

Diös

Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2016



PERIODEN I KORTHET

JANUARI-MARS 2016

- Periodens hyresintäkter uppgick till 331 mkr (325)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 119 mkr (101)
- Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 10 mkr (-1)
- Resultat efter skatt uppgick till 143 mkr (75)
- Resultat per aktie uppgick till 1,88 kr (1,00)

	2016 3 mån jan-mars	2015 3 mån jan-mars	2015 12 mån jan-dec
PERIODENS RESULTAT, mkr			
Hyresintäkter	331	325	1 295
Övriga intäkter	4	3	20
Drift- och centrala kostnader	-164	-169	-597
Finansnetto	-52	-58	-210
Förvaltningsresultat	119	101	508
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	20	-4	337
Aktuell skatt	-4	-3	-163
Uppskjuten skatt	8	-19	-140
Resultat efter skatt	143	75	542
Överskottsgrad, %	56,7	53,6	59,9
Uthyringsgrad, %	89,0	88,6	88,3
Soliditet, %	29,0	27,4	27,4
Belåningsgrad fastigheter, %	61,4	62,3	60,7
Eget kapital per aktie, kr	51,3	46,0	49,4
EPRA NAV per aktie, kr	64,4	59,1	63,0

FÖR YTTRELLIGARE 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

VÄRDE- SKAPANDE OCH LÖNSAMT

Förvaltningsresultatet för första kvartalet överträffar förra årets med 18 procent och fastighetsportföljen utvecklas enligt vår strategi.

I maj firar vi tio år på Stockholmsbörsen och att framgångsresan fortsätter syns i våra nyckeltal. Antalet fastigheter minskar men hyresintäkterna ökar och uthyrningsgraden förbättras till 89,0 procent (88,6). Överskottsgraden ökar även den till 56,7 procent (53,6). Det beror dels på högre intäkter, dels på lägre kostnader till följd av en effektivare värdeskapande förvaltning. Årets första kvartal visar en stor förbättring jämfört med samma period förra året.

Vi vill vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad. Det är därför viktigt att vi finns där vi kan fokusera våra insatser till 100 procent. Att koncentrera beståndet till våra prioriterade tillväxtorter är ett led i detta varför antalet fastigheter minskat under kvartalet. Vi har en finansiellt stark position och det ger oss förutsättningar att snabbt agera när nya affärsmöjligheter uppkommer.

Fastighetsmarknaden gynnas av stark ekonomisk tillväxt och låga räntor. Vi märker att det är fortsatt hett att investera i fastigheter, vilket gör att möjligheterna till lönsam tillväxt genom förvärv kan bli mer begränsade. Transaktionsaktiviteten på vår marknad fortsätter att vara hög, där försäljningen av Norrportens bestånd har varit i fokus den senaste tiden.

Projektutveckling med både ny-, om- och tillbyggnation inom vårt bestånd skapar värde. Vi har bland annat outnyttjade byggrätter om cirka 80 000 kvadratmeter, där vi utreder framtida möjligheter. Vi fortsätter även att investera i redan befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar och energioptimerande åtgärder. För första kvartalet



uppgår projektinvesteringar till 105 mkr (111) där vi höjer värdet på fastighetsbeståndet, minskar vår miljöpåverkan och våra driftkostnader. Ett spännande projekt är vår ambition att utveckla Gustav III:s torg i centrala Östersund.

Aktiemarknadens intresse för Diös fortsätter att öka vilket syns i antalet aktieägare som ökar med 35 procent till 11 380. Med en förbättrad avkastning på eget kapital, en hög direktavkastning om 4,7 procent, en diversifierad fastighetsportfölj samt tillväxt genom ökat kassaflöde lockar vi nya investerare. Målet att utdelningen till våra ägare inte ska vara lägre än föregående år, visar vår tro på framtida tillväxt i bolaget.

Utsikterna på våra prioriterade orter är goda och att 2016 börjar bra med förbättrade nyckeltal inom flera områden visar att vi är på rätt väg. Vi arbetar tillsammans vidare mot "Diös 2020" då målet är att leverera en uthyrningsgrad om 94 procent och en överskottsgrad om 65 procent. Med effektiv och värdeskapande förvaltning, fokus på uthyrning och långsiktiga relationer samt strategiska förvärv, kommer vi varje dag ett steg närmare våra mål. Det gör mig övertygad om att den positiva trend vi är inne i kommer att fortsätta med förbättrad lönsamhet och tillväxt som resultat.



Knut Rost, VD



> Malin Runberg, uthyrare, Östersund.



»» INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI-MARS 2016

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 119 mkr (101). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 12 procent jämfört med föregående år.

Driftöverskottet uppgick till 187 mkr (174) vilket motsvarar en överskottsgrad om 56,7 procent (53,6). Den förbättrade överskottsgraden förklaras av både ökade intäkter och minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 331 mkr (325) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,0 procent (88,6). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,2 procent jämfört med föregående år.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 4 mkr (3) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 148 mkr (154). Kostnadsminskningen är främst hänförlig till lägre taxebundna kostnader och minskade reparationskostnader. Av fastighetskostnaderna utgjorde 1,7 mkr (1,7) 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 den interna värdering genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar 0,07 procentenheter under perioden. Den genomsnittliga värderingsytelsen uppgick vid utgången av perioden till 6,60 procent. Detta har, tillsammans med ett antal individuella justeringar på fastighetsnivå, medfört en positiv värdeförändring om 10 mkr (-1), motsvarande 0,1 procent (-0,01). Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 13 001 mkr (12 295).

Under perioden har 41 fastigheter (en delavyttring) avyttrats med en realiserad värdeförändring om -8,9 mkr (2,6) före skatt. Under samma period har tre fastigheter förvärvats.

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

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrument till 19 mkr (-6), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framför allt hänförliga till tidseffekten. Tiden till förfall har under perioden minskat vilket, så länge marknadsräntorna är relativt oförändrade, driver marknadsvärdet mot 0. De upparbetade negativa marknadsvärdena hänförliga till derivaten får alltså en löpande positiv omvärderingseffekt fram till förfall.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -52 mkr (-58), vilket är en förbättring med 10 procent jämfört med föregående år. Det lägre finansnettot kommer främst från refinansiering av skuld till bättre villkor samt en låg basränta på STIBOR-90. Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 2,5 procent (3,0). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 31 mars uppgick till 2,6 procent (2,5).

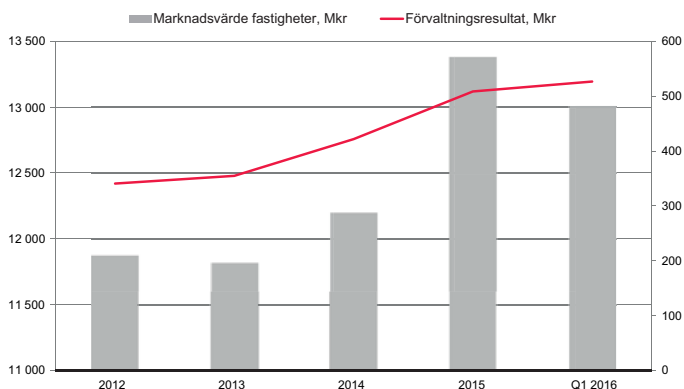
RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 139 mkr (97). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i positiva orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat, förbättrat driftöverskott samt ett förbättrat räntenetto.

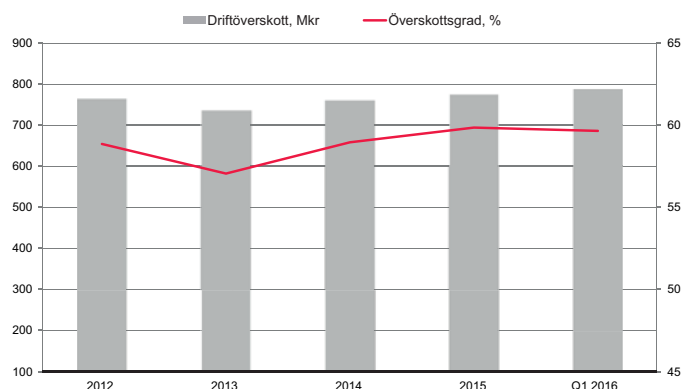
RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 143 mkr (75). Aktuell skatt uppgick till -4 mkr (-3), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Beräkningen av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattepost om 8 mkr (-19). Den positiva skatteeffekten på uppskjuten skatt är hänförlig till avyttringar av fastigheter.

»» MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT¹



»» DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD¹



¹Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q1 2016 är på rullande 12-månadersbasis.



»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2016

Diös ägde 313 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 352 362 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 mars uppgick till 89,5 procent. Under perioden har Diös investerat 105 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Jämtland, Dalarna och Västerbotten. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 13 001 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	67	48	51	71	54	40	331
Övriga intäkter	1	0	2	0	0	1	4
Reparation och underhåll	-4	-3	-2	-3	-3	-3	-18
Taxebundna kostnader	-12	-8	-9	-15	-10	-4	-58
Fastighetsskatt	-3	-2	-3	-3	-3	-2	-16
Övriga fastighetskostnader	-8	-5	-8	-8	-6	-5	-40
Fastighetsadministration	-2	-2	-3	-4	-3	-2	-16
Driftöverskott	39	27	28	38	30	25	187
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-16
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-52
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	119
Värdet förändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	-3	-3	-3	-	-9
Fastighet, orealiserad	3	1	-26	7	14	10	10
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	19
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	139
Aktuell skatt							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-4
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	8
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	141
Uthyrbara area, kvm							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	189 217	299 535	226 119	120 075	1 352 362
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr							
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	15	6	19	22	23	20	105
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr							
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	2 576	1 890	1 958	2 801	2 087	1 689	13 001
Hyresvärde, mkr							
Hyresvärde, mkr	74	54	61	80	59	43	371
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	88,4	83,9	88,7	91,5	92,4	89,0
Överskottsgrad, %							
Överskottsgrad, %	58,3	57,2	56,1	53,0	55,9	61,7	56,7



»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2015

Diös ägde 354 fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 421 199 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 mars uppgick till 89,1 procent. Under perioden har Diös investerat 111 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Jämtland, Dalarna och Västernorrland. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 12 295 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	65	48	63	75	36	38	325
Övriga intäkter	0	1	0	0	0	1	3
Reparation och underhåll	-4	-2	-5	-4	-3	-2	-19
Taxebundna kostnader	-12	-8	-12	-16	-7	-4	-59
Fastighetsskatt	-3	-2	-3	-4	-2	-2	-16
Övriga fastighetskostnader	-8	-7	-10	-9	-5	-5	-44
Fastighetsadministration	-3	-2	-3	-3	-2	-3	-17
Driftöverskott	36	28	30	40	19	22	174
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-15
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-58
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	101
Värdoförändringar							
Fastighet, realiserad	-	3	-	-	-	-	3
Fastighet, orealiserad	-13	5	-8	-6	14	7	-1
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-6
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	97
Aktuell skatt							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-3
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-19
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	75
Uthyrbar area, kvm							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	279 187	327 491	177 031	120 075	1 421 199
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr							
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	20	7	39	16	8	21	111
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr							
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	2 505	1 757	2 245	2 908	1 356	1 525	12 295
Hyresvärde, mkr							
Hyresvärde, mkr	73	54	73	84	41	42	367
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,0	88,2	86,7	88,9	89,0	90,7	88,6
Överskottsgrad, %							
Överskottsgrad, %	55,3	58,7	47,3	53,3	51,4	57,8	53,6



»»» 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 periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 92 procent (88) av kommersiella fastigheter och till 8 procent (12) av bostadsfastigheter baserat på ytfördelning per lokalslag.

»»» INVESTERINGAR

Majoriteten av våra projektinvesteringar genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till minskad vakans, högre uthyrningsgrad och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 105 mkr (111) investerats i sammanlagt 368 projekt (423). Vid periodens slut pågick 19 större¹ förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 143 mkr och en total investeringsvolym på 294 mkr. Under kvartalet togs beslut om 67 nya projektinvesteringar.

¹ Initial investeringsvolym > 4 mkr.

»»» 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 portföljeffekter betraktas 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 värderingar utgår därför utifrån ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent, som även tillämpas på hela beståndet. För Diös innebär det ett värdeintervall på 12 026–13 975 mkr.

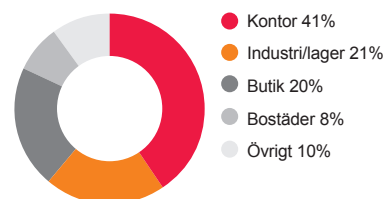
Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	2016-03-31	2015-03-31
Kalkylperiod	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹	6,2-7,5%	6,4-8,0%
Kalkylränta för diskontering till nuvärde	8,72%	9,03%
Långsiktig vakans	5,2%	5,6%
Inflation	2%	2%

¹ Från undre kvartil till övre kvartil.

FASTIGHETSBESTÅNDET KVM, PER DEN 31 MARS 2016



FEM STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKTEN

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Planerad investering, mkr	Ökning i hyresvärde ¹ , mkr
Norrbottnen	Humlan 6	Kontor	48,3	3,5
Dalarna	Gullvivan 18	Skola	28,3	2,3
Jämtland	Totten 1:68	Kontor	26,4	2,1
Jämtland	Kommunalmannen 4	Kontor	20,0	1,5
Västerbotten	Rind 5	Bostäder	19,5	0,5
Summa			142,5	9,9

¹ I förekommande fall minskade driftkostnader.

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Under första kvartalet till- och frånträdde fastigheterna i bytesaffären med Riksbyggen gällande fastigheter i Östersund och Umeå. Tre fastigheter förvärvades och elva avyttrades och affären offentliggjordes under det fjärde kvartalet 2015. Även försäljningen av beståndet i Härnösand frånträdde under första kvartalet 2016. Beståndet bestod av 30 fastigheter och affären kommunicerades under fjärde kvartalet 2015. Efter perioden utgång offentliggjordes en bytesaffär med NP3, där vi förvärvar en fastighet i Östersund och avyttrar en fastighet i Sundsvall. Resultatet kommer att redovisas under andra kvartalet. Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till prioriterade lägen på våra satsningsorter.

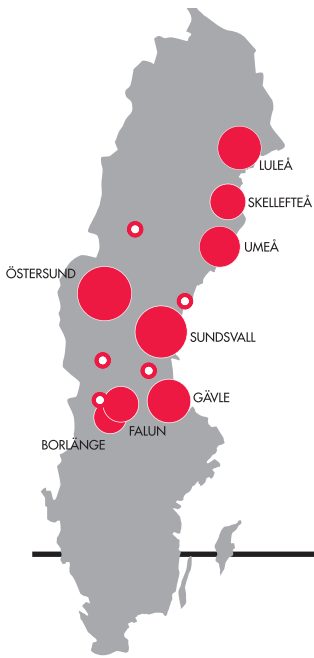
Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog till en positiv värdeförändring i fastighetsbeståndet för perioden. Vi gör löpande anpassningar i beståndet för att förbättra och effektivisera för hyresgästerna vilket gynnar våra långsiktiga relationer.

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 10 mkr (-1) och förklaras av förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav.

FÖRÄNDRING AV

FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2016	13 381	351
Förvärv	149	3
Ny-, om- och tillbyggnad	105	
Försäljningar	-644	-41
Orealiserade värdeförändringar	10	
Fastighetsbestånd 31 mars 2016	13 001	313



»»» AFFÄRSOMRÅDEN

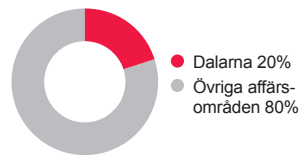
Diös Fastigheter är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och marknadsledande på flera av verksamhetsorterna. Marknaden, som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr, är indelad i affärsområdena Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten.

DALARNA

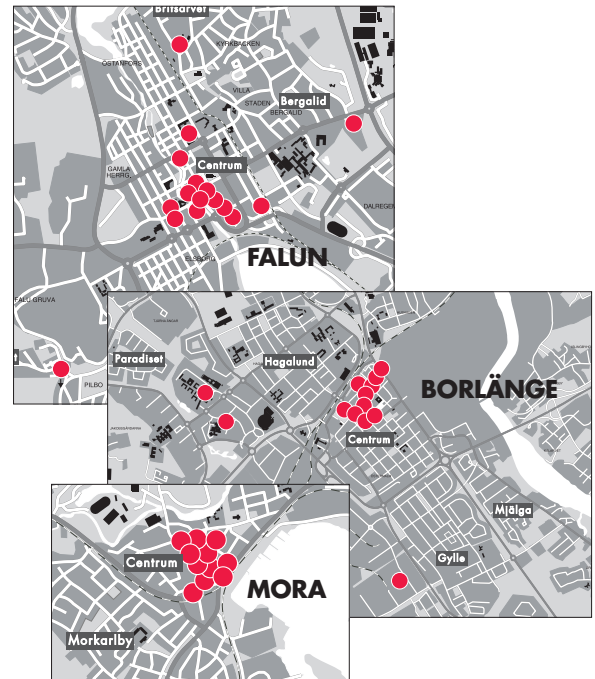
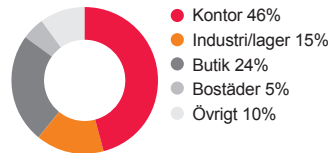
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Antal tkvm	267
Fastighetsvärde, mkr	2 576
Driftöverskott, mkr	39
Överskottsgrad, %	58

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	3	39 984	15,0	4,2
Falu Kommun	7	18 302	6,9	2,3
Polismyndigheten	8	9 928	3,7	3,3
Internationella Engelska Skolan AB	1	9 107	3,4	19,8
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	1	8 335	3,1	8,3
Totalt största hyresgäster	20	85 656	32,1	5,8

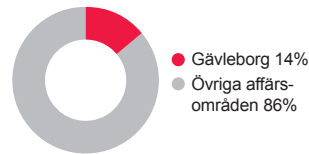
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

GÄVLEBORG

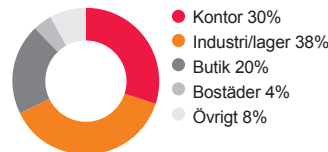
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	251
Fastighetsvärde, mkr	1 890
Driftöverskott, mkr	27
Överskottsgrad, %	57

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	7 421	3,9	1,9
Trafikverket	3	6 982	3,7	2,5
Internationella Engelska Skolan AB	2	5 657	3,0	7,5
ÅF AB	1	2 993	1,6	4,8
Ahléns	3	2 910	1,5	3,5
Totalt största hyresgäster	17	25 963	13,7	3,8

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

VÄSTERNORRLAND

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	47
Antal tkvm	189
Fastighetsvärde, mkr	1 958
Driftöverskott, mkr	28
Överskottsgrad, %	56

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG

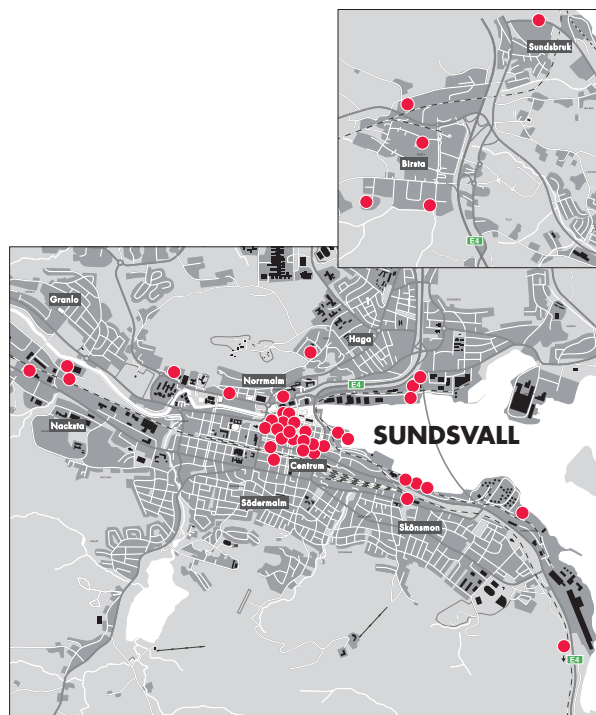


VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Norrlidens Kunskapscentrum AB	2	6 900	3,5	9,8
Migrationsverket	17	6 123	3,1	4,7
Sundsvalls Kommun	15	6 071	3,1	2,2
Länsförsäkringar Västernorrland	18	5 717	2,9	3,9
Com Hem AB	4	5 229	2,6	0,9
Totalt största hyresgäster	56	30 040	15,2	4,5

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

I januari 2016 såldes samtliga bebyggda fastigheter i Härnösand.

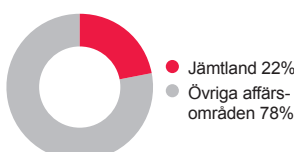


JÄMTLAND

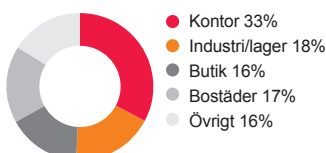
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	113
Antal tkvm	300
Fastighetsvärde, mkr	2 801
Driftöverskott, mkr	38
Överskottsgrad, %	53

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



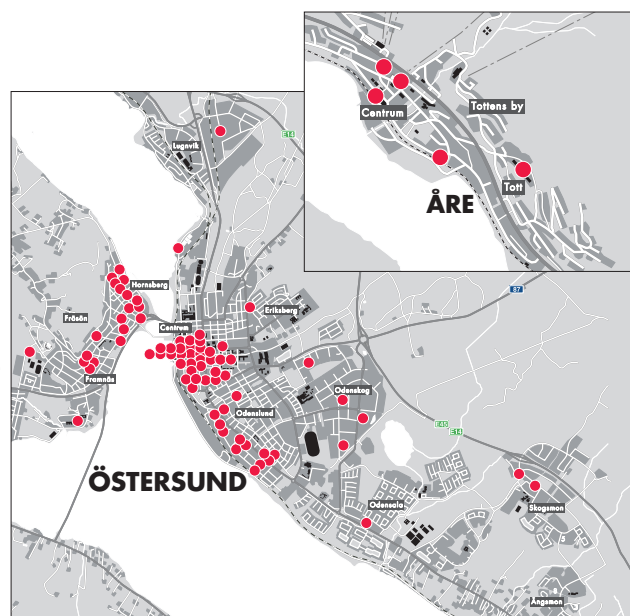
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	88	29 167	10,4	4,3
Region Jämtland Härjedalen	17	10 609	3,8	2,5
Swedbank AB	5	7 515	2,7	1,4
Arbetsförmedlingen	4	5 869	2,1	2,5
Ica Fastigheter Sverige AB	3	5 294	1,9	0,8
Totalt största hyresgäster	117	58 454	20,9	3,1

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



VÄSTERBOTTEN

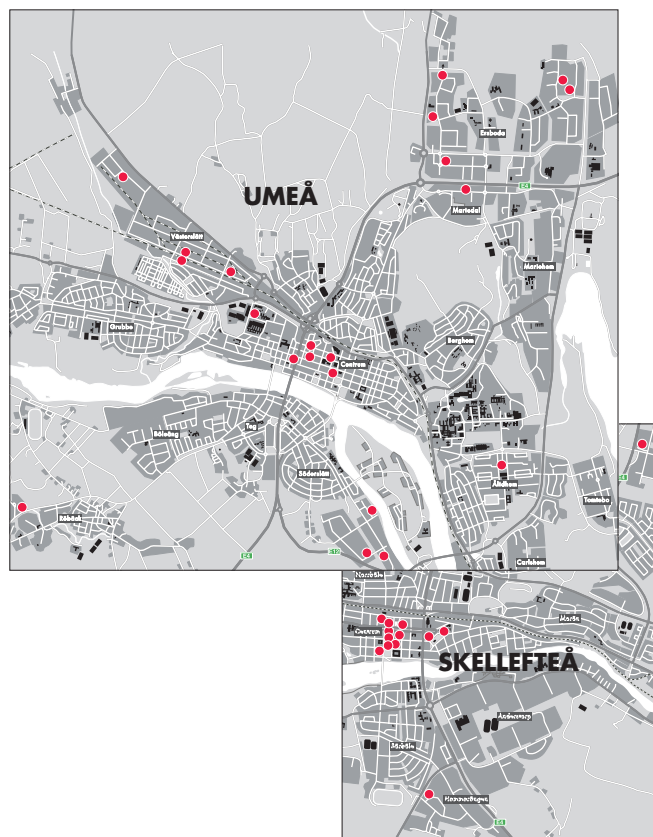
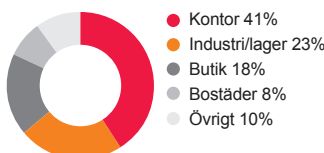
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	40
Antal tkvm	226
Fastighetsvärde, mkr	2 087
Driftöverskott, mkr	30
Överskottsgrad, %	56

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	7,6	4,4
Tieto Sweden AB	1	9 243	4,4	2,8
Umeå Kommun	9	8 086	3,9	1,2
Scandic Hotels AB	1	7 865	3,8	14,4
Försäkringskassan	8	6 036	2,9	2,1
Totalt största hyresgäster	41	47 059	22,6	4,9

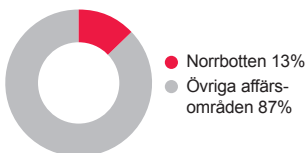
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

NORRBOTTEN

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde, mkr	1 689
Driftöverskott, mkr	25
Överskottsgrad, %	62

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	8	10 896	7,2	1,6
SWECO Sverige AB	2	7 764	5,2	7,0
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 302	4,8	0,9
Swedbank AB	3	6 173	4,1	2,9
Folksam ömsesidig sakförsäkring	18	5 952	3,9	5,4
Totalt största hyresgäster	34	38 087	25,2	3,5

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 MARS 2016

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2016	481	103 951	113	9
	2017	818	215 339	245	19
	2018	593	227 390	256	20
	2019	502	219 178	240	18
	2020+	211	257 043	301	23
Totalt lokalhyresavtal		2 605	1 022 901	1 155	89
Bostadshyresavtal		1 490	104 122	108	8
Övriga hyresavtal		3 155	-	42	3
TOTALT		7 250	1 127 023	1 305	100

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen under det första kvartalet uppgick till 7 mkr (11). De största uthyrningarna under kvartalet avsåg Östersunds kommun i Frösö 3:7, Östersund, och NCC Construction i Humlan 6, Luleå. Genomsnittlig löptid för lokaler uppgick per den 31 mars till 3,4 år (3,3).

VAKANSER

Vakanserna minskade under kvartalet och uppgick per 31 mars till 10,5 procent (11,5) för ekonomisk vakansgrad och till 16,3 procent (18,3) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan för area är vakanserna störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 9,9 procent (10,1).

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2016

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontrakt- värde, tkr	Andel av totalt årligt kontrakt- värde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	13	48 048	3,7	4,0
Östersunds kommun	88	29 167	2,3	4,3
Arbetsförmedlingen	31	23 549	1,8	2,2
Swedbank AB	11	21 479	1,7	1,9
Falu kommun	7	18 302	1,4	2,3
Ähléns	7	15 946	1,2	2,1
Skellefteå Kommun	22	15 688	1,2	4,4
Internationella Engelska Skolan	3	14 764	1,1	15,1
Hennes & Mauritz	10	14 745	1,1	0,6
KappAhl	6	14 737	1,1	3,2
Totalt största hyresgäster	198	216 425	16,6	3,8

ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar
Värme ¹	kWh/kvm	31,3	33,4
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	0,3	0,3
El ³	kWh/kvm	12,5	13,6
Koldioxid, totalt ⁴	g CO2/kWh	31,8	31,1
Vatten	m3/kvm	0,1	0,1

¹ Värme är normalårskorrigerad.

² Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

³ El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

⁴ Koldioxid från el och värme.

Alla värden kommer från leverantörer. Arealen avser uthyrningsbar area, garage exkluderat, uppräknat med 1,15 för att få uppvärmd area.

Förbrukningen av värme och el minskade med 2,1 procent jämfört med samma period föregående år som ett resultat av energibesparande åtgärder. Effektivare installationer och bättre optimeringsverktyg är några konkreta åtgärder som påverkat resultatet. Målet för hela året

är en minskning av el- och värmeförbrukning med 3 procent. För att minska miljöbelastningen från vår energiförbrukning köper vi enbart el från förnyelsebara källor, detta minskade Diös totala koldioxidutsläpp markant under 2015.



> Stefan Jönsson, fastighetsskötare, Östersund.





»»» FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 MARS 2016

EGET KAPITAL OCH LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Det egna kapitalet uppgick till 3 837 mkr (3 440) vilket ger ett eget kapital per aktie på 51,3 kr (46,0). Det långsiktiga substansvärdet uttryckt enligt EPRA NAV uppgick till 4 814 mkr (4 418). EPRA NAV är ett nyckeltal som ska visa ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar. Soliditeten vid utgången av första kvartalet uppgick till 29,0 procent (27,4), vilket är över det kortsiktiga målet om 25 procent men under

det långsiktiga målet om 30 procent. Belåningsgraden uppgick till 61,4 procent (62,3) vilket närmar sig det långsiktiga målet om högst 60 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (2,7).

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 27 mkr (151) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (119).

»»» RÄNTEKOSTNAD JANUARI-MARS 2016

	Belopp, mkr	Kostnad, mkr	Vägd genom- snittlig ränta, %
Räntebärande skuld	8 048	21	1,0
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	525	3	0,0
Kostnad finansiella instrument	4 200	29	1,5
		52	2,5

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

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under perioden till 8 048 mkr (7 671). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för utnyttjat kreditutrymme, kostnad för checkräkningskredit, samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 52 mkr (57) vilket motsvarar en årlig

genomsnittsränta på 2,5 procent (3,0). Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 19 mkr (-6), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

»»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2016

Förfallår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2016	1 502	0,7	-	-
2017	4 587	0,9	2 234	2 234
2018	880	1,3	3 206	3 206
2019	1 008	1,2	2 037	1 887
2021	-	-	1 080	650
Utnyttjat kreditutrymme	7 977	1,0	8 557	7 977
Outnyttjat kreditutrymme ²	580	0,0		
Finansiella instrument	4 200	1,5		
TOTALT		2,6		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2016-03-31.

² Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,04 procentenheter.

»»» KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 31 MARS 2016

Om marknadsräntan stiger med 1 procent

	Ränte- bindning, år	Kapital- bindning, år	Årlig genom- snittränta, %	Marknads- värde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,3	2,6	1,0	7 977	0,9	+75	
Derivatportfölj	0,9	-	1,5	-116	-1,0	-42	+38
Låneportfölj inkl. derivat	0,7	2,6	2,6		0,4	+33	+38

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 977 mkr (7 671). Den genomsnittliga räntebindningstiden respektive kapitalbindningstiden uppgick till 0,3 år (0,2) respektive till 2,6 år (2,1). Inkluderad effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 0,7 år (1,3), den genomsnittliga marginalbindningstiden i låneavtalen uppgick till 1,5 år (2,0). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 0,9 år (1,8). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 2,6 procent (2,5), inklusive lånelöften. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars 2016 till -116 mkr (-204). Derivatportföljens omslutning om 4 200 mkr, samt obligationslån om 500 mkr med fastränta, innebär att

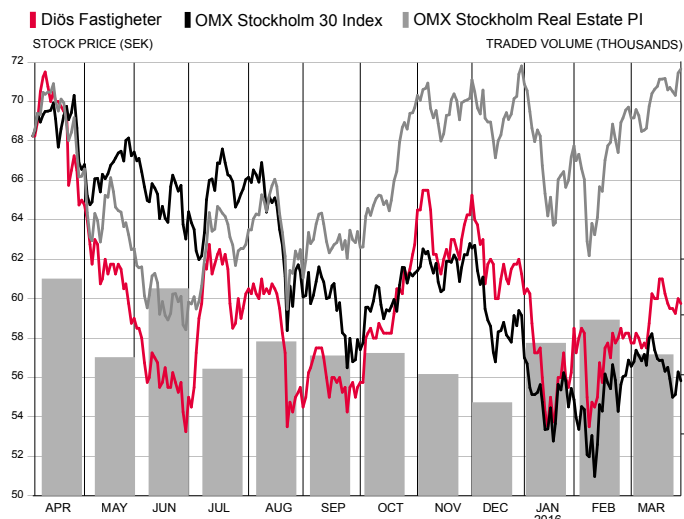
58,9 procent (54,7) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

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

De covenanten 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.

DIÖSAKTIEN



AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 59,8 kr per aktie (68,5) vilket motsvarar ett börsvärde om 4 465 mkr (5 119) samt en avkastning om -12,5 procent (27,4) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 2,85 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till -8,3 procent (34,4) för perioden. I grafen illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -18,2 procent (22,2) och OMX Stockholm Real Estate PI 5,0 procent (40,3).

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 11 380 aktieägare (8 436). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 17,4 procent (15,8) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 74 729 134

SUBSTANSVÄRDE

PER 2016-03-31	Mkr	Per aktie
Antal aktier, tusental		74 729
Eget kapital	3 837	
Eget kapital tillhörande minoriteten	-38	
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	116	
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	899	
EPRA NAV	4 814	64,4
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	-116	
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, 4 %	-163	
EPRA NNAV	4 534	60,7

RESULTAT PER AKTIE ENLIGT EPRA EPS

PER 2016-03-31	Mkr	Per aktie
Antal aktier, tusental		74 729
Förvaltningsresultat	119	
Skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-7	
Minoritetens del av resultatet	-2	
EPRA EPS	110	1,47

STÖRSTA AKTIEÄGARE

I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 MARS 2016

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	5 244 333	7,0
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 476 535	3,3
SEB Investment Management	2 092 666	2,8
Fjärde AP-fonden	1 673 095	2,2
Handelsbankens Fonder	1 470 951	2,0
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 446 055	1,9
Summa största ägare	45 750 541	61,2
Övriga ägare	28 978 593	38,8
TOTALT	74 729 134	100,0

(74 729 134). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 61,2 procent (63,1) av innehav och röster.

Årsstämman 2015 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under perioden.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under perioden. 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.

AVKASTNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 6 procent. Avkastningsmålet för de senaste 12 månaderna uppgick till 6,1 procent (6,6). Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 14,8 procent (8,8).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det första kvartalet till 3 837 mkr (3 440) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 4 814 mkr (4 418). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 64,4 kr (59,1) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 93 procent (116) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNAV uppgick för perioden till 60,7 kr (59,1) per aktie. Läs mer om EPRA på sid 21.

INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 1,88 kr (1,00) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,47 kr (1,26). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 22 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.



»»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2016 till 146 personer (149), varav 55 kvinnor (55). Diös Fastigheter är organiserat i sex geografiskt indelade affärsområden, Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 104 personer (106), arbetar i affärsområdena varav 46 personer (54) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

»»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 34 mkr (30) och resultatet efter skatt till 303 mkr (-6). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 300 mkr (0). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2016 till 4 mkr (123) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 478 mkr (2 663). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 mars 2016 uppgick till 0,9 procent (1,2). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

»»» UPPSKJUTNA SKATTER

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

Per den 31 mars 2016 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 867 mkr (754). 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 4 087 mkr (3 629) per den 31 mars 2016. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 899 mkr (798).

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 mars 2016 uppgå till 237 mkr (312). Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 52 mkr (69), vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 31 mars 2016 till 20 mkr (25).

Förändringen sedan den 31 december 2015 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 6 mkr och minskad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 12 mkr. Övriga förändringar är hänförlig till minskade övriga uppskjutna skatteskulder med 2 mkr.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatte-regler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden.

»»» VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2015 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 20:e april beslutat att köpa statsobligationer för ytterligare 45 miljarder kronor och att lämna reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Inflationen stiger men uppgången är ryckig, åtgärderna att utöka köpen av statsobligationer samt att låta reporäntan vara kvar på negativa nivåer, är för att säkerställa den stigande trenden i inflationen.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i mars 2016 så går svensk ekonomi in i en högkonjunktur, BNP väntas växa med nära 4 procent år 2016. Inflationen förblir samtidigt låg och inflationsmålet på 2 procent nås först år 2018. Reporäntan väntas vara runt 0 procent år 2017 och runt 1 procent 2018.

Sveriges starka statsfinanser, välmående svenska banker och en stigande inhemsk BNP gör att förutsättningarna för tillväxt på våra marknader bedöms goda. Fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten gör att vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa faktorer stärka tillgångsläget 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 2015, not 1. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 1 januari 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

¹ Årsredovisning 2015 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

Den 1 april 2016 förvärvade Diös Fastigheter fastigheten Åkeriet 11 i Östersund och avyttrade fastigheten Skönsmon 2:13 i Sundsvall i ett byte med NP3 Fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet för förvärvet uppgick till 21 mkr och för den avyttrade fastigheten till 20 mkr. Tillträde för båda parter skedde den 1 april. Försäljningen genomfördes i bolagsform och ger ett resultat om 3 mkr exklusive transaktionskostnader och skatt. Affärerna kommer att redovisas under andra kvartalet 2016.

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 26 april 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

	2016 3 mån jan-mars	2015 3 mån jan-mars	2015 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	335	328	1 315
Fastighetskostnader	-148	-154	-539
Driftöverskott	187	174	776
Central administration	-16	-15	-58 ¹
Finansnetto	-52	-58	-210
Förvaltningsresultat	119	101	508
Värdeförändring fastigheter	1	2	273
Värdeförändring räntederivat	19	-6	64
Resultat före skatt	139	97	845
Aktuell skatt	-4	-3	-163 ²
Uppskjuten skatt	8	-19	-140
Resultat efter skatt	143	75	542
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	141	75	530
Resultat hänförligt till minoriteten	2	-	12
Summa	143	75	542
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	143	75	542
Periodens totalresultat	143	75	542
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	141	75	530
Totalresultat hänförligt till minoriteten	2	-	12
Summa	143	75	542
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,88	1,00	7,09
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	74 729	74 729
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	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 en reservering avseende skatteärendet med 137 mkr där 117 mkr avser skatt och 20 mkr avser ränta.



»»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2016 31 mars	2015 31 mars	2015 31 dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 001	12 295	13 381
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	6	4
Immateriella anläggningstillgångar	3	4	3
Finansiella anläggningstillgångar	44	6	13
Summa anläggningstillgångar	13 052	12 311	13 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	175	112	104
Likvida medel	27	151	-
Summa omsättningstillgångar	202	263	104
SUMMA TILLGÅNGAR	13 254	12 574	13 505
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 837	3 440	3 694
Uppskjuten skatteskuld	867	754	875
Långfristiga skulder	7 987	7 658	8 121
Checkräkningskredit	-	119	227
Kortfristiga skulder	563	603	588
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	13 254	12 574	13 505
Eventualförpliktelser	-	135	-

»»» FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2014-12-31	3 365	3 341	24
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	75	75	-
Periodens totalresultat	75	75	-
Eget kapital 2015-03-31	3 440	3 416	24
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	467	455	12
Periodens totalresultat	467	455	12
Kontantutdelning	-213	-213	-
Eget kapital 2015-12-31	3 694	3 658	36
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	143	141	2
Periodens totalresultat	143	141	2
Eget kapital 2016-03-31	3 837	3 799	38



»»» KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2016 3 mån jan-mars	2015 3 mån jan-mars	2015 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Förvaltningsresultat ¹	119	101	508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-26	-22	7
Betald skatt	-4	-3	-126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	89	76	389
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-71	-69	-61
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	6	19	19
Summa förändring av rörelsekapital	-65	-50	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24	26	347
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-30	-	-6
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	617	18	177
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-223	-83	-1 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten	364	-65	-888
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-	-	-213
Förändring av långfristiga skulder	-134	-8	448
Förändring av checkräkningskredit	-227	119	227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-361	111	462
Periodens kassaflöde	27	72	-79
Likvida medel vid periodens början	0	79	79
Likvida medel vid periodens slut	27	151	0
¹ Poster som ingår i förvaltningsresultatet			
Erhållen ränta	0	0	2
Erlagd ränta	-75	-80	-199



»» NYCKELTAL

	2016 3 mån jan-mars	2015 3 mån jan-mars	2015 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	3,7	2,2	15,0
Soliditet, %	29,0	27,4	27,4
Belåningsgrad fastigheter, %	61,4	62,3	60,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,7	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,2
Eget kapital per aktie, kr	51,3	46,0	49,4
Resultat per aktie, kr	1,88	2,26	7,09
Kassaflöde per aktie, kr	1,43	1,30	4,80
Antal utestående aktier, tusental	74 729	74 729	74 729
EPRA NAV, mkr	4 814	4 418	4 704
EPRA NAV per aktie, kr	64,4	59,1	63,0
EPRA NNNAV per aktie, kr	60,7	54,4	58,9
EPRA EPS, kr	1,47	1,26	4,29
Antal fastigheter vid periodens utgång	313	354	351
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 352 362	1 421 199	1 462 538
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 001	12 295	13 381
Hysesvärde, mkr	371	367	1 466
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,0	88,6	88,3
Direktavkastning, %	1,4	1,4	5,8
Överskottsgrad, %	56,7	53,6	59,9

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), EPRA NAV (Net Asset Value) och EPRA NNNAV (Triple Net Asset Value). Vid beräkningen av EPRA NNNAV har en bedömd verklig uppskjuten skattesats beräknats till cirka 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent. Utnyttjande av underskottsavdrag beräknas under de två första åren.

»» MÅL

VERKSAMHETSMÅL	Mål 2016	Utfall Q1 2016
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	> 90	89,0
Överskottsgrad, %	> 60	56,7
Energianvändning, %	-3,0	-2,1
Nöjd-medarbetar-index	75	-
Nöjd-kund-index	63	-

FINANSIELLA OCH RISKBEGRÄNSANDE MÅL

Avkastning på eget kapital, %	Risikfri ränta + 6 %	14,7 ¹
Utdelning	-50% av årets resultat ²	-
Belåningsgrad, %	< 65	61,4
Soliditet, %	Kortsiktigt > 25 Långsiktigt > 30	29,0
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	3,1

¹ Avkastningen på eget kapital är uppräknat till årstakt.

² Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdoförändringar och uppskjuten skatt.



»»» MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2016 3 mån jan-mars	2015 3 mån jan-mars	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	34	30	127
Bruttoresultat	34	30	127
Central administration	-45	-41	-180
Rörelseresultat	-11	-11	-53
Resultat från andelar i koncernföretag	300	-	-
Finansiella intäkter	64	43	232
Finansiella kostnader	-50	-38	-190
Resultat efter finansiella poster	303	-6	-11
Aktuell skatt	-	-	-
Resultat efter skatt	303	-6	-11
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	303	-6	-11
Årets totalresultat	303	-6	-11

»»» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2016 31 mars	2015 31 mars	2015 31 dec
Pågående projekt	1	1	-
Immateriella anläggningstillgångar	3	4	3
Maskiner och inventarier	2	2	2
Andelar i koncernföretag	171	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	8 136	7 413	7 674
Summa anläggningstillgångar	8 313	7 591	7 850
Kortfristig fordran på koncernföretag	555	193	767
Övriga kortfristiga fordringar	25	17	10
Likvida medel	4	123	-
Summa omsättningstillgångar	584	333	777
SUMMA TILLGÅNGAR	8 897	7 924	8 627
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 332	1 247	1 029
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 478	2 656	2 701
Långfristiga skulder till koncernföretag	3 848	2 974	3 331
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 181	992	1 439
Checkräkningskredit	-	-	85
Leverantörsskulder	3	2	2
Övriga kortfristiga skulder	55	46	33
Summa kortfristiga skulder	1 239	1 047	1 566
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 897	7 924	8 627

»»» KALENDARIUM

Q2 Delårsrapport januari-juni 2016

8 juli 2016

Q3 Delårsrapport januari-september 2016

21 oktober 2016

»»» 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.

BELÅNINGSGRAD 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.

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.

EPRA NNAV/AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

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

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 värdeförändringar 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 värdeförändringar 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.

Diös

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

