

Delårs | JANUARI - RAPPORT | JUNI 2012

- Periodens hyresintäkter uppgick till 648,8 Mkr (296,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 166,9 Mkr (80,9)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 79,5 Mkr (106,2)
- Fastigheternas bokförda värden uppgick till 11 681,6 Mdr (5 284,6)
- Resultat per aktie uppgick till 2,62 Kr (3,58)¹
- Eget kapital per aktie uppgick till 38,10 kr (42,74)¹

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

PERIODENS RESULTAT, Mkr	2012 6 mån jan-juni	2011 6 mån jan-juni	2011 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	648,8	296,6	586,7
Övriga intäkter	13,9	8,0	14,7
Drift- och centrala kostnader	-311,8	-151,9	-311,2
Transaktionskostnader	-	-	-13,6
Omstruktureringskostnader	-14,6	-	-
Finansnetto	-169,4	-71,8	-144,2
Förvaltningsresultat	166,9	80,9	132,4
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	91,2	101,3	118,7
Aktuell skatt	-3,0	-3,4	-8,0
Uppskjuten skatt	-58,6	-41,7	-65,9
Resultat efter skatt	196,5	137,1	177,2

CHRISTER SUNDIN, VD:

HÖGT TEMPO OCH STARKT RESULTAT

Med blicken riktad mot omvärlden och det som in facto påverkar oss alla så finns idag ett stort orosmoment i den sydeuropeiska marknaden, inte minst inom den så kallade banksektorn. Fullt naturligt sker en åtstramning i kreditgivning, vilket påverkar oss på så vis att det blir allt svårare att finansiera investeringar i bland annat fastigheter. Det syns om inte annat på den fallande transaktionsvolymen. Samtidigt noterar vi att de institutionella investerarna fortfarande kan göra investeringar i fastigheter. Mot bakgrund av den finansiella oron är vi mycket stolta över att vi lyckades genomföra förvärvet av Norrvidden och att affären kunde finansieras med nytt eget kapital och långsiktiga kreditavtal.



Riktat vi sedan blicken mot Diös första halvår 2012 så har det främst präglats av den pågående integrationen, ett arbete som sträcker sig över hela 2012 och en bra bit in på 2013. Så här långt har vi främst koncentrerat oss på de så kallade hårda faktorerna inom bolaget vilket innefattar områden som IT lösningar, systemval och organisationsfrågor. Till hösten tar vi oss an arbetet med det vi kallar de mjuka delarna, det vill säga gemensamma värderingar, företagsklimat och övriga områden som bildar grunden i varumärket Diös.

Förutom ovan nämnda inslag finns även en vardag av mer löpande karaktär och det känns riktigt energigivande att bolagets utveckling, när det gäller resultat och nyckeltal, följer våra uppgjorda interna prognoser och på många sätt är bättre än vad vi kunde förvänta oss. Det visar på ett stort engagemang från våra medarbetare som utöver de pågående samordningsprojekten bidrar till att göra Diös Fastigheter AB till den mest framgångsrika fastighetsaktören på vår marknad, och i det arbetet ligger även ett fortsatt fokus på att ytterligare stärka vår balansräkning.

Mina och andras förväntningar på ett väsentligt större Diös är höga men inte orealistiska. Vi ser i många fall att de är på väg att infrias. Vi har goda förutsättningar att bygga ett starkt och tongivande företag på vår marknad där efterfrågan på både lokaler och bostäder är fortsatt stor. Det första halvåret visar på en nettouthyrning om 29,3 Mkr, vilket vittnar om en bra marknadssituation med fortsatt stabila hyresintäkter.

Driftöverskottet blir goda 378 Mkr vilket är över våra förväntningar.

Arbetet med att ta Diös till nya dimensioner fortsätter efter semestrarna och resultatet ska bli till en glädje för samtliga våra målgrupper.

Till sist vill jag passa på att önska alla en riktigt skön sommar

Christer Sundin



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

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 166,9 Mkr (80,9). 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 378,3 Mkr (172,1) vilket motsvarar en överskottsgrad om 58,3 procent (58,0).

– Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 648,8 Mkr (296,6) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,1 procent (89,9). Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till rörelseförvärvet av Norrvidden.

– Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 13,9 Mkr (8,0) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

– De totala fastighetskostnaderna uppgick till 284,4 Mkr (132,5). Av fastighetskostnaderna utgjorde 4,6 Mkr (5,5) 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 0,61 procent (1,9) vilket motsvarar 71,7 Mkr (96,6). Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 11 681,6 Mkr. Den positiva värdeutvecklingen sedan årsskiftet är hänförlig till förbättrade kassaflöden och bibehållna avkastningskrav.

Under perioden har fem fastigheter (tio) sålts med en realiserad värdeförändring om 7,8 Mkr (9,6) före skatt.

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. 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 räntederivatet. 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 19,6 Mkr (2,6). Av dem har 7,9 Mkr (7,5) redovisats i övrigt totalresultat och 11,7 Mkr (-4,9) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -169,4 Mkr (-71,8). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,19 procent (3,96) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,20 procent (3,97).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 258,1 Mkr (182,2). Resultatförändringen har sin främsta orsak i rörelseförvärvet av Norrvidden samt i ökade finansiella kostnader.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 196,5 Mkr (137,1). Aktuell skatt uppgick till -3,0 Mkr (-3,4), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skatt, har medfört en uppskjuten skattekostnad om -58,6 Mkr (-41,7).

ANDRA KVARTALET 2012

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 42,8 Mkr (44,5). Resultatet påverkades positivt med 44,7 Mkr (29,3) avseende värdeförändring av fastigheter och negativt med -59,2 Mkr (-16,2) avseende räntederivatens marknadsvärden. Den icke kassaflödespåverkande förändringen av derivatens marknadsvärden, är hänförlig till en långsiktigt bedömd lägre ränteutveckling. På sikt väntas sjunkande marknadsräntor ge ett förbättrat kassaflöde. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -35,9 Mkr (-15,2). Driftöverskottet uppgick till 202,5 Mkr (95,4) och finansnettot till -87,5 Mkr (-36,7). Kassaflödet var -59,8 Mkr (-62,8), varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -32,1 Mkr (-65,7). Under perioden uppgick nettoupplåningen till -1,8 Mkr (-35,3).

FASTIGHETSBESTÄNDET PER DEN 30 JUNI 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 1 509 257 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 60,3 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 681,6 Mkr.

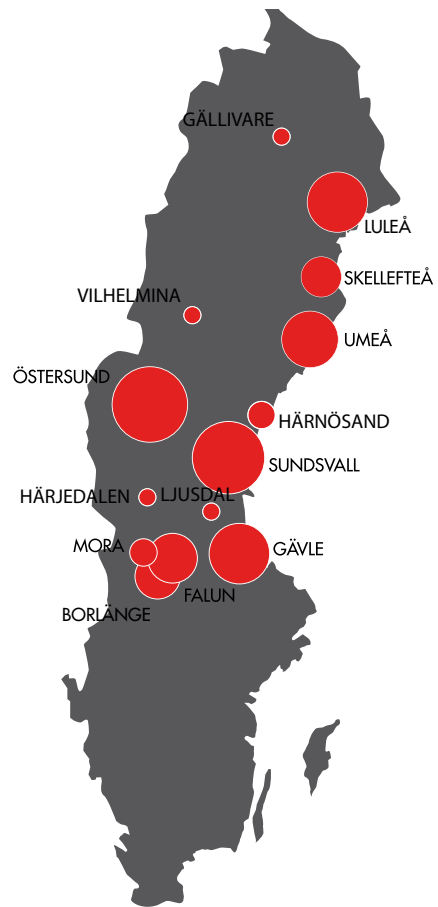
Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	126,8	92,4	142,6	142,0	74,7	70,3	648,8
Övriga intäkter	2,1	1,8	1,4	4,6	0,3	3,7	13,9
Reparation och underhåll	-7,0	-6,8	-7,8	-11,5	-3,7	-3,4	-40,3
Taxebundna kostnader	-22,2	-14,4	-27,0	-27,1	-11,1	-10,0	-111,8
Fastighetsskatt	-5,3	-4,5	-6,8	-6,3	-3,6	-3,4	-29,8
Övriga fastighetskostnader	-11,9	-9,6	-17,1	-17,9	-8,3	-8,6	-73,5
Fastighetsadministration	-1,8	-3,3	-7,9	-7,6	-2,8	-5,7	-29,1
Driftöverskott	80,7	55,6	77,5	76,1	45,4	42,9	378,3
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	4,5	-	-	2,2	1,0	-	7,8
Fastighet, orealiserad	0,5	7,9	16,0	5,5	23,3	18,6	71,7
Resultat	85,7	63,5	93,5	83,9	69,8	61,5	457,8
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	11,7
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-1,7
Central administration	-	-	-	-	-	-	-25,7
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-14,6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-169,4
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-3,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-58,6
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-0,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	195,9
Uthyrningsbara ytor							
Uthyrbar area, kvm	264 132	253 509	344 359	331 178	178 736	137 343	1 509 257
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	4,6	15,1	17,1	17,5	2,3	3,6	60,3
Bokfört värde, Mkr	2 291,1	1 667,1	2 680,6	2 425,8	1 264,5	1 352,6	11 681,7
Hysesvärde, Mkr	138,0	105,5	161,0	164,0	80,4	79,0	727,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9	87,6	88,6	86,6	92,8	89,0	89,1
Överskottsgrad, %	63,7	60,2	54,3	53,6	60,8	61,1	58,3

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2011

Diös ägde 132 fastigheter, belägna på 15 orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 684 300 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 17 procent av butiker, 18 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 15 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 49,4 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 5 284,6 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	125,7	49,5	63,8	11,0	27,9	18,7	296,6
Övriga intäkter	3,4	1,9	0,7	0,0	0,3	1,7	8,0
Reparation och underhåll	-6,7	-4,7	-3,0	-1,1	-1,5	-0,7	-17,6
Taxebundna kostnader	-24,5	-9,1	-11,4	-3,1	-5,3	-3,4	-56,9
Fastighetsskatt	-5,1	-2,3	-2,6	-0,6	-1,4	-0,7	-12,7
Övriga fastighetskostnader	-11,8	-7,5	-7,1	-2,5	-3,1	-2,3	-34,3
Fastighetsadministration	-2,5	-1,9	-2,3	-0,5	-0,2	-3,5	-11,0
Driftöverskott	78,3	26,1	38,0	3,2	16,7	9,8	172,1
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	4,3	-	-	-	1,4	3,9	9,6
Fastighet, orealiserad	81,8	5,5	7,0	-2,5	-0,5	5,2	96,5
Resultat	164,4	31,6	45,0	0,7	17,5	18,9	278,3
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat							-4,9
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-2,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-17,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-71,8
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-3,4
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-41,7
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-3,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare							133,6
<hr/>							
Uthyrbar area, kvm	262 099	135 933	129 040	44 297	62 378	50 553	684 300
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	17,0	8,8	3,4	19,6	0,4	0,0	49,4
Bokfört värde, Mkr	2 227,9	882,1	1 138,5	242,1	465,1	328,9	5 284,6
Hysesvärde, Mkr	135,6	56,9	68,6	15,3	27,2	26,4	330,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7	87,1	92,9	72,1	94,8	77,3	89,9
Överskottsgrad, %	62,3	52,7	59,6	29,2	59,7	52,3	58,0

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

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	264 132
Fastighetsvärde, Mkr	2 291,1

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



● 20%

DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



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

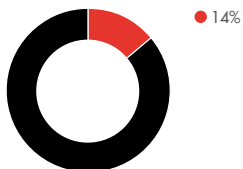


GÄVLEBORG

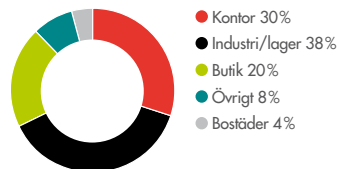
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, Mkr	1 667,1

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG

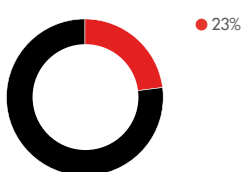


JÄMTLAND

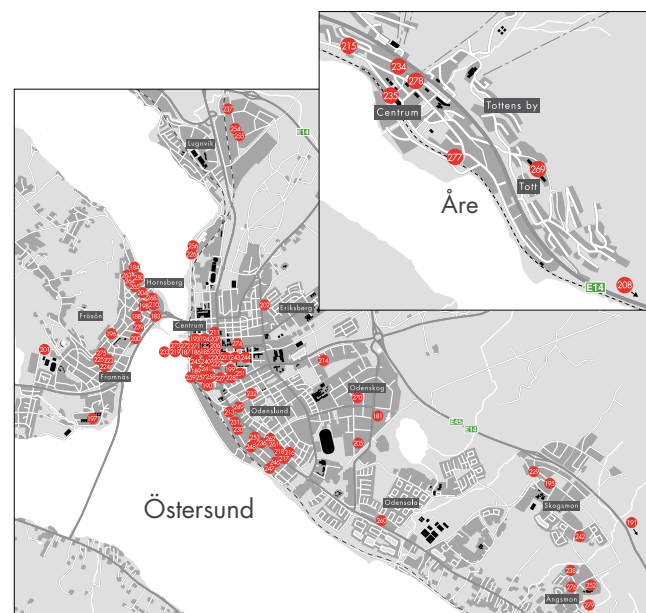
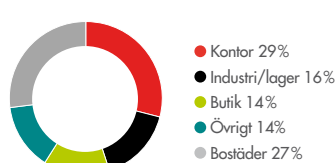
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	128
Area, kvm	344 359
Fastighetsvärde, Mkr	2 680,6

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLAND

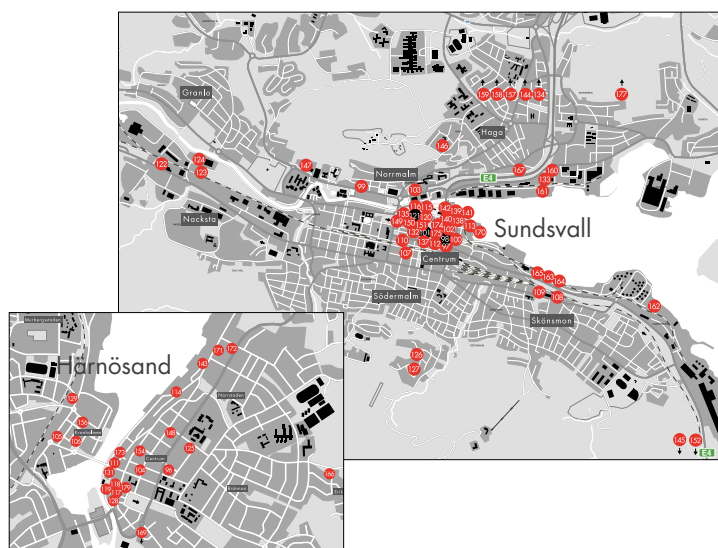
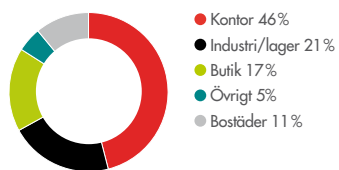
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	92
Area, kvm	331 178
Fastighetsvärde, Mkr	2 425,8

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTEN

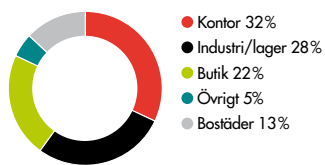
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	178 736
Fastighetsvärde, Mkr	1 264,5

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTEN

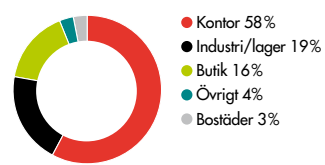
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	21
Area, kvm	137 343
Fastighetsvärde, Mkr	1 352,6

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG





HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 JUNI 2012

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2012 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2012	387	92 773	82,7	6
	2013	883	225 026	225,3	17
	2014	702	263 303	292,6	22
	2015	596	236 295	245,7	19
	2016+	276	265 758	284,2	22
Totalt lokalhyresavtal		2 844	1 083 155	1 130,5	86
Bostadshyresavtal		2 283	165 225	147,6	11
Övriga hyresavtal		5 127		32,9	3
TOTALT		10 254	1 248 380	1 311,0	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - JUNI 2012

Förädling

- Under perioden har 60,3 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 24 större förädlingsprojekt. Totalt har 79 Mkr av budgeterat 110 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.
- Den 1 juni 2012 såldes del av fastigheten Kommunalmannen 4, Östersund. Byggnaden har en total area om 1 470 kvm. Köparens tillträde sker först efter lantmäterinämndens förrättning. Försäljningspriset uppgick till 4 Mkr.
- Den 1 juni 2012 såldes fastigheten Västra Falun 13, belägen i centrala Falun. Byggnaden har en total area om 133 kvm. Försäljningspriset uppgick till 0,8 Mkr.

Förvärv

- I april förvärvades fastigheten Lund 1:17, Åre. Fastigheten består av tomtmark, tillträde sker efter lantmäterinämndens förrättning.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 JUNI 2012

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 2 846,7 Mkr (1 597,1) och soliditeten till 23,7 procent (29,3). 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 40,0 Mkr (58,3) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JANUARI - JUNI 2012

	Belopp	Kostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	7 988,3	160,6	4,02%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	185,1	0,5	0,01%
Kostnad finansiella instrument		6,8	0,17%
		167,9	4,20%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 988,3 Mkr (3 619,7). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 167,9 Mkr (72,0) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,20 procent (3,97).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 19,6 Mkr (2,6). Av dessa har 7,9 Mkr (7,5) redovisats i övrigt totalresultat och 11,7 Mkr (-4,9) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2012

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2012	7 976,2	3,73	-	-
2013	-	-	936,0	889,1
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525,3	3 388,7
2016	-	-	3 700,0	3 698,4
Utnyttjat kreditutrymme	7 976,2	3,73	8 161,3	7 976,2
Outnyttjat kreditutrymme	185,1	0,01		
Finansiella instrument	4 200,0	0,18		
TOTALT		3,92		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2012-06-30

Genomsnittlig kapitalbindningstid	3,4 år	} 2,7 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2,8	
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	4,5 år	

Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2012-06-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 976,2 Mkr (3 602,1) med en årlig genomsnittsränta på 3,73 procent (3,67) exklusive lånelöften och 3,74 procent (3,68) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,5). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 år (3,6). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200,0 Mkr (1 300,0)

räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 4,5 år (2,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,91 procent (4,17) exklusive lånelöften och 3,92 procent (4,18) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 juni 2012, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,43 procent.

DIÖSAKTIE

Diös 2012

Diös Aktie | OMX Stockholm, FS | OMX Stockholm Fast Korast FS



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 30 juni 2012 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 30,80 (39,00) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 2 302 Mkr (1 457).

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 29 juni 2012

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 834 691	15,84
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	4 695 662	6,28
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,02
Fastighets AB Eric Ekblad	3 290 608	4,40
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,68
Ralf Ekblad	1 800 000	2,41
Summa största ägare	62 370 688	83,46
Övriga ägare	12 358 446	16,54
Totalt samtliga ägare	74 729 134	100,0

INNEHAV

per den 29 juni 2012

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 433	329 329	0,44	0,44	10 143
501 - 1000	463	384 033	0,51	0,51	11 828
1001 - 5000	637	1 362 383	1,82	1,82	41 961
5001 - 10000	79	561 009	0,75	0,75	17 279
10001 - 15000	30	356 842	0,48	0,48	10 991
15001 - 20000	12	220 771	0,30	0,30	6 800
20001 -	57	71 514 767	95,70	95,70	2 202 655
SUMMA 2012-05-31	2 711	74 729 134	100,0	100,0	2 301 657

Per den 29 juni hade Diös Fastigheter AB 2 711 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 99,56 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 83,31 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 30 juni 2012 till 136 personer (66), varav 47 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, 88 personer (46), arbetar i marknadsområdena varav 43 personer (25) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Under 2012 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 4,8 Mkr (5,2) och resultatet efter skatt till 4,3 Mkr (-39,8). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2012 till -23,7 Mkr (32,6). Räntebärande skulder uppgick till 1 910,3 Mkr (1 620,8). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 juni 2012 uppgick till 3,88 procent (3,75). 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 2012 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till - 637,8 Mkr (-4,9). 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 2 944,9 Mkr per den 30 juni 2012. Vid 26,3% skattesats, uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 774,5 Mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 juni 2012 uppgå till 608,9 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 160,1 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld.

Förändringen sedan 2011-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 9,5 Mkr och minskad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 49,1 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, se även beskrivning av skatteärende i Norrvidden.

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 kommanditbolag. Transaktionerna genomfördes under 2005 och Skatteverket yrkar en upptaxering av Norrvidden Norrland ABs skattemässiga resultat med 246 miljoner kronor. Norrvidden Norrland AB har besvarat Skatteverkets yttranden och bestrider fortsatt 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 penningpolitiska möte den 4 juli beslutat att lämna reporäntan oförändrad om 1,5 procent. Reporäntan förväntas ligga kvar på den nivån under drygt ett år framöver. På längre sikt när inflationstrycket stiger, beräknas reporäntan gradvis höjas. Bedömningen är att räntekostnaderna kommer att vara fortsatt låga under 2012 och 2013.

Enligt de senaste konjunkturprognoserna (KI), har återhämtningen i den svenska ekonomin avtagit. Avmattningen har sin främsta orsak i skuldskrisen i euroområdet. Först 2013 förväntas konjunkturen förbättras, men sunda statsfinanser och låg statsskuld gör att svensk ekonomi är rustad för att möta en svagare utveckling. Arbetsmarknaden visar motståndskraft genom att företagen behåller personal trots försämrade utsikter.

Sveriges starka statsfinanser och effektiva näringsliv gör att de inhemska förutsättningarna för en 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 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, vilka tidigare redovisats bland övriga avsättningar, under uppskjuten skatteskuld. Ändringen har gjorts retroaktivt och uppskjuten skatteskuld per 31/12 2011 har därför ökat avseende övriga uppskjutna skatter med 23,4 Mkr. Per 30/6 2012 uppgår övriga uppskjutna skatter till 23,4 Mkr.

Den per 31 december 2011 redovisade preliminära förvärvskalkylen hänförlig till rörelseförvärvet av Norrvidden, har per 30 juni 2012

fastställts. Den slutliga förvärvskalkylen har inte föranlett några effekter i koncernredovisningen.

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.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

KALENDARIUM 2012

Delårsrapport jan - sept 2012	25 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	27 februari 2013

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

Östersund den 10 Juli 2012

Christer Sundin
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2012 3 mån april - juni	2011 3 mån april - juni	2012 6 mån jan - juni	2011 6 mån jan - juni	2011 12 mån jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	331,8	150,9	662,7	304,6	601,4
Fastighetskostnader	-129,4	-55,5	-284,4	-132,5	-274,1
Driftöverskott	202,5	95,4	378,3	172,1	327,3
Avskrivningar	-0,8	-1,0	-1,7	-2,0	-1,6
Central administration	-10,3	-9,0	-25,7	-17,4	-35,5
Transaktionskostnader ¹	-	-	-	-	-13,6
Omstruktureringskostnader ²	-8,9	-	-14,6	-	-
Värdeförändring fastigheter	44,7	29,3	79,5	106,2	206,9
Rörelseresultat	227,1	114,7	415,8	258,9	483,5
Värdeförändring räntederivat	-59,2	-16,2	11,7	-4,9	-88,2
Finansnetto	-87,5	-36,7	-169,4	-71,8	-144,2
Resultat före skatt	80,4	61,8	258,1	182,2	251,1
Aktuell skatt	-1,8	-2,1	-3,0	-3,4	-8,0
Uppskjuten skatt	-35,9	-15,2	-58,6	-41,7	-65,9
Resultat efter skatt	42,8	44,5	196,5	137,1	177,2
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	44,9	41,5	195,9	133,6	182,2
Resultat hänförligt till minoriteten	-2,1	3,0	0,6	3,5	-5,0
Summa	42,8	44,5	196,5	137,1	177,2
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt	42,8	44,5	196,5	137,1	177,2
Värdeförändring räntederivat	3,9	-0,4	7,9	7,5	5,4
Periodens totalresultat	46,7	44,1	204,4	144,6	182,6
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	48,8	41,1	203,8	141,1	187,6
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-2,1	3,0	0,6	3,5	-5,0
Summa	46,7	44,1	204,4	144,6	182,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,60	1,11	2,62	3,58	4,58
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	37 365	74 729	37 365	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	37 365	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 30-Jun	2011 30-Jun	2011 31-Dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 681,6	5 284,6	11 562,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	12,2	10,0	13,5
Finansiella anläggningstillgångar	15,2	4,6	19,3
Summa anläggningstillgångar	11 709,0	5 299,2	11 595,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	260,5	85,8	180,1
Likvida medel	40,0	58,3	103,8
Summa omsättningstillgångar	300,5	144,1	283,9
SUMMA TILLGÅNGAR	12 009,5	5 443,3	11 878,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 846,7	1 597,1	2 724,5
Uppskjuten skatteskuld	637,8	4,9	555,8
Långfristiga skulder	7 978,5	3 618,9	8 013,3
Kortfristiga skulder	546,5	222,5	585,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 009,5	5 443,3	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	7,5	7,5	-
Periodens resultat efter skatt	137,1	133,6	3,5
Periodens totalresultat	144,6	141,1	3,5
Kontantutdelning	-65,4	-65,4	-
Omklassificering	-0,4	-0,4	-
Eget kapital 2011-06-30	1 597,1	1 570,8	26,3
Värdeförändring räntederivat	-2,1	-2,1	-
Periodens resultat efter skatt	40,5	49,0	-8,5
Periodens totalresultat	38,4	46,9	-8,5
Nyemission	1 089,0	1 089,0	-
Eget kapital 2011-12-31	2 724,5	2 706,7	17,8
Värdeförändring räntederivat	7,9	7,9	-
Periodens resultat efter skatt	196,5	195,9	0,6
Periodens totalresultat	204,4	203,8	0,6
Kontantutdelning	-82,2	-82,2	-
Eget kapital 2012-06-30	2 846,7	2 828,3	18,4

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2012 3 mån april-juni	2011 3 mån april-juni	2012 6 mån jan-juni	2011 6 mån jan-juni	2011 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	227,1	114,7	415,8	258,9	483,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-43,9	-28,3	-77,8	-104,2	-205,3
Erhållen ränta	0,3	0,8	0,4	0,8	3,2
Erlagd ränta	-76,4	-37,5	-146,8	-76,7	-163,2
Betald skatt	-1,8	-2,0	-3,0	-3,4	-8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	105,3	47,7	188,6	75,4	110,2
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	15,5	24,5	-89,1	-33,9	1,9
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-65,8	-63,8	-29,9	27,2	60,9
Summa förändring av rörelsekapital	-50,3	-39,3	-119,0	-6,7	62,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54,9	8,4	69,6	68,7	173,0
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av dotterbolag ¹	-	-	-	-	-585,4
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	0,5	-	1,0	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1,3	94,7	22,5	79,7	135,7
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-32,1	-65,7	-49,5	-51,2	-142,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30,8	29,5	-27,0	29,5	-592,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission	-	-	-	-	1 089,0
Utbetald utdelning	-82,2	-65,4	-82,2	-65,4	-65,4
Förändring av långfristiga skulder	-1,8	-35,3	-24,2	-35,3	-561,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84,0	-100,7	-106,4	-100,7	462,2
Periodens kassaflöde	-59,8	-62,8	-63,8	-2,5	43,0
Likvida medel vid periodens början	99,8	121,1	103,8	60,8	60,8
Likvida medel vid periodens slut	40,0	58,3	40,0	58,3	103,8

¹ 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
Avvägar likvida medel i förvärvade dotterföretag	-42,5
Förändringar av koncernens likvida medel vid förvärv	585,4

NYCKELTAL

	2012 3 mån april-juni	2011 3 mån april-juni	2012 6 mån jan-juni	2011 6 mån jan-juni	2011 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	1,6	2,6	7,0	8,6	8,6
Soliditet, %	23,7	29,3	23,7	29,3	22,9
Belåningsgrad fastigheter, %	68,3	68,2	68,3	68,2	69,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9
Eget kapital per aktie, kr	38,10	42,74	38,10	42,74	36,46
Kassaflöde per aktie, kr	1,26	1,28	2,22	2,13	3,17
Antal fastigheter vid periodens utgång	381	132	381	132	385
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	1 509 257	684 300	1 509 257	684 300	1 516 549
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	11 681,6	5 284,6	11 681,6	5 284,6	11 562,2
Hysesvärde, Mkr	368,0	165,5	727,9	330,1	654,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,1	89,7	89,1	89,9	89,6
Direktavkastning, %	1,7	1,8	3,2	3,3	2,8
Överskottsgrad, %	62,4	64,3	58,3	58,0	55,8



MODERBOLAGETS RESULTRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2012 6 mån jan-juni	2011 6 mån jan-juni	2011 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	4,8	5,2	11,5
Avskrivningar	-0,2	-0,4	-0,7
Bruttoresultat	4,6	4,8	10,8
Omstruktureringskostnader	-5,2	-	-
Central administration	-21,3	-20,2	-55,3
Rörelseresultat	-22,0	-15,4	-44,4
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1,7
Ränteintäkter	75,6	33,5	104,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-49,4	-57,9	-86,7
Resultat efter finansiella poster	4,3	-39,8	-25,4
Resultat efter skatt	4,3	-39,8	-25,4
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	4,3	-39,8	-25,4
Årets totalresultat	4,3	-39,8	-25,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2012 30-Jun	2011 30-Jun	2011 31-Dec
Pågående projekt	0,1	1,1	0,1
Maskiner och inventarier	0,9	1,3	1,1
Andelar i koncernföretag	172,3	132,2	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Långfristig fordran på koncernföretag	3 358,7	2 362,3	3 402,9
Summa anläggningstillgångar	3 532,3	2 497,3	3 536,7
Kortfristig fordran på koncernföretag	97,6	0,4	50,2
Övriga kortfristiga fordringar	28,2	21,5	16,9
Likvida medel	-	32,6	48,4
Summa omsättningstillgångar	125,7	54,5	115,4
SUMMA TILLGÅNGAR	3 658,0	2 551,7	3 652,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 556,8	531,4	1 634,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 568,5	1 620,8	1 583,6
Långfristiga skulder till koncernföretag	334,6	293,2	340,6
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7,2	-	7,2
Kortfristiga skulder till koncernföretag	77,1	60,7	59,9
Checkräkningskredit	23,7	-	-
Leverantörsskulder	2,2	1,4	16,2
Övriga kortfristiga skulder	87,9	44,1	9,8
Summa kortfristiga skulder	198,1	106,3	93,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 658,0	2 551,7	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 FASTIGHETSFÖRVARV JANUARI – JUNI 2012

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Kvartal 2				
Lund 1:17	Jämtland	Åre	Tomtmark	-
Totala fastighetsförvärv april - juni				0

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI – JUNI 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
Kvartal 2				
Västra Falun 13	Dalarna	Falun	Industri/lager	133
Del av Kommunalmannen 4	Jämtland	Östersund	Kontor	1 470
Totala fastighetsförsäljningar april - juni				1 603

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