

Delårs | JANUARI - RAPPORT | MARS 2012

- Periodens hyresintäkter uppgick till 324,5 Mkr (148,1)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 72,0 Mkr (32,1)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 34,8 Mkr (76,9)
- Fastigheternas bokförda värden uppgick till 11 600,6 Mdr (5 285,5)
- Resultat per aktie uppgick till 2,02 Kr (2,46)¹
- Eget kapital per aktie uppgick till 38,57 kr (43,32)¹

¹ Antal aktier vid periodens utgång 74 729 134 (37 364 567)

PERIODENS RESULTAT, Mkr	2012 3 mån jan-mars	2011 3 mån jan-mars	2011 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	324,5	148,1	586,7
Övriga intäkter	6,3	5,6	14,7
Drift- och centrala kostnader	-171,2	-86,4	-311,2
Transaktionskostnader	-	-	-13,6
Omstruktureringskostnader	-5,7	-	-
Finansnetto	-81,9	-35,1	-144,2
Förvaltningsresultat	72,0	32,1	132,4
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	105,7	88,2	118,7
Aktuell skatt	-1,2	-1,3	-8,0
Uppskjuten skatt	-22,7	-26,5	-65,9
Resultat efter skatt	153,7	92,5	177,2

CHRISTER SUNDIN, VD:

EN BRA START PÅ 2012

Periodens rapport ger en första indikation på resultateffekterna av vårt förvärv av Norrvidden Fastigheter AB. Resultatet för perioden visar på en positiv utveckling främst påverkad av ökade hyresintäkter. Detta visar på en stark underliggande marknad som får genomslag i en ökad uthyrningsgrad samt en ökad överskottsgrad.

Arbetet med att integrera de båda bolagen har snabbt kommit igång och ett flertal processer pågår parallellt med den löpande verksamheten. Att kombinera det arbetet med ett högt tempo i affärer visar på målinriktningen inom bolaget.

Som ett led i omstruktureringen har vi under perioden genomfört en organisationsöversyn. Drygt 130 medarbetare har erbjudits plats i den nya organisationen och ett 20-tal personer har fått meddelande om övertalighet och kommer lämna företaget under innevarande år. Även personer på ledande befattningar är utsedda och arbetet är nu i full gång med att ta verksamheten till nya dimensioner.

Sammantaget gör vi under perioden ett bra resultat med stärkta nyckeltal och vi upplever en fortsatt god efterfrågan av lokaler och bostäder på våra orter.





Diös genomförde per 2011-12-30 ett rörelseförvärv av Norrvidden Fastigheter AB. Periodens resultat innefattar det förvärvade Norrvidden.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 72,0 Mkr (32,1). Resultatet från fastighetsverksamheten har påverkats positivt till följd av förvärvet av Norrvidden. Periodens finansiella kostnader har ökat hänförligt till ökad upplåning i samband med förvärvet. Driftöverskottet uppgick till 175,8 Mkr (76,7) vilket motsvarar en överskottsgrad om 54,2 procent (51,8).

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 324,5 Mkr (148,1) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,2 procent (90,0). Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till rörelseförvärvet av Norrvidden.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 6,3 Mkr (5,6) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 155,0 Mkr (77,0). Av fastighetskostnaderna utgjorde 1,6 Mkr (3,8) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kostnadsökningen är i huvudsak hänförlig till rörelseförvärvet av Norrvidden.

Värdeförändringar fastigheter och derivatinstrument

Under perioden har samtliga fastigheter värderats. Diös värderingsmodell innebär att 25 procent av fastigheterna externvärderas varje kvartal enligt ett rullande schema, resterande 75 procent av fastigheterna internvärderas. Värderingen visar en uppgång om ca 0,25 procent (1,4) vilket motsvarar 28,7 Mkr (71,3). Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 11 600,6 Mkr. Den positiva värdeutvecklingen sedan årsskiftet är hänförlig till förbättrade kassaflöden och bibehållna avkastningskrav.

Under perioden har fyra fastigheter (två) sålts med en realiserad värdeförändring om 6,1 Mkr (5,7) före skatt.

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Under perioden har avtal tecknats avseende nya derivatinstrument om 1 600 Mkr, värdeförändringen avseende dessa har redovisats i resultaträkningen. Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 74,9 Mkr (19,3). Av dem har 4,0 Mkr (8,0) redovisats i övrigt totalresultat och 70,9 Mkr (11,3) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Den icke kassaflödespåverkande förändringen av derivatens marknadsvärden, är hänförlig till en långsiktigt bedömd högre ränteutveckling. Under året väntas sjunkande marknadsräntor ge ett förbättrat kassaflöde.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -81,9 Mkr (-35,1). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,08 procent (3,82) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,09 procent (3,83).

Resultat före skatt

Resultatföreskattuppgick till 177,7 Mkr (120,4). Resultatförändringen har sin främsta orsak i rörelseförvärvet av Norrvidden samt i ökade finansiella kostnader och positiva värdeförändringar avseende räntederivat.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 153,7 Mkr (92,5). Aktuell skatt uppgick till -1,2 Mkr (-1,3), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skatteskuld har medfört en uppskjuten skattekostnad om -22,7 Mkr (-26,5).

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2012

Diös ägde 381 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 509 389 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 19 procent av butiker, 22 procent av industri och lager, 12 procent av bostäder och 8 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 23,9 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 600,6 Mkr.

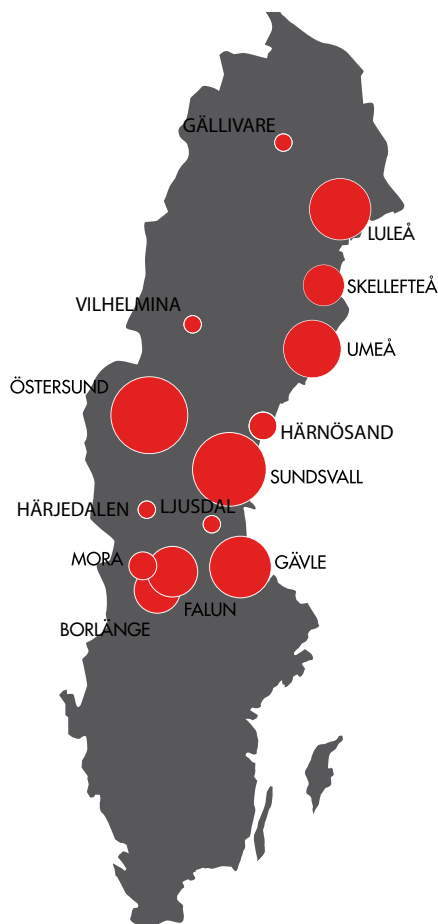
Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbotten	Diös-koncernen
Hysesintäkter	63,3	46,2	72,1	70,6	36,2	36,2	324,5
Övriga intäkter	1,0	0,5	0,4	2,1	0,2	2,2	6,3
Reparation och underhåll	-3,5	-2,7	-3,4	-3,6	-1,8	-2,0	-17,1
Taxebundna kostnader	-13,7	-9,3	-17,4	-17,6	-7,3	-5,6	-71,0
Fastighetsskatt	-2,9	-2,3	-3,4	-2,9	-1,8	-1,6	-14,8
Övriga fastighetskostnader	-5,3	-4,4	-9,2	-10,1	-4,8	-4,9	-38,6
Fastighetsadministration	-0,3	-1,3	-3,9	-3,6	-1,7	-2,8	-13,6
Driftsöverskott	38,5	26,7	35,2	34,9	18,9	21,5	175,8
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	4,4	-	-	0,7	1,0	-	6,1
Fastighet, orealiserad	-3,8	11,0	12,6	-6,6	2,7	12,9	28,7
Resultat	39,0	37,7	47,8	29,0	22,7	34,4	210,6
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	70,9
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-0,9
Central administration	-	-	-	-	-	-	-15,4
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-5,7
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-81,9
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-1,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-22,7
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-2,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	151,0
Uthyrbar area, kvm	264 265	253 509	344 359	331 177	178 736	137 343	1 509 389
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	4,6	3,6	3,8	9,7	0,4	1,7	23,9
Bokfört värde, Mkr	2 287,4	1 658,7	2 661,7	2 405,8	1 242,0	1 345,0	11 600,6
Hysesvärde, Mkr	66,2	52,0	81,4	81,7	38,5	40,1	359,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	88,8	88,6	86,4	93,9	90,2	90,2
Överskottsgrad, %	60,8	57,9	48,8	49,4	52,4	59,5	54,2

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2011

Diös ägde 140 fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 695 706 kvadratmeter varav 38 procent utgjordes av kontor, 18 procent av butiker, 19 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 14 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 18,7 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdejämnt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 5 285,5 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	62,1	24,5	31,4	5,5	14,1	10,5	148,1
Övriga intäkter	2,4	1,5	0,4	0,0	0,1	1,2	5,6
Reparation och underhåll	-2,6	-2,2	-1,8	-0,7	-0,7	-0,5	-8,6
Taxebundna kostnader	-15,4	-5,3	-7,8	-1,8	-3,5	-2,2	-36,0
Fastighetsskatt	-2,5	-1,1	-1,3	-0,3	-0,7	-0,4	-6,3
Övriga fastighetskostnader	-6,2	-5,4	-3,9	-1,4	-1,6	-1,3	-19,8
Fastighetsadministration	-1,5	-0,9	-1,2	-0,4	-0,3	-2,0	-6,2
Driftsöverskott	36,2	11,0	15,9	0,9	7,5	5,2	76,7
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	4,3	-	-	-	1,4	-	5,7
Fastighet, orealiserad	55,5	5,6	3,7	-4,4	5,0	5,9	71,3
Resultat	96,0	16,6	19,6	-3,6	13,9	11,1	153,6
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	11,3
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-1,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-8,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-35,1
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-1,3
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-26,5
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-0,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-	-	-	-	-	92,0
Uthyrbar area, kvm	262 099	135 933	129 040	44 297	62 378	61 959	695 706
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	9,1	2,9	0,8	5,4	0,4	0,0	18,7
Bokfört värde, Mkr	2 194,1	876,2	1 132,6	225,9	470,1	386,5	5 285,5
Hysesvärde, Mkr	66,6	28,2	33,9	7,7	14,8	13,3	164,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	86,9	92,7	71,9	94,8	79,0	90,0
Överskottsgrad, %	58,4	45,0	50,5	16,0	53,1	49,2	51,8

Diös har en vision om att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på den marknad vi valt att finnas på. Vår inriktning är att skapa värden i fastighetsportföljen genom att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter på vår marknad som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr. Sedan januari 2012 är bolagets marknad indelat i sex marknadsområden, Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Varje område är organiserat utifrån en struktur med marknadsområdeschef, kundansvarig, förvaltare, drifttekniker, fastighetsskötare och områdesassistent. Målsättningen är att varje marknadsområde ska bestå av ett, på våra huvudorter, koncentrerat fastighetsbestånd med centralt belägna fastigheter och med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Vår strategi är att skapa goda relationer med våra befintliga och blivande hyresgäster, bygga starka nätverk på de orter vi verkar, vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och vårda vårt varumärke. Vi har därför valt att jobba med en decentraliserad förvaltningsorganisation och med stark lokal förankring. Fokus för respektive marknadsområde är att öka den ekonomiska uthyrningsgraden och optimera driftkostnaderna.



DALARNA

I marknadsområde Dalarna tjänstgör 16 personer

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Area, kvm	264 265
Fastighetsvärde, Mkr	2 287,4

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



20%

DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



- Kontor 47%
- Industri/lager 15%
- Butik 23%
- Övrigt 10%
- Bostäder 5%



GÄVLEBORG

I marknadsområde Gävleborg tjänstgör 13 personer

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, Mkr	1 658,7

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



14%

GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



- Kontor 30%
- Industri/lager 38%
- Butik 20%
- Övrigt 8%
- Bostäder 4%



JÄMTLAND

I marknadsområde Jämtland tjänstgör 22 personer

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	128
Area, kvm	344 359
Fastighetsvärde, Mkr	2 661,7

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE

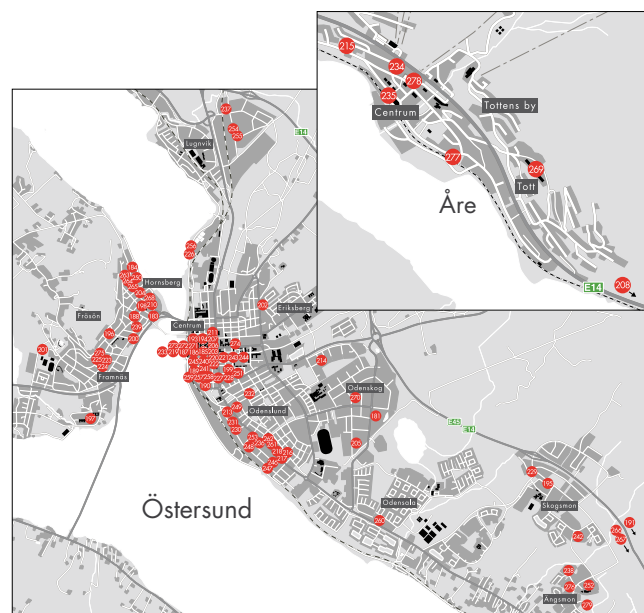


23%

JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



- Kontor 29%
- Industri/lager 16%
- Butik 14%
- Övrigt 14%
- Bostäder 27%



VÄSTERNORRLAND

I marknadsområde Västernorrland tjänstgör 20 personer

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	92
Area, kvm	331 177
Fastighetsvärde, Mkr	2 405,8

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDEN

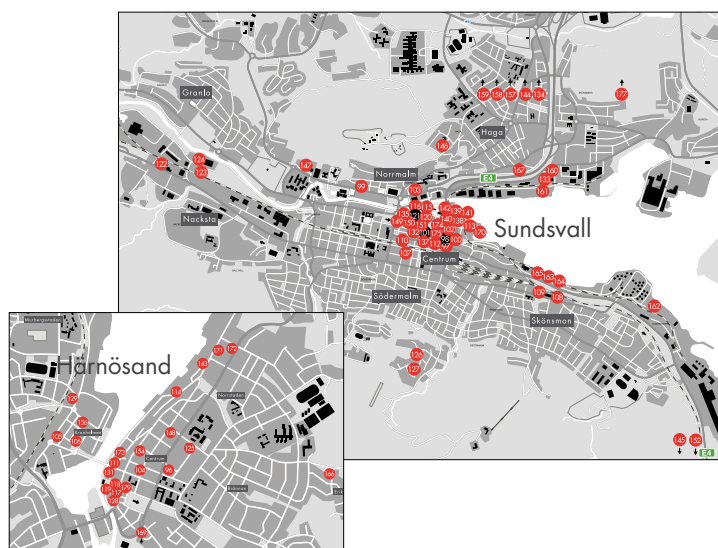


21%

VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



- Kontor 46%
- Industri/lager 21%
- Butik 17%
- Övrigt 5%
- Bostäder 11%



VÄSTERBOTTEN

I marknadsområde Västerbotten tjänstgör 11 personer

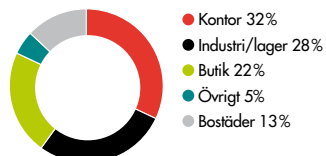
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	178 736
Fastighetsvärde, Mkr	1 242,0

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTEN

I marknadsområde Norrbotten tjänstgör 10 personer

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	21
Area, kvm	137 343
Fastighetsvärde, Mkr	1 345,0

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG





HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 MARS 2012

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 2012 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2012	534	114 992	103,6	8
	2013	874	244 378	244,9	19
	2014	692	258 253	286,0	22
	2015	524	224 527	233,4	18
	2016+	214	240 922	258,6	20
Totalt lokalhyresavtal		2 838	1 083 072	1 126,5	86
Bostadshyresavtal		2 285	163 984	149,1	11
Övriga hyresavtal		5 176		37,0	3
TOTALT		10 299	1 247 056	1 312,6	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - MARS 2012

Förädling

- Under perioden har 23,9 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 21 större förädlingsprojekt. Totalt har 70 Mkr av budgeterat 104 Mkr upparbetats.

Försäljning

- Den 1 februari 2012 såldes tomträtten Sundsvall Kanonen 1 belägen vid gamla LV5 i Sundsvall. Byggnaden har en area om 1 515 kvm. Försäljningspriset uppgick till 2,2 Mkr.
- Den 1 februari 2012 såldes fastigheten Bordet 1, Borlänge. Fastigheten omfattar 3 645 kvm och försäljningspriset uppgick till 11 Mkr.
- Den 15 februari 2012 såldes fastigheterna Motorn 8 och 9, med adress Verkstadsvägen 15 – 17 i Hammarängens industriområde i Skellefteå. Byggnaderna har en total area om 2 000 kvm. Försäljningspriset uppgick till 7,5 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 MARS 2012

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 2 882,2 Mkr (1 618,8) och soliditeten till 24,0 procent (29,2). Soliditeten har sjunkit till följd av rörelseförvärvet av Norrvidden per 2011-12-30. Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 99,8 Mkr (121,1) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JANUARI - MARS 2012

	Belopp	Kostnad	Vägd genom-snittlig ränta
Räntebärande skuld	7 989,2	79,4	3,98%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	172,1	0,2	0,01%
Kostnad finansiella instrument		2,0	0,10%
		81,6	4,09%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 989,2 Mkr (3 637,3). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 81,6 Mkr (34,9) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,09 procent (3,83).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 74,9 Mkr (19,3). Av dessa har 4,0 Mkr (8,0) redovisats i övrigt totalresultat och 70,9 Mkr (11,3) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2012

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2012	7 978,0	3,83	-	-
2013	-	-	936,0	890,9
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525,3	3 388,7
2016	-	-	3 700,0	3 698,4
Utnyttjat kreditutrymme	7 978,0	3,83	8 161,3	7 978,0
Outnyttjat kreditutrymme	183,3	0,01		
Finansiella instrument	4 200,0	0,09		
TOTALT		3,93		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2012-03-31

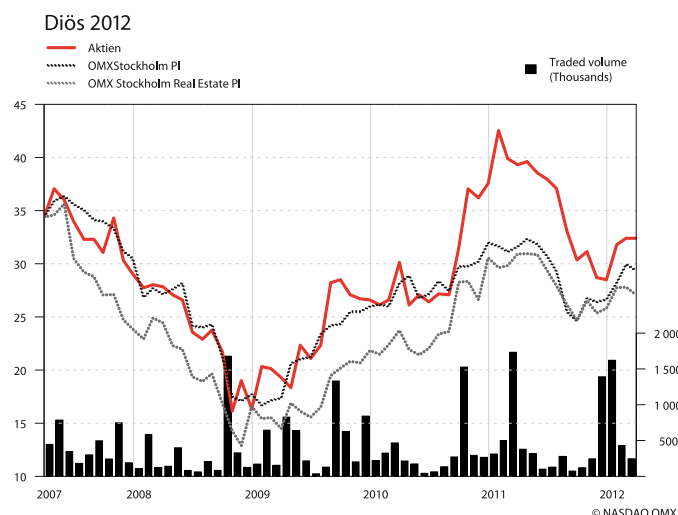
Genomsnittlig kapitalbindningstid	3,7 år	} 2,7 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2,8 månader	
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	4,7 år	

Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2012-03-31

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 978,0 Mkr (3 637,3) med en årlig genomsnittsränta på 3,83 procent (3,58) exklusive lånelöften och 3,84 procent (3,59) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,7 år (3,9). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200,0 Mkr (1 300,0)

räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 4,7 år (2,3). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,92 procent (4,10) exklusive lånelöften och 3,93 procent (4,11) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 mars 2012, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,38 procent.

DIÖSAKTEN



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

Per den 31 mars 2012 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 32,40 (40,00) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 2 421,2 Mkr (1 494,6).

Från och med den 2 januari 2012 finns Diös Aktie noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, lista Mid Cap. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 31 mars 2012

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 876 406	15,85
Humlegården Holding III AB	10 302 510	13,79
Brinova Inter AB	8 930 754	11,95
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,06
Lantbrukarnas Ekonomi AB	7 500 000	10,04
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 716 612	6,31
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,02
Fastighets AB Eric Ekblad	3 300 000	4,42
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,68
Catella Hedgefond	1 663 362	2,23
Summa största ägare	62 277 107	83,34
Övriga ägare	12 452 027	16,66
Totalt samtliga ägare	74 729 134	100,0

INNEHAV

per den 31 mars 2012

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 411	320 432	0,43	0,43	10 382
501 - 1000	470	389 741	0,52	0,52	12 628
1001 - 5000	648	1 382 161	1,85	1,85	44 782
5001 - 10000	82	584 121	0,78	0,78	18 926
10001 - 15000	33	384 480	0,51	0,51	12 457
15001 - 20000	8	144 851	0,19	0,19	4 693
20001 -	58	71 523 348	95,71	95,71	2 317 356
SUMMA 2012-03-31	2 710	74 729 134	100,0	100,0	2 421 224

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 2 710 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 99,48 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,85 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 83,34 procent av innehav och röster.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapital, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00
2010-10-29	Nyemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	6 570 332	37 353 160	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	22 814	37 364 567	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	45 708 272	60 218 703	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	29 020 862	74 729 134	149 457 668	2,00

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2012 till 154 personer (66), varav 57 kvinnor (21). Diös Fastigheter är organiserat i sex geografiskt indelade marknadsområden, Gävleborg, Dalarna, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 105 personer (46), arbetar i marknadsområdena varav 52 personer (25) med den fysiska fastighetsförvaltningen. Under perioden har fackliga förhandlingar avseende övertalighet om ett 20-tal personer genomförts. Detta grundar sig på förvärvet av Norrvidden Fastigheter AB och den omorganisation som genomförts under inledningen av 2012. Övertaligheten är i huvudsak hänförlig till tjänstemannasidan.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 3,2 Mkr (1,7) och resultatet efter skatt till 4,9 Mkr (-20,4). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2012 till 22,3 Mkr (13,1). Räntebärande skulder uppgick till 1 914,9 Mkr (1 899,0). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 mars 2012 uppgick till 3,80 procent (3,61). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

Årsstämma

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas onsdagen den 2 maj 2012, kl 13.00 på Diös huvudkontor, Ringvägen 4, Östersund.

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 2012 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till - 601,9 Mkr (10,4). 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 2 841,3 Mkr per den 31 mars 2012. Vid 26,3% skattesats, uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 747,3 Mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 mars 2012 uppgå till 641,5 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 168,7 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld.

Förändringen sedan 2011-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 0,9 Mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 21,8 Mkr.

Skatteärende Norrvidden

Skatteverket har under hösten 2011 gjort en framställan till Förvaltningsrätten om att lagen om skatteflykt skall tillämpas mot Norrvidden Norrland AB i samband avyttring av fastigheter paketerade i kommanditibolag. Transaktionerna genomfördes under 2005 och Skatteverket yrkar en upptaxering av Norrvidden Norrland ABs skattemässiga resultat med 246 miljoner kronor. Norrvidden Norrland AB har 2012-03-21 besvarat Skatteverkets yttrande per 2012-01-19. Bolaget har bestridit Skatteverkets framställan. Diös har under hela förvärvsprocessen varit medveten om det ärende som ligger hos Skatteverket. Hänsyn är tagen och frågan är hanterad i det överlåtelseavtal som är tecknat mellan parterna. Avtalet reglerar säljarens fulla ansvar, i det fall, Skatteverkets yrkande vinner laga kraft.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2011 års årsredovisning på sidorna 39-41. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid sitt senaste penningpolitiska möte den 18 april beslutat att lämna reporäntan oförändrad om 1,5 procent. Reporäntan förväntas ligga kvar på den nivån en bit in på 2013. På längre sikt när inflationstrycket stiger, beräknas reporäntan gradvis höjas. Bedömningen är att räntekostnaderna kommer att vara fortsatt låga under 2012.

När det gäller den svenska ekonomin, pekar de senaste konjunkturprognoserna (KI) på att hushåll och företag har ett stärkt förtroende för ekonomin. Det tyder på en konjunkturrell vändning som dock bromsas av en svag utveckling i viktiga exportländer. De svenska hushållens sparanden är höga i ett historiskt perspektiv, vilket ger ett ordentligt utrymme för konsumtionsökningar. Sveriges starka statsfinanser och effektiva näringsliv, gör att de inhemska förutsättningarna för en stark tillväxt är goda. Det medför ett stabilare konjunkturläge på våra marknader och fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten. Vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa signaler stärka tillgångsslaget fastigheter.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts.

Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen.

De nya eller reviderade IFRS-standarder och IFRIC-tolkningar som trätt i kraft med tillämpning från 1 januari 2012 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Från 2012 ingår även övriga uppskjutna skatter som tidigare redovisats bland övriga avsättningar. Ändringen har gjorts retroaktivt och uppskjuten skatteskuld per 31/12 2011 har därför ökat avseende övriga uppskjutna skatter med 23,4 Mkr. Per 31/3 2012 uppgår övriga uppskjutna skatter till 23,4 Mkr.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2011, not 1.

¹ Årsredovisning 2011, finns tillgänglig på www.dios.se

Utdelningspolicy

Diös skall långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av aktier.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

KALENDARIUM 2012

Årsstämma 2012	2 maj 2012	Delårsrapport jan - september	25 oktober 2012
Delårsrapport jan - juni	10 juli 2012	Bokslutskommuniké 2012	27 februari 2013

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Östersund den 25 april 2012

Christer Sundin
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2012 3 mån jan-mars	2011 3 mån jan-mars	2011 12 mån jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	330,9	153,7	601,4
Fastighetskostnader	-155,0	-77,0	-274,1
Driftöverskott	175,8	76,7	327,3
Avskrivningar	-0,9	-1,0	-1,6
Central administration	-15,4	-8,4	-35,5
Transaktionskostnader ¹	-	-	-13,6
Omstruktureringskostnader ²	-5,7	-	-
Värdeförändring fastigheter	34,8	76,9	206,9
Rörelseresultat	188,7	144,2	483,5
Värdeförändring räntederivat	70,9	11,3	-88,2
Finansnetto	-81,9	-35,1	-144,2
Resultat före skatt	177,7	120,4	251,1
Aktuell skatt	-1,2	-1,3	-8,0
Uppskjuten skatt	-22,7	-26,5	-65,9
Resultat efter skatt	153,7	92,5	177,2
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	151,0	92,0	182,2
Resultat hänförligt till minoriteten	2,7	0,5	-5,0
Summa	153,7	92,5	177,2
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	153,7	92,5	177,2
Värdeförändring räntederivat	4,0	8,0	5,4
Periodens totalresultat	157,7	100,5	182,6
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	155,0	100,0	187,6
Totalresultat hänförligt till minoriteten	2,7	0,5	-5,0
Summa	157,7	100,5	182,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,02	2,46	4,58
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	37 365	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	37 365	39 771

¹ Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden AB koncernen

² Direkta kostnader hänförliga till integration och omorganisation till följd av förvärvet av Norrvidden.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 600,6	5 285,5	11 562,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	12,8	9,7	13,5
Finansiella anläggningstillgångar	15,7	5,3	19,3
Uppskjuten skattefordran	-	10,4	-
Summa anläggningstillgångar	11 629,1	5 310,9	11 595,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	280,2	110,6	180,1
Likvida medel	99,8	121,1	103,8
Summa omsättningstillgångar	380,0	231,7	283,9
SUMMA TILLGÅNGAR	12 009,2	5 542,5	11 878,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 882,2	1 618,8	2 724,5
Uppskjuten skatteskuld	601,9	-	555,8
Långfristiga skulder	7 980,3	3 654,2	8 013,3
Kortfristiga skulder	544,8	269,5	585,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 009,2	5 542,5	11 878,9

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2010-12-31	1 518,3	1 495,5	22,8
Värdeförändring räntederivat	8,0	8,0	-
Periodens resultat efter skatt	92,5	92,0	0,5
Periodens totalresultat	100,5	100,0	0,5
Eget kapital 2011-03-31	1 618,8	1 595,5	23,3
Värdeförändring räntederivat	-2,6	-2,6	-
Periodens resultat efter skatt	84,7	90,2	-5,5
Periodens totalresultat	82,1	87,6	-5,5
Kontantutdelning	-65,4	-65,4	-
Nyemission	1 089,0	1 089,0	-
Eget kapital 2011-12-31	2 724,5	2 706,7	17,8
Värdeförändring räntederivat	4,0	4,0	-
Periodens resultat efter skatt	153,7	151,0	2,7
Periodens totalresultat	157,7	155,0	2,7
Eget kapital 2012-03-31	2 882,2	2 861,7	20,5

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2012 3 mån jan-mars	2011 3 mån jan-mars	2011 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	188,7	144,2	483,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-33,9	-75,9	-205,3
Erhållen ränta	0,1	-	3,2
Erlagd ränta	-70,4	-39,2	-163,2
Betald skatt	-1,2	-1,4	-8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	83,3	27,7	110,2
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-104,6	-58,4	1,9
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	35,9	91,0	60,9
Summa förändring av rörelsekapital	-68,7	32,6	62,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14,7	60,3	173,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag ⁷	-	-	-585,4
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	0,5	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	21,2	14,5	135,7
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17,4	-15,0	-142,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3,8	0,0	-592,2
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	1 089,0
Utbetald utdelning	-	-	-65,4
Förändring av långfristiga skulder	-22,4	-	-561,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22,4	0,0	462,2
Periodens kassaflöde	-4,0	60,3	43,0
Likvida medel vid periodens början	103,8	60,8	60,8
Likvida medel vid periodens slut	99,8	121,1	103,8

⁷ Tillgångar och skulder per 30 december 2011 hänförliga till förvärvet av Norrvidden

	Värde, Mkr
Likvida medel	42,5
Förvaltningsfastigheter	6 130,3
Inventarier	9,0
Innehav i intresseföretag	4,6
Finansiella anläggningstillgångar	11,2
Kortfristiga fordringar	117,7
Avsättningar	-3,0
Räntebärande skulder	-4 439,7
Uppskjutna skatteskulder	-531,7
Kortfristiga skulder	-708,9
Förvärvade nettotillgångar	632,0
Utbetald köpeskilling per 31 december 2011	627,9
Avvägär likvida medel i förvärvade dotterföretag	-42,5
Förändringar av koncernens likvida medel vid förvärv	585,4

NYCKELTAL

	2012 3 mån jan-mars	2011 3 mån jan-mars	2011 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	5,4	5,9	8,6
Soliditet, %	24,0	29,2	22,9
Belåningsgrad fastigheter, %	68,8	68,8	69,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9
Eget kapital per aktie, kr	38,57	43,32	36,46
Kassaflöde per aktie, kr	0,96	0,85	3,17
Antal fastigheter vid periodens utgång	381	140	385
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	1 509 388	695 706	1 516 549
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²	11 600,6	5 285,5	11 562,2
Hysesvärde, mkr	359,9	164,5	654,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	90,0	89,6
Direktavkastning, %	1,5	1,5	2,8
Överskottsgrad, %	54,2	51,8	55,8



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2012 3 mån jan-mars	2011 3 mån jan-mars	2011 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	3,2	1,7	11,5
Avskrivningar	-0,1	-0,2	-0,7
Bruttoresultat	3,1	1,6	10,8
Omstruktureringskostnader	-1,7	-	-
Central administration	-11,5	-10,0	-55,3
Rörelseresultat	-10,1	-8,5	-44,4
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1,7
Ränteintäkter	37,8	16,8	104,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22,8	-28,7	-86,7
Resultat efter finansiella poster	4,9	-20,4	-25,4
Resultat efter skatt	4,9	-20,4	-25,4
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	4,9	-20,4	-25,4
Koncernbidrag	-	-	-
Årets totalresultat	4,9	-20,4	-25,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2012 31-mar	2011 31-mar	2011 31-dec
Pågående projekt	0,1	1,1	0,1
Maskiner och inventarier	0,9	1,4	1,1
Andelar i koncernföretag	172,3	132,2	132,3
Övriga aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Långfristig fordran på koncernföretag	3 336,2	2 257,8	3 402,9
Summa anläggningstillgångar	3 509,9	2 392,8	3 536,7
Kortfristig fordran på koncernföretag	139,1	135,7	50,2
Övriga kortfristiga fordringar	19,3	32,6	16,9
Likvida medel	22,3	13,1	48,4
Summa omsättningstillgångar	180,8	181,4	115,4
SUMMA TILLGÅNGAR	3 690,6	2 574,2	3 652,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 639,6	616,2	1 634,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 570,3	1 620,8	1 583,6
Långfristiga skulder till koncernföretag	344,6	278,2	340,6
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7,2	-	7,2
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	0,1	59,9
Leverantörsskulder	2,3	0,7	16,2
Övriga kortfristiga skulder	126,6	58,2	9,8
Summa kortfristiga skulder	136,2	59,0	93,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 690,6	2 574,2	3 652,1

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

Räntetäckningsgrad

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

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Kassaflöde per aktie

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

Genomsnittligt antal aktier

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

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Hyresvärde

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

Förädlingsvinst

Försäljningspris minus investerat kapital.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI – MARS 2012

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Kvartal 1				
Bordet 1	Dalarna	Borlänge	Övrigt	3 645
Kanonen 1	Västernorrland	Sundsvall	Industri/lager	1 515
Motorn 8	Västerbotten	Skellefteå	Kontor	1 455
Motorn 9	Västerbotten	Skellefteå	Kontor	545
Totala fastighetsförsäljningar januari - mars				7 160

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christer Sundin, VD, tel. 0770-33 22 00, 070-688 72 83, christer.sundin@dios.se

Rolf Larsson, Ekonomichef, tel. 0770-33 22 00, 070-666 14 83, rolf.larsson@dios.se

Margaretha Bygdeståhl, Marknads- och informationschef, 0770-33 22 00, 070-345 01 25, margaretha.bygdestahl@dios.se

Diös Fastigheter AB (publ) | Box 188, 831 22 Östersund | Tel +46 770 33 22 00 | Fax +46 63 663 04 00
Organisationsnummer 556501-1771 | Bolagets säte Östersund | www.dios.se