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Under det andra kvartalet har en obligation om 500 mkr emitteras via Nya SFE, med en fast årlig ränta om 0,44 procent och förfall i mars 2017.

»»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2015

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2016	2 985	0,8	1 380	1 380
2017	4 126	1,1	2 918	2 648
2018	1 007	1,3	3 083	3 083
2021	-	-	1 207	1 007
Utnyttjat kreditutrymme	8 119	1,0	8 589	8 119
Outnyttjat kreditutrymme	470	0,0		
Finansiella instrument	4 200	1,4		
TOTALT		2,5		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2015-12-31.

»»» KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 31 DECEMBER 2015

	Ränte- bindning	Kapital- bindning	Årlig genomsnittsränta	Marknads- värde	Om marknadsräntan stiger med 1 procent		
					Förändring årlig snittränta	Förändring årlig snitträntekostnad	Förändring marknadsvärdet
Låneportfölj exkl. derivat	0,3 år	2,4 år	1,0%	8 119 mkr	0,9%	+76 mkr	
Derivatportfölj	1,1 år		1,4%	-134 mkr	-1,0%	-42 mkr	+42 mkr
Låneportfölj inkl. derivat	0,8 år	2,4 år	2,5%		0,4%	+34 mkr	+42 mkr

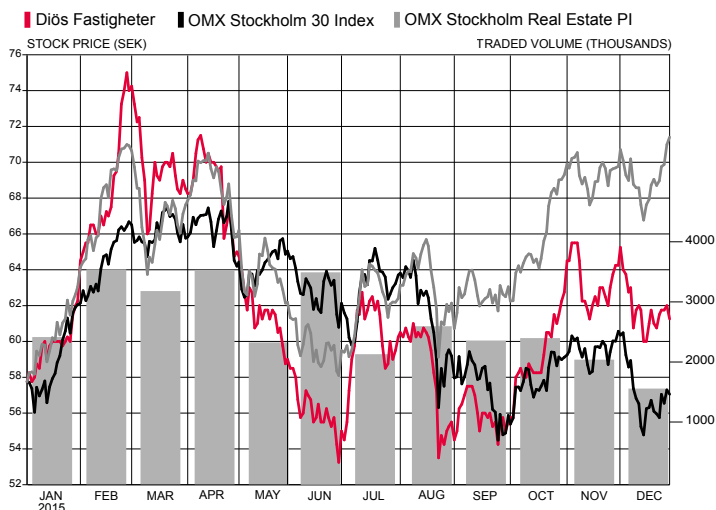
Koncernens räntebärande skulder uppgick till 8 119 mkr (7 671). Den genomsnittliga räntebindningstiden respektive kapitalbindningstiden uppgick till 0,3 år (0,2) respektive till 2,4 år (2,0). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 0,8 år (1,4). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 1,1 år (2,1). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 2,5 procent (2,8). Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december 2015 till -134 mkr (-198). Derivatportföljens omslutning om 4 200 mkr, samt obligationslån om 500 mkr med fastränta, innebär att 57,9 procent (54,7) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Värdet av derivaten är alltid noll vid förfallotidpunkten.

De covenant som våra långivare angivit, max 65 procents belåningsgrad, minst 25 procents soliditet och räntetäckningsgrad över 1,8 ggr, uppfylls med god marginal.

Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13, vilket innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

DIÖSAKTIE



AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid årets utgång stod i 61,3 kr per aktie (57,8) vilket motsvarar ett börsvärde om 4 577 mkr (4 316) samt en avkastning om 6,1 procent (26,4) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 2,85 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till 12,1 procent (32,3) för året. I grafen illustreras kurser för både för Diös Fastigheter och för indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -1,2 procent (10,6) och OMX Stockholm Real Estate PI 23,6 procent (35,3).

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 10 329 aktieägare (6 759). Andelen utländsägda aktier uppgick till 17,9 procent (13) av totala antalet aktier, som under året var oförändrat och uppgick till 74 729 134 (74 729 134). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4

SUBSTANSVÄRDE

PER 2015-12-31	Mkr	Per aktie
Antal aktier, tusental		74 729
Eget kapital	3 694	
Eget kapital tillhörande minoriteten	-36	
Aterläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	134	
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	912	
EPRA NAV	4 704	63,0

AVKASTNING OCH LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NAV)

Målsättningen är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfria räntan plus 6 procent. Avkastningsmålet för de senaste 12 månaderna uppgick till 6,2 procent (6,9). Avkastningen under året uppgick till 15,0 procent (9,0).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det fjärde kvartalet till 3 694 mkr (3 365) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 4 704 mkr (4 324). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 63,0 kr (57,9) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 97 procent (100) av långsiktigt substansvärde.

STÖRSTA AKTIEÄGARE

I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 DECEMBER 2015

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	11 499 691	15,4
Backahill Inter AB	7 830 754	10,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5 354 209	7,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 411 008	3,2
SEB Investment Management	2 058 739	2,8
Fjärde AP-fonden	1 575 887	2,1
Handelsbankens Fonder	1 474 837	2,0
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 300 082	1,7
Summa största ägare	45 521 668	60,9
Övriga ägare	29 207 466	39,1
TOTALT	74 729 134	100,0

procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 60,9 procent (63,6) av innehav och röster.

Årsstämman 2014 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under året.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under året. Ovan framgår de tio enskilt största ägarna i Diös Fastigheter AB enligt Euroclear Sweden AB.

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

RESULTAT PER AKTIE ENLIGT EPRA EPS

PER 2015-12-31	Mkr	Per aktie
Antal aktier		74 729
Förvaltningsresultat	508	
Skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-82	
Minoritetens del av resultatet	-12	
EPRA EPS	414	5,54

INTJÄNING

Resultat per aktie för året uppgick till 7,09 kr (3,98) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 5,54 kr (5,25). EPRA EPS är ett av intresseorganisationen EPRA:s branschstandardiserade nyckeltal. Det ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 22 procent bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet. Skatt hänförligt till förvaltningsresultatet belastas inte med skattepost av engångskaraktär, se sidan 16.



»»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2015 till 150 personer (149), varav 60 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, 105 personer (104), arbetar i affärsområdena varav 48 personer (53) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

»»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 127 mkr (118) och resultatet efter skatt till -11 mkr (-9). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2015 till 0 mkr (145) och utnyttjad checkkredit uppgick till 85 mkr (0). Förändring av moderbolagets likvida medel och koncerninterna mellanhavanden är hänförlig till förändring av koncernens likviditetskonstrukt. Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 708 mkr (3 318). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 december 2015 uppgick till 0,9 procent (1,5). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

»»» UPPSKJUTNA SKATTER

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

Per den 31 december 2015 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 875 mkr (735). Värdet av uppskjuten skatteskuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

De temporära skillnaderna, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 4 143 mkr (3 565) per den 31 december 2015. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 912 mkr (784).

Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes per den 31 december 2015 uppgå till 262 mkr (335). Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 58 mkr (74), vilken i räkenskaperna har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 31 december 2015 till 21 mkr (25).

Förändringen sedan den 31 december 2014 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 16 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 128 mkr. Övriga förändringar är hänförlig till minskade övriga uppskjutna skatteskulder med 4 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.

»»» SKATTEÄRENDE

Den 28 september meddelades att även Kammarrätten går på Skatteverkets linje när det gäller Diös Fastigheters yrkan om avdrag för en kapitalförlust om 421 miljoner hänförligt till taxeringsåret 2006. Under tredje kvartalet reserverades 137 mkr för detta skatteärende. Den reservation som har gjorts i tredje kvartalets räkenskaper är omräknad från tidigare kommunikation och inkluderar skatt och ränta för uppskovsperioden. Styrelsen beslutade den 22 oktober att inte begära prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen.

Ärendet har även kommunicerats via pressmeddelande 7 oktober och 28 september 2015, 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 Fastigheters risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 10:e februari beslutat att sänka reporäntan med 0,15 procentenheter till -0,50 procent. Detta för att ge stöd åt inflationen så att den stiger och stabiliseras runt 2 procent 2017. Köpen av statsobligationer fortsätter i samma omfattning enligt tidigare bestämda plan dock skall förfall och kuponger återinvesteras i statsobligationsportföljen.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i december 2015 så är svensk ekonomi på väg in i en högkonjunktur. BNP växer med nära 4 procent per år 2015 och 2016. Det låga ränteläget driver på den inhemska efterfrågan samtidigt som det bidrar till en relativt svag krona. Tillsammans med en starkare europeisk investeringskonjunktur gynnar detta svensk export.

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

»»» TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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

»»» REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös Fastigheter 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 Fastigheter 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 en gemensamma verksamheten redovisar Diös sina tillgångar och skulder, inklusive sin andel av gemensamma tillgångar och skulder samt Diös 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



»»» UTDELNINGSPOLICY

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

»»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

I januari 2016 såldes en fastighetsportfölj innehållande 30 fastigheter i Härnösand om cirka 84 000 kvm. Köpare är de lokala aktörerna Westerlinds Fastigheter i Härnösand AB/Landsorten Invest AB. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 342,5 mkr och frånträde skedde den 12 januari 2016. Försäljningen sker i bolagsform och ger ett resultat om cirka fem miljoner efter skatt, transaktionskostnader inkluderat. Resultatet kommer att redovisas under första kvartalet 2016.

Tillträdet för bytesaffären med Riksbyggen och Kommunal flyttas fram, från den 30 december 2015 till den 21 januari 2016. I affären förvärvades tre centrala fastigheter om 14 260 kvm och elva fastigheter om 39 800 kvm avyttrades. Det underliggande fastighetsvärdet för förvärvet uppgick till 149 miljoner kronor och för de avyttrade fastigheterna till 321 miljoner kronor. Transaktionen sker i bolagsform och det underliggande fastighetsvärdet ligger i linje med senaste värderingen.

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 18 februari 2016

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 okt-dec	2014 3 mån okt-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	334	329	1 315	1 312
Fastighetskostnader	-139	-145	-539	-550
Driftöverskott	195	184	776	762
Central administration	-18	-16	-58 ¹	-58
Finansnetto	-52	-71	-210	-283
Förvaltningsresultat	125	97	508	421
Värdeförändring fastigheter	159	79	273	62
Värdeförändring räntederivat	28	-12	64	-91
Resultat före skatt	312	164	845	392
Aktuell skatt	-10	-	-163 ²	-10
Uppskjuten skatt	-53	-38	-140	-80
Resultat efter skatt	249	126	542	302
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	237	128	530	297
Resultat hänförligt till minoriteten	12	-2	12	5
Summa	249	126	542	302
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	249	126	542	302
Periodens totalresultat	249	126	542	302
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	237	128	530	297
Totalresultat hänförligt till minoriteten	12	-2	12	5
Summa	249	126	542	302
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,17	1,71	7,09	3,97
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
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0	0

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

² I aktuell skatt ingår kostnadsförd skatt avseende skatteärende med 137 mkr där 117 mkr avser skatt och 20 mkr avser ränta.



»»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2015 31 dec	2014 31 dec
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	13 381	12 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	7
Immateriella anläggningstillgångar	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	13	7
Summa anläggningstillgångar	13 401	12 218
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	104	43
Likvida medel	-	79
Summa omsättningstillgångar	104	122
SUMMA TILLGÅNGAR	13 505	12 340
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 694	3 365
Uppskjuten skatteskuld	875	735
Långfristiga skulder	8 121	7 673
Checkräkningskredit	227	-
Kortfristiga skulder	588	567
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	13 505	12 340
Eventualförpliktelser	-	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>	302	297	5
Periodens totalresultat	302	297	5
Kontantutdelning	-172	-172	-
Eget kapital 2014-12-31	3 365	3 341	24
<i>Periodens resultat efter skatt</i>			
Periodens totalresultat	542	530	12
Kontantutdelning	-213	-213	-
Eget kapital 2015-12-31	3 694	3 658	36



»»» KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2015 3 mån okt-dec	2014 3 mån okt-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Förvaltningsresultat ¹	125	97	508	421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	6	7	-
Betald skatt	-110	-	-126	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	25	103	389	411
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-27	60	-61	48
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	47	-56	19	-37
Summa förändring av rörelsekapital	20	4	-42	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45	107	347	422
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-4	-	-6	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	136	24	177	101
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-1	-	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-745	-122	-1 059	-399
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-613	-99	-888	-299
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-	-	-213	-172
Förändring av långfristiga skulder	479	64	448	7
Förändring av checkräkningskredit	89	-	227	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	568	64	462	-165
Periodens kassaflöde	0	72	-79	-42
Likvida medel vid periodens början	0	7	79	121
Likvida medel vid periodens slut	0	79	0	79
¹ Poster som ingår i förvaltningsresultatet				
Erhållen ränta	1	0	2	1
Erlagd ränta	-41	-50	-199	-262



»» NYCKELTAL

	2015 3 mån okt-dec	2014 3 mån okt-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	6,6	3,9	15,0	9,0
Soliditet, %	27,4	27,3	27,4	27,3
Belåningsgrad fastigheter, %	60,7	62,9	60,7	62,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,4	3,4	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,2	2,3
Eget kapital per aktie, kr	49,4	45,0	49,4	45,0
Resultat per aktie, kr	3,17	1,71	7,09	3,97
Kassaflöde per aktie, kr	1,61	1,30	4,80	5,50
Antal utestående aktier, tusental	74 729	74 729	74 729	74 729
EPRA NAV, mkr	4 704	4 324	4 704	4 324
EPRA NAV per aktie, kr	63,0	57,9	63,0	57,9
EPRA EPS, kr	1,16	1,33	5,54	5,25
Antal fastigheter vid periodens utgång	351	354	351	354
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 462 538	1 422 519	1 462 538	1 422 519
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 381	12 200	13 381	12 200
Hyresvärde, mkr	372	361	1 466	1 448
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,0	89,0	88,3	89,2
Direktavkastning, %	1,4	1,5	5,8	6,2
Överskottsgrad, %	59,3	57,2	59,9	59,0

EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter en gemensam standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (Earnings Per Share) och EPRA NAV (Net Asset Value).

»» MÅL

VERKSAMHETSMÅL	Mål 2015	Utfall 2015	Mål 2016
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88,3	> 90
Överskottsgrad, %	60	59,9	> 60
Energianvändning, %	-5	-3,6	-3
Nöjd-medarbetar-index	73	-1	75
Nöjd-kund-index	63	58	63

¹ Mätningen flyttas till första halvåret 2016.

FINANSIELLA OCH RISKBEGRÄNSANDE MÅL

Avkastning på eget kapital, %	6,20 (Riskfri ränta + 6 %)	15	Riskfri ränta + 6 %
Utdelning	≥ 50% av årets resultat ¹	54% av årets resultat ¹	~ 50% av årets resultat ¹
Belåningsgrad, %	<65	60,7	<65
Soliditet, %	Kortsiktigt > 25 Långsiktigt > 30	27,4	Kortsiktigt > 25 Långsiktigt > 30
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	3,4	1,8

¹ Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.



»»» MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING		
Nettoomsättning	127	118
Bruttoresultat	127	118
Central administration	-180	-159
Rörelseresultat	-53	-41
Finansiella intäkter	232	147
Finansiella kostnader	-190	-115
Resultat efter finansiella poster	-11	-9
Aktuell skatt	-	-
Resultat efter skatt	-11	-9
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	-11	-9
Årets totalresultat	-11	-9

»»» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2015 31 dec	2014 31 dec
TILLGÅNGAR		
Pågående projekt	-	1
Immateriella anläggningstillgångar	3	4
Maskiner och inventarier	2	2
Andelar i koncernföretag	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	7 674	7 390
Summa anläggningstillgångar	7 850	7 568
Kortfristig fordran på koncernföretag	767	186
Övriga kortfristiga fordringar	10	13
Likvida medel	-	145
Summa omsättningstillgångar	777	344
SUMMA TILLGÅNGAR	8 627	7 912
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 029	1 253
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 701	3 311
Långfristiga skulder till koncernföretag	3 331	2 947
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 439	365
Checkräkningskredit	85	-
Leverantörsskulder	2	1
Övriga kortfristiga skulder	33	28
Summa kortfristiga skulder	1 566	401
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 627	7 912

»»» KALENDARIUM

Årsredovisning 2015 ¹	Vecka 14 2016
Årsstämma 2016, Östersund	26 april 2016
Q1 Delårsrapport januari-mars 2016	26 april 2016
Q2 Delårsrapport januari-juni 2016	8 juli 2016
Q3 Delårsrapport januari-september 2016	21 oktober 2016

¹ Årsredovisning 2015 kommer att finnas tillgänglig på www.dios.se

»» DEFINITIONER

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

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.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

FÖRÄDLINGSVINST

Försäljningspris minus investerat kapital.

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.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

NETTOUTHYRNING

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

The logo for Diös, featuring the word "Diös" in a white, stylized script font with a red underline, set against a black background.

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

FRITZHEMVGATAN 1A, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770 - 33 22 00

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

