

Diös

Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2016



PERIODEN I KORTHET

JANUARI – JUNI 2016

- Periodens hyresintäkter uppgick till 661 mkr (647)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 259 mkr (254)
- Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 50 mkr (100)
- Resultat efter skatt uppgick till 337 mkr (303)
- Resultat per aktie uppgick till 4,43 kr (4,11)

	2016 6 mån jan-juni	2015 6 mån jan-juni	2015 12 mån jan-dec
PERIODENS RESULTAT, mkr			
Hyresintäkter*	661	647	1 295
Övriga intäkter	8	10	20
Drift- och centrala kostnader	-302	-297	-597
Finansnetto	-108	-106	-210
Förvaltningsresultat*	259	254	508
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	87	125	337
Aktuell skatt	31	-12	-163
Uppskjuten skatt	-40	-64	-140
Resultat efter skatt	337	303	542
Överskottsgrad, %*	60,4	58,8	59,9
Uthyringsgrad, %*	89,4	88,4	88,3
Soliditet, %*	28,5	27,3	27,4
Belåningsgrad fastigheter, %*	60,6	61,2	60,7
Eget kapital per aktie, kr*	51,1	46,3	49,4
EPRA NAV per aktie, kr*	64,2	59,5	63,0

*För nyckeltal se sidan 22-24

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

TILLVÄXT OCH UTVECKLING

Förvaltningsresultatet för perioden förbättras och är det starkaste någonsin samtidigt som uthyrningsgraden och överskottsgraden stärks.

Andra kvartalet har kryddats av bra förvärv, flertalet stora uthyrningar samt en organisationsförändring för att öka takten i vår affärsutveckling. Vi arbetar aktivt inom alla våra områden; förvaltning, fastighetsutveckling och transaktioner, som tillsammans skapar värde och bidrar till vår positiva utveckling. Förbättringspotential finns i våra hyresgästrelationer där vi jobbar för att öka "återköpsgraden" och därmed höja uthyrningsgraden ytterligare.

Inom fastighetsutveckling ser vi stora möjligheter då vi bland annat kan nyttja våra cirka 83 000 kvm byggrätter. Att nyproducera har på grund av stigande fastighetspriser blivit mer lönsamt, och det ger oss samtidigt möjlighet att skapa mervärden för våra städer. Förhoppningsvis är vi nära ett beslut om utveckling av 70 lägenheter i den centrala fastigheten Tjädern i Luleå vilket kommer förändra stadsbilden och bidra till att utveckla staden. Vi har ytterligare ett tiotal intressanta projekt i strategiska lägen där vi för närvarande arbetar med detaljplaner och bygglov.

I slutet av juni förvärvade vi den nybyggda fastigheten Luleå Office Building. Ett landmärke som passar mycket väl i vår strategi att medverka till en hållbar stadsutveckling. I förvärvet ingår även en byggrätt om cirka 3 500 kvm som ger oss ytterligare möjligheter för nyproduktion.

Vår vision är att vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad vilket ställer krav på att anpassa bolaget och verksamheten efter rådande förutsättningar. För att ta till vara på möjligheter och vår marknads fantastiska potential har vi genomfört en organisationsförändring på ledningsnivå där vi kommer bli ännu vassare inom transaktioner och fastighetsutveckling samt inom förvaltning.



Under kvartalet har delar av vår bankfinansiering ersatts av obligationsfinansiering inom ramen för Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF). Vi emitterade 441 mkr till attraktiva villkor. Genom att ha tillgång till flera finansieringskällor sprider vi vår refinansieringsrisk.

Utvecklingen generellt på aktiemarknaden har varit skakig under kvartalet. Det har varit stora kurssvängningar till följd av tillväxtoro och osäkerhet kring Storbritanniens medlemskap i EU. Även räntemarknaden har påverkats med lägre marknadsräntor i Sverige som följd. En osäker aktie- och räntemarknad kan påverka tillgången på kapital men vi har ännu inte märkt någon skillnad i viljan att låna ut kapital, varken från banker eller från kapitalmarknaden.

Min uppfattning är att utsikterna är fortsatt goda med stigande sysselsättning och tillväxt på våra prioriterade orter. Utvecklingspotentialen på våra orter är väldigt bra och jag tror att förutsättningarna är bättre än i storstäderna där fastighetspriserna stigit till väldigt höga nivåer och där bostadsbristen kan skapa problem för tillväxten. Med en organisation som rustas för att ta tillvara på nya möjligheter och en positiv lönsamhetsutveckling satsar vi vidare på tillväxt och skapar värde för våra aktieägare, våra medarbetare och samhället i stort.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knut Rost'.

Knut Rost, VD



> Stefan Jönsson, fastighetsskötare, Östersund.



»» INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI–JUNI 2016

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 259 mkr (254).

Driftöverskott* uppgick till 399 mkr (380) vilket motsvarar en överskottsgrad om 60,4 procent (58,8). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av ökade hyresintäkter samt minskade fastighetskostnader. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3,3 procent jämfört med föregående år.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 661 mkr (647) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,4 procent (88,4). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,0 procent jämfört med föregående år.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 7,6 mkr (10) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 270 mkr (277). Kostnadsminskningen är främst hänförlig till lägre taxebundna kostnader och minskade reparationskostnader. Av fastighetskostnaderna utgjorde 3,4 mkr (3,2) 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 värderingen genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar 0,12 procentenheter under perioden. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 6,55 procent. Detta har, tillsammans med ett antal individuella justeringar på fastighetsnivå, medfört en positiv värdeförändring om 50 mkr (100), motsvarande 0,4 procent (0,8). Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 13 160 mkr (12 498). Under perioden har 42 fastigheter (1 samt en delavyttring) avyttrats med en realiserad värdeförändring om -10 mkr (3,8) före skatt. Under samma period har fyra fastigheter 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 perioden uppgick realiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 47 mkr (21), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framför allt hänförlig till tidseffekten. Tiden till förfall har under perioden minskat vilket, så länge marknadsräntorna är relativt oförändrade, driver marknadsvärdet mot 0. De upparbetade negativa marknadsvärden hänförliga till derivaten får alltså en löpande positiv omvärderingseffekt fram till förfall.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -108 mkr (-106). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 2,6 procent (2,7). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 30 juni uppgick till 1,1 procent (1,1).

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 346 mkr (379). Resultatförändringen har sin främsta orsak i realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 337 mkr (303). Aktuell skatt uppgår till 31 mkr (-12). Beloppet har påverkats positivt av att tidigare reserverade skattekostnader som delvis har återförts. Under tredje kvartalet 2015 reserverades 137 mkr avseende skatt och ränta hänförligt till tidigare kommunicerat skatteärendet. Samtliga till ärendet hänförliga beslut i Kammarrätten har nu erhållits och då tidsfristen för följdändringsbeslut löpt ut kvarstår inte längre behovet av reservering. Den slutliga kostnaden för skatteärendet uppgick efter återföring av 37 mkr till 100 mkr. Beräkningen av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattepost om -40 mkr (-64).

ANDRA KVARTALET 2016

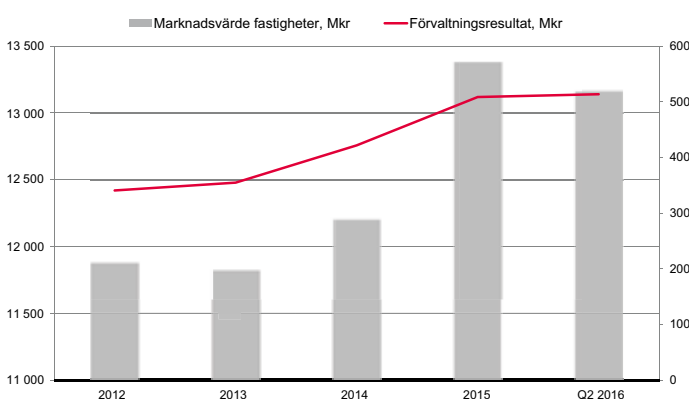
Andra kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 140 mkr (153). Förändringen är främst hänförlig till en återförd reservering som gjordes 2015 relaterad till personalkostnader som uppkom i samband med förvärvet av Norrvidden. Driftöverskottet uppgick till 212 mkr (207) vilket motsvarar en överskottsgrad om 64,0 procent (63,9).

- Hyresintäkterna för andra kvartalet uppgick till 330 mkr (323) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,8 procent (88,3).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 122 mkr (123).

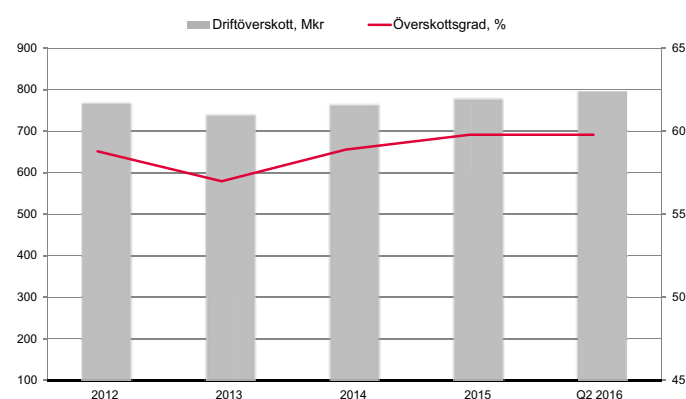
Andra kvartalets finansnetto uppgick till -56 mkr (-48). Resultat före skatt uppgick till 207 mkr (282) och påverkades positivt med 39 mkr (102) avseende värdeförändring av fastigheter och positivt med 28 mkr (27) avseende räntederivatens marknadsvärden. Resultat efter skatt uppgick till 194 mkr (228) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet med -48 mkr (-45) och aktuell skatt med 35 mkr (-9). Under det andra kvartalet har en fastighet (1) sålts med en realiserad värdeförändring om -1,2 mkr (1,2).

*För nyckeltal se sidan 22–24.

»» MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT¹



»» DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD¹



¹Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q2 2016 är på rullande 12-månadersbasis.



»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2016

Diös äger 313 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 351 198 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 juni uppgick till 89,8 procent. Under perioden har Diös investerat 220 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Jämtland, Dalarna och Västerbotten. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 13 160 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	133	97	101	143	106	81	661
Övriga intäkter	1	1	3	1	0	1	8
Reparation och underhåll	-8	-5	-5	-6	-8	-5	-37
Taxebundna kostnader	-19	-13	-15	-25	-16	-8	-95
Fastighetsskatt	-6	-5	-6	-7	-5	-4	-32
Övriga fastighetskostnader	-14	-10	-14	-16	-10	-9	-73
Fastighetsadministration	-5	-4	-5	-8	-5	-5	-33
Driftöverskott	81	61	58	83	63	52	399
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-32
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-108
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	259
Värdetförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	-3	-3	-4	-	-10
Fastighet, orealiserad	-19	11	-21	29	20	30	50
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	47
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	346
Aktuell skatt							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	31
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-40
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	331
Uthyrbar area, kvm							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	185 404	302 185	226 119	120 075	1 351 198
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr							
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	35	12	34	49	56	35	220
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr							
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	2 574	1 906	1 961	2 870	2 126	1 724	13 160
Hyresvärde, mkr*							
Hyresvärde, mkr*	147	110	119	161	117	87	739
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	88,3	85,2	89,1	91,1	93,5	89,4
Överskottsgrad, %							
Överskottsgrad, %	61,3	63,4	57,9	57,7	59,1	64,7	60,4

*För nyckeltal se sidan 22–24.



FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2015

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

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

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

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

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 (89) av kommersiella fastigheter och till 8 procent (11) 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, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 220 mkr (215) investerats i sammanlagt 412 projekt (474). Vid periodens slut pågick 19¹ större förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 77 mkr och en total investeringsvolym på 268 mkr. Under kvartalet togs beslut om 92 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 portfölj effekter 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 beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent, som även tillämpas på hela beståndet. För Diös innebär det ett värdeintervall på 12 173 – 14 147 mkr.

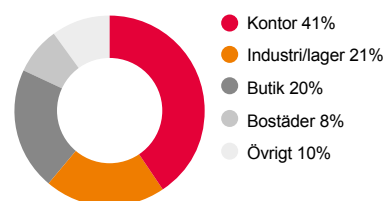
Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS13 nivå 3.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	2016-06-30	2015-06-30
Kalkylperiod	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹	6,1-7,5%	6,3-8,0%
Kalkylränta för diskontering till nuvärde	8,65%	8,92%
Långsiktig vakans	5,2%	5,6%
Inflation	2%	2%

¹ Från undre kvartil till övre kvartil.

FASTIGHETSBESTÅNDET KVM, PER DEN 30 JUNI 2016



FEM STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKTEN

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Planerad investering mkr	Ökning i hyresvärde ¹ mkr
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
Dalarna	G:a Bergsskolan 15	Butik	17,5	1,6
Summa			111,7	8,0

¹ I förekommande fall minskade driftkostnader.

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Under det andra kvartalet genomfördes en bytesaffär med NP3 där vi förvärvade en centralt belägen fastighet i Östersund, Åkeriet 11 och avyttrade en industrifastighet i Sundsvall, Skönsmon 2:13. Per den 30 juni kommunicerade vi förvärvet av Luleå Office Building i centrala Luleå. Tillträdet för förvärvet kommer ske under januari 2017.

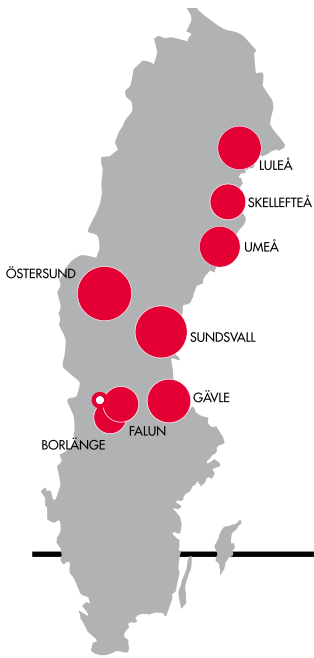
Under första kvartalet avyttrades ett bestånd om 30 fastigheter i Härnösand samt en bytesaffär i Östersund och Umeå genomfördes där 3 fastigheter förvärvades och 11 avyttrades. Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till prioriterade lägen på våra satsningsorter.

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

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 50 mkr (100) och förklaras av förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav.

FÖRÄNDRING AV

FASTIGHETSBESTÅNDET	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2016	13 381	351
Förvärv	170	4
Ny-, om- och tillbyggnad	223	
Försäljningar	-664	-42
Orealiserade värdeförändringar	50	
Fastighetsbestånd 30 juni 2016	13 160	313



»»» AFFÄRSOMRÅDEN

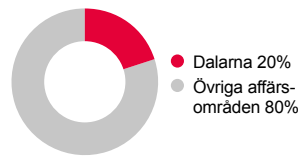
Diös Fastigheter är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och marknadsledande på flera av verksamhetsorterna. Marknaden, som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr, är indelad i affärsområdena Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten.

DALARNA

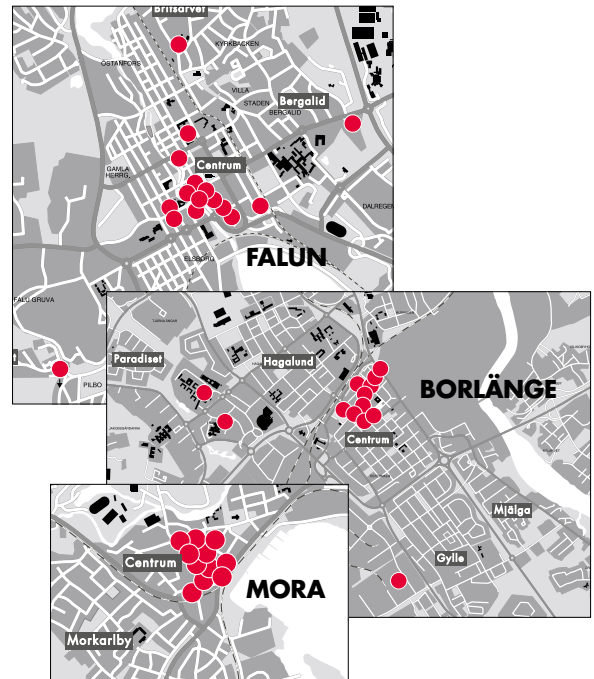
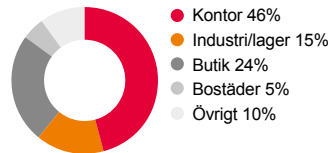
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Antal tkvm	267
Fastighetsvärde, mkr	2 574
Driftöverskott, mkr	81
Överskottsgrad, %	61

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	15,1	4,0
Falu Kommun	8	18 484	7,0	2,0
Polismyndigheten	8	9 928	3,8	3,1
Internationella Engelska Skolan AB	1	9 107	3,4	19,5
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	1	8 335	3,2	8,1
Totalt största hyresgäster	21	85 838	32,5	5,5

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

GÄVLEBORG

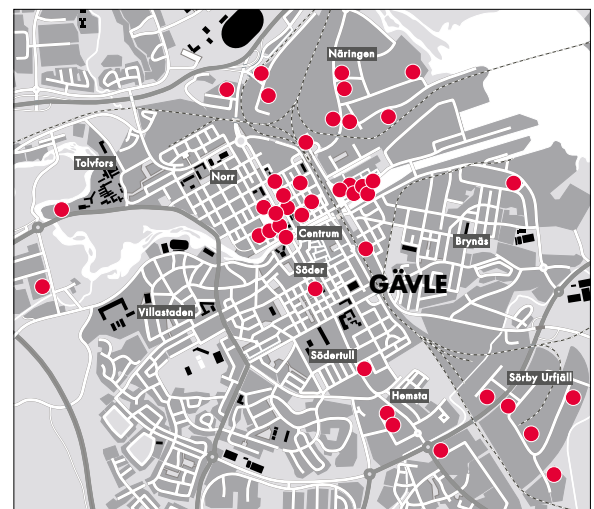
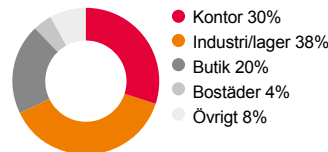
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	251
Fastighetsvärde, mkr	1 906
Driftöverskott, mkr	61
Överskottsgrad, %	63

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	8	7 421	3,9	1,6
Trafikverket	3	6 982	3,7	2,3
Internationella Engelska Skolan AB	2	5 657	3,0	7,3
ÅF AB	1	2 993	1,6	4,5
Ahléns	3	2 910	1,5	3,3
Totalt största hyresgäster	17	25 963	13,7	3,5

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

VÄSTERNORRLAND

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	46
Antal tkvm	185
Fastighetsvärde, mkr	1 961
Driftöverskott, mkr	58
Överskottsgrad, %	58

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG

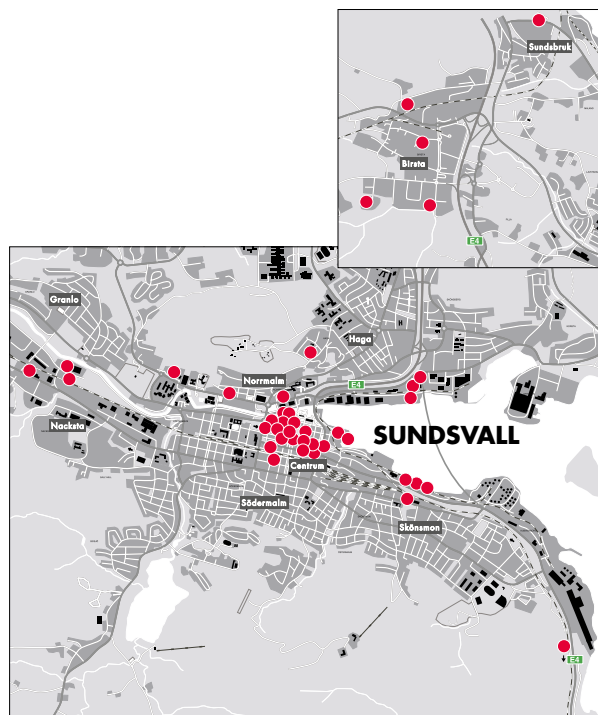


VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Sundsvalls Kommun	17	7 972	4,0	1,9
Norridens Kunskapscentrum AB	2	6 900	3,5	9,5
Migrationsverket	8	5 752	2,9	4,8
Åhléns	1	4 478	2,3	2,3
Nordea Bank AB	1	4 272	2,2	1,3
Totalt största hyresgäster	29	29 374	14,9	4,2

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

I januari 2016 såldes samtliga bebyggda fastigheter i Härnösand.

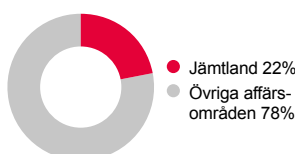


JÄMTLAND

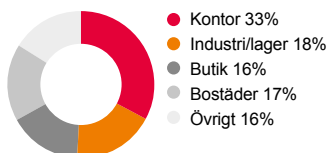
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	114
Antal tkvm	302
Fastighetsvärde, mkr	2 870
Driftöverskott, mkr	83
Överskottsgrad, %	58

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



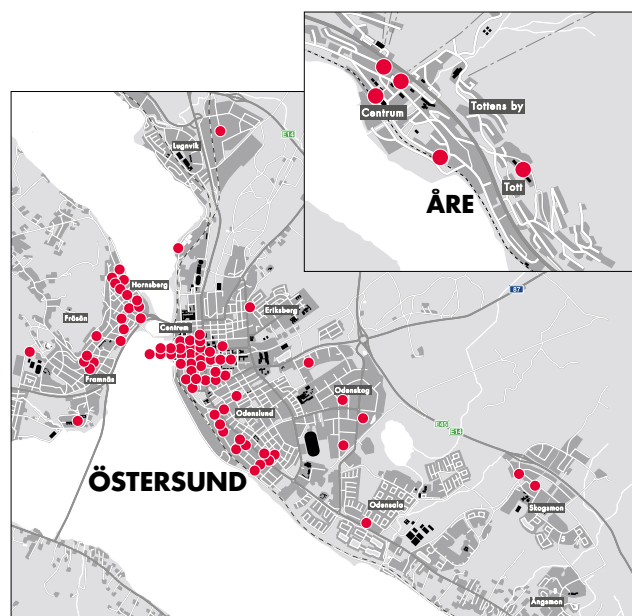
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	104	33 351	11,6	3,9
Region Jämtland Härjedalen	18	11 045	3,9	2,3
Swedbank AB	5	7 500	2,6	1,1
Arbetsförmedlingen	4	5 869	2,0	2,3
Ica Fastigheter Sverige AB	3	5 294	1,8	0,6
Totalt största hyresgäster	134	63 059	21,9	2,8

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



VÄSTERBOTTEN

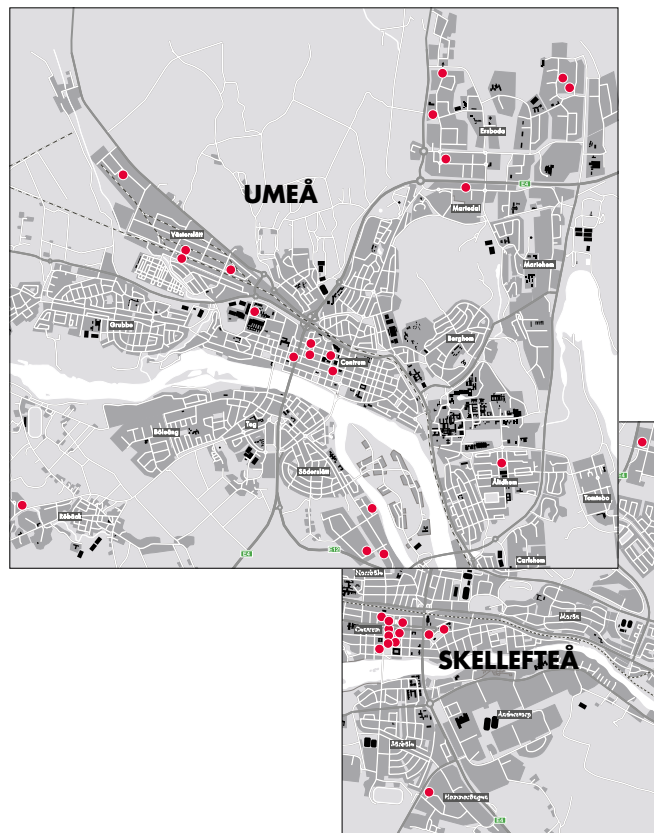
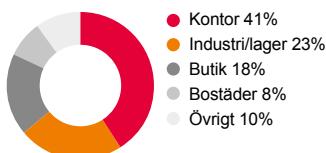
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	40
Antal tkvm	226
Fastighetsvärde, mkr	2 126
Driftöverskott, mkr	63
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	21	15 688	7,5	4,1
Tieto Sweden AB	2	9 700	4,6	2,5
Umeå Kommun	9	8 087	3,9	3,1
Scandic Hotels AB	1	7 865	3,8	14,2
Försäkringskassan	8	6 036	2,9	1,8
Totalt största hyresgäster	41	47 376	22,7	5,0

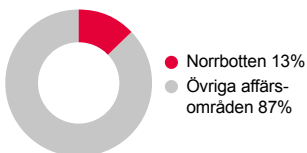
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

NORRBOTTEN

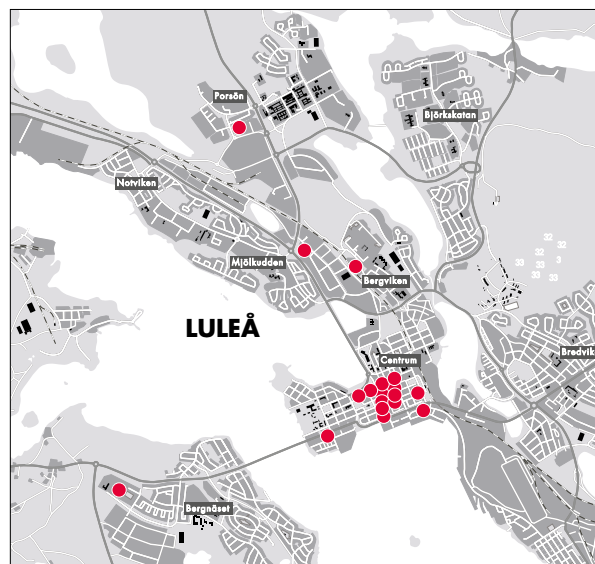
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde, mkr	1 724
Driftöverskott, mkr	52
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	9	11 284	7,1	1,5
SWECO Sverige AB	2	7 764	4,9	6,7
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 302	4,6	0,7
Swedbank AB	3	6 193	3,9	2,7
Folksam ömsesidig sakförsäkring	16	5 919	3,7	5,2
Totalt största hyresgäster	33	38 462	24,2	3,1

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 JUNI 2016

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2016	451	96 462	104	8
	2017	777	197 512	223	17
	2018	599	223 857	255	19
	2019	530	220 477	237	18
	2020+	295	291 246	348	27
Totalt lokalhyresavtal		2 652	1 029 554	1 167	89
Bostadshyresavtal		1 490	104 048	109	8
Övriga hyresavtal		3 237	-	40	3
TOTALT		7 379	1 133 602	1 316	100

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen under det andra kvartalet uppgick till 2 mkr (12). De största uthyrningarna under kvartalet avsåg Östersunds kommun i Frösö 3:7, Östersund, Orangeriet Boule & Bistro i Vale 17, Umeå och Guldkusten AB (förskola) i Guckuskon 1, Östersund. Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 juni till 3,3 år (3,2).

VAKANSER

Vakanserna minskade under det andra kvartalet och uppgick per 30 juni till 10,3 procent (11,8) för ekonomisk vakansgrad* och till 15,8 procent (18,5) 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 9,5 procent (10,4).

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 JUNI 2016

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktss- värde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktss- värde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	13	48 048	3,7	3,7
Östersunds kommun	104	33 352	2,6	3,9
Arbetsförmedlingen	33	24 181	1,9	1,9
Swedbank AB	10	19 555	1,5	1,6
Falu kommun	8	18 484	1,4	2,0
Åhléns	7	15 946	1,2	1,9
Skellefteå Kommun	21	15 688	1,2	4,1
Internationella Engelska Skolan	3	14 764	1,1	14,8
KappAhl	6	14 737	1,1	3,0
Hennes & Mauritz	8	13 903	1,1	0,6
Totalt största hyresgäster	213	218 658	16,8	3,6

ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2016 6 mån jan-juni	2015 6 mån jan-juni
Värme ¹	kWh/kvm	45,5	46,5
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	0,8	0,8
El ³	kWh/kvm	25,9	25,9
Koldioxid, totalt ⁴	g CO2/kWh	47,9	47,7
Vatten	m3/kvm	0,2	0,2

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.

Den totala förbrukningen av värme och el minskade med 1,2 procent jämfört med samma period föregående år som ett resultat av energibesparande åtgärder och gynnsamma väderförhållanden. 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 de totala koldioxidutsläpp markant under 2015.

*För nyckeltal se sidan 22–24.



> Malin Runberg, uthyrare, Östersund.



»»» FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 JUNI 2016

EGET KAPITAL OCH LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Det egna kapitalet uppgick till 3 818 mkr (3 455) vilket ger ett eget kapital per aktie på 51,3 kr (46,3). Det långsiktiga substansvärdet uttryckt enligt EPRA NAV* uppgick till 4 795 mkr (4 448). EPRA NAV är ett nyckeltal som ska visa ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar. Soliditeten vid utgången av andra kvartalet uppgick till 28,5 procent (27,3), vilket är över det kortsiktiga målet om 25 procent men under

det långsiktiga målet om 30 procent. Belåningsgraden uppgick till 60,6 procent (61,2) vilket närmar sig det långsiktiga målet om högst 60 procent och räntetäckningsgraden* uppgick till 3,3 ggr (3,4).

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 159 mkr (186).

»»» RÄNTEKOSTNAD JANUARI–JUNI 2016

	Belopp, mkr	Kostnad, mkr	Vägd genomsnittlig ränta, %
Räntebärande skuld	8 044	42	1,0%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	745	2	0,0%
Kostnad finansiella instrument	4 200	59	1,5%
		103	2,6%

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,04 procentenheter.

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under perioden till 8 044 mkr (7 661). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme, kostnad för checkräkningskredit, samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 103 mkr (104) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 2,6 procent (2,7). Under perioden uppgick

orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 47 mkr (21), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Under det andra kvartalet har en obligation om 441 mkr emitteras via Nya SFF, med rörlig ränta där marginalen är 0,95 procent och förfall i maj 2018. Den effektiva räntan för obligationen per 2016-06-30 är 0,49 procent.

»»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2016

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2016	1 502	0,7	-	-
2017	4 579	1,1	2 232	2 232
2018	1 320	1,0	3 642	3 642
2019	567	1,2	2 035	1 444
2021	-	-	1 080	650
Utnyttjat kreditutrymme	7 968	1,0	8 989	7 968
Outnyttjat kreditutrymme ²	1 021	0,1		
Finansiella instrument	4 200	1,5		
TOTALT		2,6		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2016-06-30.

² Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,06 procentenheter.

»»» KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 30 JUNI 2016

Om marknadsräntan stiger med 1 procent

	Ränte-bindning, år	Kapital-bindning, år	Årlig genomsnittsränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,3	2,3	1,1 ¹	7 968	0,9	+75	
Derivatportfölj	0,6		1,5	-87	-1,0	-42	+27
Låneportfölj inkl. derivat	0,6	2,3	2,6		0,4	+32	+27

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 968 mkr (7 650). Den genomsnittliga räntebindningstiden respektive kapitalbindningstiden uppgick till 0,3 år (0,3) respektive till 2,3 år (1,8). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 0,6 år (1,2), den genomsnittliga marginalbindningstiden i låneavtalen uppgick till 1,2 år (1,7). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 0,6 år (1,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 2,6 procent (2,5), inklusive lånelöften. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni 2016 till -87 mkr (-177). Derivatportföljens omslutning om 4 200 mkr, samt obligationslån om 500 mkr med fastränta, innebär att 59,0 procent (61,4) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

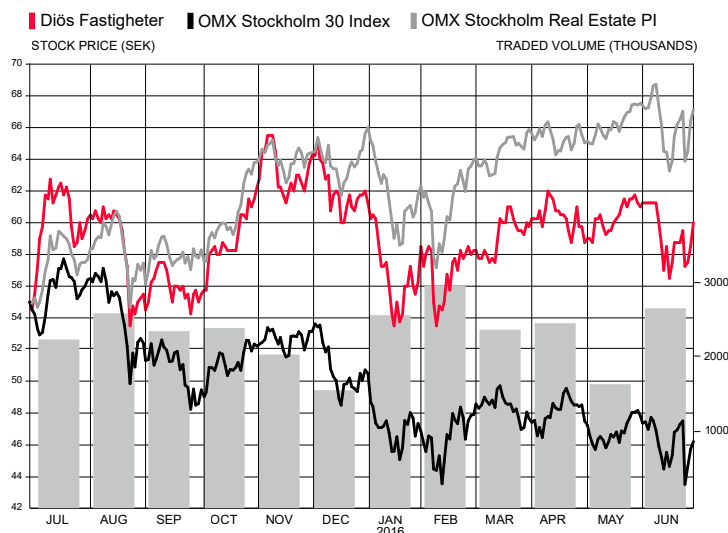
De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Värdet av derivaten är alltid noll vid förfallotidpunkten.

De covenant som våra långivare angivit, max 65 procent belåningsgrad, minst 25 procent 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.

*För nyckeltal se sidan 22–24.

DIÖSAKTIE



AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 60,0 kr per aktie (53,3) vilket motsvarar ett börsvärde om 4 484 mkr (3 979) samt en avkastning om 9,1 procent (-9,0) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 2,85 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till 14,3 procent (-4,2) för perioden. I grafen illustreras kurser både för Diös och för indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -16,0 procent (12,0) och OMX Stockholm Real Estate PI 22,1 procent (12,4).

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 11 621 aktieägare (9 004). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 17,8 procent (17,1) av totala antalet aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 74 729 134 (74 729 134).

SUBSTANSVÄRDE

PER 2016-06-30	Mkr	Per aktie
Antal aktier, tusental		74 729
Eget kapital	3 818	
Eget kapital tillhörande minoriteten	-42	
Aterläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	87	
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	932	
EPRA NAV	4 795	64,2
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	-87	
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, 4 %	-169	
EPRA NNAV*	4 539	60,7

RESULTAT PER AKTIE ENLIGT EPRA EPS

PER 2016-06-30	Mkr	Per aktie
Antal aktier, tusental		74 729
Förvaltningsresultat	259	
Skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-22	
Minoritetens del av resultatet	-6	
EPRA EPS*	231	3,09

STÖRSTA AKTIEÄGARE

I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 MAJ 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	4 717 557	6,3
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 471 241	3,3
SEB Investment Management	2 398 803	3,2
Fjärde AP-fonden	1 683 095	2,3
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 537 418	2,1
Handelsbankens Fonder	1 477 470	2,0
Summa största ägare	45 632 490	61,1
Övriga ägare	29 096 644	38,9
TOTALT	74 729 134	100,0

Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 61,1 procent (63,2) av innehav och röster. Årsstämman 2016 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 6,0 procent (6,4). Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 17,6 procent (18,0).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det andra kvartalet till 3 818 mkr (3 455) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 4 795 mkr (4 448). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 64,2 kr (59,5) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde 93 procent (116) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNAV uppgick för perioden till 60,7 kr (55,1) per aktie. Läs mer om EPRA på sid 22-24.

INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 4,43 kr (4,11) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 3,09 kr (2,90). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 22 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

*För nyckeltal se sidan 22-24.



»»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2016 till 152 personer (149), varav 61 kvinnor (57). Diös Fastigheter är organiserat i sex geografiskt indelade affärsområden, Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 104 personer (107), arbetar i affärsområdena varav 46 personer (53) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

»»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 73 mkr (65) och resultatet efter skatt till 303 mkr (8). 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 30 juni 2016 till 0 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 182 mkr (61). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 037 mkr (2 662). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 juni 2016 uppgick till 0,8 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 30 juni 2016 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 912 mkr (799). 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 4 235 mkr (3 800) per den 30 juni 2016. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 932 mkr (836).

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 juni 2016 uppgå till 177 mkr (282). Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 39 mkr (62), vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 30 juni 2016 till 20 mkr (25).

Förändringen sedan den 31 december 2015 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 19 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 20 mkr. Övriga förändringar är hänförlig till minskade övriga uppskjutna skatteskulder med 1 mkr.

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

»»» VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 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 5:e juli beslutat att hålla reporäntan oförändrad på -0,5 procent, samt att kommande räntehöjningar fördröjs, prognosen är att reporäntan är kvar på denna nivå tills 2018 då den sakta höjs. Köpet av statsobligationer fortsätter under andra halvåret 2016 enligt tidigare beslut. Det finns fortfarande hög beredskap att göra penningpolitiken mer expansiv om det skulle behövas för att värna om inflationsmålet.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i juni 2016 så fortsätter svensk ekonomi att stärkas under 2016 och 2017. Expansiv finans- och penningpolitik stimulerar den inhemska efterfrågan och arbetslösheten faller till 6,3 procent 2017.

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 NÄRSTÄENDE

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

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

»»» KALENDARIUM

Q3 Delårsrapport januari-september 2016

21 oktober 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 8 juli 2016

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Knut Rost
Verkställande direktör

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant



Nis

> Anders Norin, fastighetsskötare, Sundsvall.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2016 3 mån april-juni	2015 3 mån april-juni	2016 6 mån jan-juni	2015 6 mån jan-juni	2015 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	330	323	661	647	1 295
Övriga förvaltningsintäkter	4	7	8	10	20
Fastighetskostnader	-122	-123	-270	-277	-539
Driftöverskott	212	207	399	380	776
Central administration	-16	-6 ¹	-32	-20 ¹	-58 ¹
Finansnetto	-56	-48	-108	-106	-210
Förvaltningsresultat	140	153	259	254	508
Värdeförändring fastigheter	39	102	40	104	273
Värdeförändring räntederivat	28	27	47	21	64
Resultat före skatt	207	282	346	379	845
Aktuell skatt	35 ²	-9	31 ²	-12	-163 ²
Uppskjuten skatt	-48	-45	-40	-64	-140
Resultat efter skatt	194	228	337	303	542
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	190	232	331	307	530
Resultat hänförligt till minoriteten	4	-4	6	-4	12
Summa	194	228	337	303	542
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt	194	228	337	303	542
Periodens totalresultat	194	228	337	303	542
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	190	232	331	307	530
Totalresultat hänförligt till minoriteten	4	-4	6	-4	12
Summa	194	228	337	303	542
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,54	3,11	4,43	4,11	7,09
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	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 för januari–december 2015 ingår en reservering avseende skatteärende med 137 mkr, under andra kvartalet 2016 har 37 mkr av reserveringen återförts, se sid 5.



»»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2016 30 juni	2015 30 juni	2015 31 dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 160	12 498	13 381
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	6	4
Immateriella anläggningstillgångar	3	4	3
Finansiella anläggningstillgångar	43	9	13
Summa anläggningstillgångar	13 210	12 517	13 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	183	137	104
Likvida medel	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	183	137	104
SUMMA TILLGÅNGAR	13 393	12 654	13 505
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 818	3 455	3 694
Uppskjuten skatteskuld	912	799	875
Långfristiga skulder	7 979	7 652	8 121
Checkräkningskredit	159	186	227
Kortfristiga skulder	525	562	588
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	13 393	12 654	13 505
Eventualförpliktelser	-	136	-

»»» 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>	303	307	-4
Periodens totalresultat	303	307	-4
<i>Kontantutdelning</i>	-213	-213	-
Eget kapital 2015-06-30	3 455	3 435	20
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	239	223	16
Periodens totalresultat	239	223	16
Eget kapital 2015-12-31	3 694	3 658	36
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	337	331	6
Periodens totalresultat	337	331	6
<i>Kontantutdelning</i>	-213	-213	-
Eget kapital 2016-06-30	3 818	3 776	42



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2016 3 mån april-juni	2015 3 mån april-mars	2016 6 mån jan-juni	2015 6 mån jan-juni	2015 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Förvaltningsresultatet ¹	140	153	259	254	508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	9	-16	-13	7
Betald skatt	-2	-9	-6	-12	-126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	148	153	237	229	389
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-8	-25	-79	-94	-61
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-12	-14	-6	5	19
Summa förändring av rörelsekapital	-20	-39	-85	-89	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128	114	152	140	347
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-2	-30	-2	-6
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	20	4	637	22	177
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-113	-108	-336	-191	-1 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93	-106	271	-171	-888
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-213	-213	-213	-213	-213
Förändring av långfristiga skulder	-8	-13	-142	-21	448
Förändring av checkräkningskredit	159	67	-68	186	227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62	-159	-423	-48	462
Periodens kassaflöde	-27	-151	0	-79	-79
Likvida medel vid periodens början	27	151	0	79	79
Likvida medel vid periodens slut	0	0	0	0	0
¹ Poster som ingår i förvaltningsresultatet					
Erhållen ränta	0	1	0	1	2
Erlagd ränta	-43	-38	-118	-118	-199



DEFINITIONER OCH NYCKELTAL

NYCKELTAL	2016 3 mån april-juni	2015 3 mån april-juni	2016 6 mån jan-juni	2015 6 mån jan-juni	2015 12 mån jan-dec	Sidhän- visning
Resultat per aktie, kr Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal aktier.	2,54	3,11	4,43	4,11	7,09	19

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull komplettering av information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender/bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar

finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

ALTERNATIVA NYCKELTAL	2016 3 mån april-juni	2015 3 mån april-juni	2016 6 mån jan-juni	2015 6 mån jan-juni	2015 12 mån jan-dec	Sidhän- visning
Avkastning på eget kapital, % Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående eget kapital dividerat med två.	4,97	6,75	8,81	9,01	15,0	19, 20
Belåningsgrad fastigheter, % Räntebärande och andra skulder som avser fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.	60,6	61,2	60,6	61,2	60,7	20
Driftöverskott, mkr Resultat efter skatt minus aktuell och uppskjuten skatt, värde förändringar räntederivat, fastigheter, finansnetto, centraladministration.	212	207	399	380	776	19
Direktavkastning, % Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.	1,61	1,65	3,03	3,04	5,79	19, 20
Eget kapital per aktie, kr Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.	51,1	46,3	51,1	46,3	49,4	20
EPRA EPS, kr 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.	1,62	1,64	3,09	2,90	5,77	15
EPRA NAV, mkr Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och minoritetens del av kapitalet. Temporär skillnaden fastigheter avser det skattemässiga värdet minus det bokföringsmässiga värdet.	4 795	4 448	4 795	4 448	4 704	14



ALTERNATIVA NYCKELTAL FORTSÄTTNING	2016 3 mån april-juni	2015 3 mån april-juni	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-juni	2015 12 mån jan-dec	Sidhän- visning
EPRA NAV/Långsiktigt substansvärde per aktie, kr 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. Temporär skillnaden fastigheter avser det skattemässiga värdet minus det bokföringsmässiga värdet.	64,2	59,5	64,2	59,5	63,0	15
EPRA NNAV/aktuellt substansvärde per aktie, kr Eget kapital vid periodens utgång justerat för faktisk uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.	60,7	55,1	60,7	55,1	58,9	15
Förvaltningsresultat, mkr Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.	140	153	259	254	508	19
Hyresintäkter, mkr Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.	330	323	661	647	1 295	19
Kassaflöde per aktie, kr Resultat före skatt, justerat för realiserade värdeförändringar plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.	2,33	1,93	3,76	3,25	4,80	5, 19
Räntetäckningsgrad, ggr Resultat efter finansiella poster, exklusive realiserade värde förändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.	3,5	4,1	3,3	3,4	3,5	5, 19
Skuldsättningsgrad, ggr Räntebärande skulder dividerat med eget kapital vid periodens utgång.	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	20
Soliditet, % Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.	28,5	27,3	28,5	27,3	27,4	20
Överskottsgrad, % Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.	64,0	63,9	60,4	58,8	59,9	19
Nyckeltal per segment är beräknade på samma beräkningsgrunder som nyckeltal för den totala koncernen.						6, 7



OPERATIVA NYCKELTAL	2016 3 mån april-juni	2015 3 mån april-juni	2016 6 mån jan-juni	2015 6 mån jan-juni	2015 12 mån jan-dec	Sidhän- visning
Antal aktier vid periodens utgång, tusen Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729	15, 19
Genomsnittligt antal aktier, tusen Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729	15, 19
Ekonomisk uthyrningsgrad, % Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.	89,8	88,3	89,4	88,4	88,3	5, 6, 7
Ekonomisk vakansgrad, % Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet. Bedömd marknadshyra utgår från jämförbara uthyrda lokaler.	10,3	11,8	9,50	10,4	9,70	12
Hyresvärde, mkr Utgående hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Bedömd marknadshyra utgår från jämförbara uthyrda lokaler.	368	365	739	732	1 466	12
Nettouthyrning, mkr Netto av årshyra, exklusive rabatter och tillägg, för nytecknade uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.	7	11	9	14	48	12
Antal fastigheter vid periodens utgång	313	353	313	353	351	6
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 351 198	1 420 228	1 351 198	1 420 228	1 462 538	6
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 160	12 498	13 160	12 498	13 381	5, 8, 20

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 (resultat per aktie), EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) och EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde). 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 realiserats 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.

ESMA, European Securities and Markets Authority, är en oberoende myndighet som utsetts av Europeiska parlamentet. ESMA har utfärdat riktlinjer kring sk. alternativa nyckeltal, d.v.s nyckeltal som ej regleras i tillämplig lag. Vid det första tillfället det alternativa nyckeltal nämns i text återfinns en fotnot. Se definitioner och nyckeltal ovan. Se även www.esma.europa.eu för mer information.

»» MÅL

VERKSAMHETSMÅL

	Mål 2016	Utfall 2016 6 mån jan-juni
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	> 90	89,4
Överskottsgrad, %	> 60	60,4
Energianvändning, %	-3,0	-1,2
Nöjd-medarbetar-index	75	-
Nöjd-kund-index	63	-

FINANSIELLA OCH RISKBEGRÄNSANDE MÅL

Avkastning på eget kapital, %	Risikfri ränta + 6 %	17,6 ¹
Belåningsgrad, %	< 65	60,6
Soliditet, %	Kortsiktigt > 25 Långsiktigt > 30	28,5
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	3,3

¹ Avkastningen på eget kapital är uppräknat till årstakt.





MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2016 6 mån jan-juni	2015 6 mån jan-juni	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	73	65	127
Bruttoresultat	73	65	127
Central administration	-97	-85	-180
Rörelseresultat	-24	-20	-53
Resultat från andelar i koncernföretag	300	-	-
Finansiella intäkter	127	123	232
Finansiella kostnader	-100	-95	-190
Resultat efter finansiella poster	303	8	-11
Aktuell skatt	-	-	-
Resultat efter skatt	303	8	-11
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	303	8	-11
Årets totalresultat	303	8	-11

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2016 30 juni	2015 30 juni	2015 31 dec
Pågående projekt	1	-	-
Immateriella anläggningstillgångar	3	4	3
Maskiner och inventarier	2	2	2
Andelar i koncernföretag	270	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	7 297	7 802	7 674
Summa anläggningstillgångar	7 573	7 979	7 850
Kortfristig fordran på koncernföretag	1 293	123	767
Övriga kortfristiga fordringar	8	11	10
Likvida medel	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	1 301	134	777
SUMMA TILLGÅNGAR	8 874	8 113	8 627
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 119	1 048	1 029
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 044	2 655	2 701
Långfristiga skulder till koncernföretag	3 537	2 955	3 331
Summa långfristiga skulder	5 581	5 610	6 032
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 960	1 355	1 439
Checkräkningskredit	182	61	85
Leverantörsskulder	1	1	2
Övriga kortfristiga skulder	31	31	33
Summa kortfristiga skulder	2 174	1 455	1 566
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 874	8 113	8 627



Diös

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

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

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

DIÖS KOMMUNIKATION 2016, FOTOGRAF: TINA STARRÉN

