

BOKSLUTS- KOMMUNIKÉ

JANUARI - DECEMBER 2012

- Årets hyresintäkter uppgick till 1 300,2 Mkr (586,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 339,8 Mkr (132,4)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 188,5 Mkr (206,9)
- Engångseffekt uppskjuten skatt pga förändrad skattesats 116,0 Mkr (-)
- Resultat per aktie uppgick till 5,73 Kr (4,58)
- Eget kapital per aktie uppgick till 41,30 kr (36,46)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,30 kr per aktie (1,10)

ÅRETS RESULTAT, Mkr	2012	2011	2010
Hyresintäkter	1 300,2	586,7	486,0
Övriga intäkter	31,1	14,7	13,2
Drift- och centrala kostnader	-625,1	-311,2	-248,6
Transaktionskostnader	-	-13,6	-
Omstruktureringskostnader	-37,9	-	-
Finansnetto	-328,5	-144,2	-122,3
Förvaltningsresultat	339,8	132,4	128,3
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	112,2	118,7	177,4
Aktuell skatt	-6,2	-8,0	-10,0
Uppskjuten skatt	-14,2	-65,9	-61,9
Resultat efter skatt	431,6	177,2	233,9

KALENDARIUM 2013

Delårsrapport jan - mars 2013	24 april 2013
Årsstämma 2013	25 april 2013
Delårsrapport jan - juni 2013	8 juli 2013
Delårsrapport jan - september 2013	24 oktober 2013

CHRISTER SUNDIN, VD

STÖRRE PORTFÖLJ OCH ÖKAD MÅNGFALD

En summering av år 2012 visar att den svenska konjunkturen fortsatte sin vikande trend. Fastighetsmarknaden stod däremot relativt stabil. Med en svag positiv utveckling, i framför allt basnäringarna, så känns den norrländska marknaden ändå stabil och säker. För Diös del kan den mätas i en fortsatt god efterfrågan på lediga lokaler.

Vårt resultat efter skatt uppgick till 431,6 Mkr (177,2). En stark ökning som till största del kan hänföras till förvärvet av Norrvidden och en tillika lyckad integration. Även periodens förvaltningsresultat, som uppgick till 339,8 Mkr (132,4), och värdeförändringen för fastighetsbeståndet om 188,5 Mkr (206,9), indikerar att affären var rätt för Diös.

Vår unika ställning som största privata fastighetsägare på vår marknad samt vår varierade portfölj, ger oss goda förutsättningar att aktivt jobba med portföljen. Det gör vi genom att försälja de fastigheter som inte längre passar in i beståndet, förvärva nya attraktiva fastigheter som ytterligare stärker vår position, samt att förädla våra potentiella objekt. Vår fastighet Barberaren i Östersund, som totalförstördes i en brand år 2010, är ett exempel på en spännande förädling som kommer att bidra till utvecklingen både för Diös och för stadskärnan. Planen är en ny byggnad som på ett smakfullt vis kommer att förena dåtid med nutid.

Under året som gått har vårt fokus till stor del varit att integrera de båda bolagen, ett arbete som krävt både mod och uthållighet men som också har bjudit på stora utmaningar. Imponerande insatser av organisationen har gjort detta möjligt.

Den uppmärksamhet som Diös har fått genom förvärvet av Norrvidden och den tilltro till bolaget som vi och andra delar, kommer att generera framgångar i form av värdetillväxt och en stark resultatutveckling. En effekt som vi redan nu kan glädjas över är den värdetillväxt om 26 procent under året på vår aktie. Glädjande är också att få meddela styrelsens förslag till utdelning om 2,30 kr/aktie (1,10).





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

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 339,8 Mkr (132,4). 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 766,2 Mkr (327,3) vilket motsvarar en överskottsgrad om 58,9 procent (55,8).

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 1 300,2 Mkr (586,6) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,8 procent (89,6). Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till rörelseförvärvet av Norrvidden.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 31,1 Mkr (14,8) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 565,1 Mkr (274,1). Av fastighetskostnaderna utgjorde 11,0 Mkr (7,9) 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 1,53 procent (3,33) vilket motsvarar 179,6 Mkr (175,2). Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 11 877,6 Mkr (11 562,2). Den positiva värdeutvecklingen sedan årsskiftet är hänförlig till förbättrade kassaflöden och bibehållna avkastningskrav.

Under perioden har 6 (12) fastighetsförsäljningar och 4 (0) delavyttringar genomförts med en realiserad värdeförändring om 8,9 Mkr (31,8) 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 orealiserade värdeförändringar från innehavda derivatinstrument till -76,3 Mkr (-88,2). Då företaget inte tillämpar säkringsredovisning har dessa i sin helhet redovisats i resultaträkningen.

Utöver detta har totalresultaträkningen för perioden påverkats med 11,9 Mkr (5,4) som en följd av upplösning av den återstående delen av säkringsreserven. Bolaget slutade tillämpa säkringsredovisning för nytecknade derivat per den 30 september 2011.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -328,5 Mkr (-144,2). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,04 procent (4,06) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,06 procent (4,07).

Resultat före skatt

Resultat föreskatt uppgick till 452,0 Mkr (251,1). Resultatförändringen har sin främsta orsak i rörelseförvärvet av Norrvidden samt i ökade finansiella kostnader.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 431,6 Mkr (177,2). Aktuell skatt uppgick till -6,2 Mkr (-8,0), 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 -14,2 Mkr (-65,9). Riksdagen har fattat beslut om en sänkning av bolagskatten från 26,3 procent till 22,0 procent att börja gälla från och med 1 januari 2013. Detta har medfört att den uppskjutna skatteskulden har omräknats i årsbokslutet 2012-12-31. En positiv engångseffekt om 116,0 Mkr har härigenom uppstått.

FJÄRDE KVARTALET 2012

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 246,1 Mkr (39,4). Resultatet påverkades positivt med 126,3 Mkr (83,3) avseende värdeförändring av fastigheter och negativt med -20,4 Mkr (-37,4) avseende räntederivatens marknadsvärden. Den positiva värdeförändringen avseende fastigheter är i huvudsak hänförlig till stärkta kassaflöden avseende bostadsfastigheter till följd av höjda hyror samt i enskilda fastigheter till följd av dels ökad uthyrning dels driftkostnadseffektiviseringar. Den icke kassaflödespåverkande förändringen av derivatens marknadsvärden, är hänförlig till en långsiktigt bedömd lägre ränteutveckling. Uppskjuten skatt påverkade resultatet positivt med 62,8 Mkr (-18,4). Driftöverskottet uppgick till 188,5 Mkr (69,8) och finansnettot till -75,2 Mkr (-36,4). Kassaflödet var 24,2 Mkr (35,1), varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -156,9 Mkr (-58,4). Under perioden uppgick nettoupplåningen till -81,8 Mkr (-487,6).

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2012

Diös ägde 378 st. fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 504 738 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 151,9 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådraget fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 877,6 Mkr. Resultatutfallet inkluderar de fastigheter som tillkom via förvärvet av Norrviddenkoncernen 2011-12-30

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	253,9	184,6	286,5	283,3	149,8	142,2	1 300,2
Övriga intäkter	6,1	4,1	3,6	9,2	0,7	7,4	31,1
Reparation och underhåll	-15,7	-14,2	-20,8	-22,5	-9,7	-7,2	-90,1
Taxebundna kostnader	-41,4	-27,5	-51,9	-52,4	-21,9	-17,5	-212,7
Fastighetsskatt	-10,6	-9,1	-13,3	-12,7	-7,1	-6,6	-59,4
Övriga fastighetskostnader	-26,1	-20,5	-36,0	-34,2	-14,6	-16,3	-147,6
Fastighetsadministration	-4,8	-7,1	-15,5	-13,1	-4,4	-10,3	-55,3
Driftsöverskott	161,3	110,3	152,5	157,6	92,7	91,8	766,2
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	4,5	-	1,2	2,2	1,0	-	8,9
Fastighet, orealiserad	59,8	-17,0	22,9	28,7	41,2	44,0	179,6
Resultat	225,6	93,3	176,6	188,5	135,0	135,8	954,7
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-76,3
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-3,1
Central administration	-	-	-	-	-	-	-56,9
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-37,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-328,5
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	452,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-6,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-14,2
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-3,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	428,5
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	341 489	330 631	178 736	137 343	1 504 738
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	34,7	27,9	41,7	31,7	6,5	9,4	151,9
Bokfört värde, Mkr	2 378,9	1 655,0	2 710,6	2 462,7	1 286,6	1 383,8	11 877,6
Hysesvärde, Mkr	278,4	210,7	326,1	327,6	161,9	159,5	1 464,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	87,6	87,8	86,5	92,5	89,2	88,8
Överskottsgrad, %	63,5	59,8	53,2	55,6	61,9	64,6	58,9

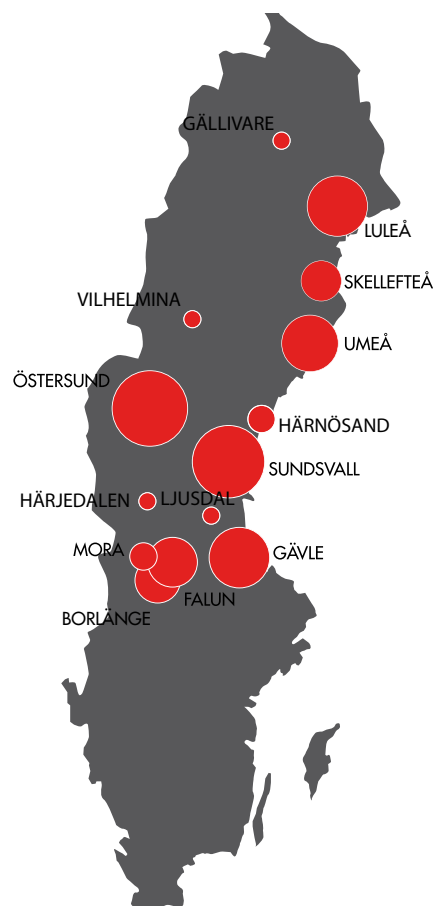
FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2011

Diös ägde 385 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 516 549 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 107,6 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 562,2 Mkr. Nedanstående resultatposter exkluderar fastigheterna i det per 2011-12-30 förvärvade Norrvidden.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrboten	Diös-koncernen
Hysesintäkter	251,4	99,4	122,6	22,4	55,4	35,4	586,7
Övriga intäkter	5,7	3,2	1,5	0,1	0,2	4,0	14,7
Reparation och underhåll	-21,0	-13,1	-7,9	-6,3	-3,3	-1,8	-53,5
Taxebundna kostnader	-44,9	-16,1	-22,0	-5,9	-9,9	-6,1	-104,9
Fastighetsskatt	-10,7	-4,5	-5,2	-1,2	-2,7	-1,6	-26,0
Övriga fastighetskostnader	-23,4	-12,0	-13,6	-4,2	-6,0	-4,8	-64,1
Fastighetsadministration	-9,1	-4,0	-4,9	-1,5	-0,5	-5,7	-25,8
Driftsöverskott	147,9	52,8	70,5	3,4	33,3	19,4	327,3
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	4,3	17,4	4,8	-	1,4	3,9	31,8
Fastighet, orealiserad	137,0	33,5	-23,5	4,8	7,5	15,9	175,2
Resultat	289,2	103,7	51,7	8,2	42,1	39,2	534,1
Ofördelade poster							
Värdeförändring räntederivat							-88,2
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-1,6
Central administration	-	-	-	-	-	-	-35,5
Transaktionskostnader	-	-	-	-	-	-	-13,6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-144,2
Resultat före skatt							251,1
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-8,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-65,9
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	5,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare							182,2
Uthyrbar area, kvm ¹	267 910	253 509	344 359	332 693	56 519	261 559	1 516 549
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	26,9	20,7	17,7	32,7	6,3	3,2	107,6
Bokfört värde, Mkr ¹	2 292,9	1 644,1	2 645,3	2 404,3	444,1	2 131,6	11 562,2
Hyresvärde, Mkr	272,6	112,7	133,5	30,7	58,9	46,4	654,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	88,3	91,8	72,8	94,2	76,3	89,6
Överskottsgrad, %	58,8	53,1	57,5	15,1	60,0	54,9	55,8

¹ Värdena inkluderar de fastigheter som tillkom via förvärvet av Norrviddenkoncernen 2011-12-30

Diös har en vision om att vara den mest framgångsrika fastighetsägaren 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. Vi sätter särskilt fokus på förvaltning och förädling av våra fastigheter för att stärka vårt driftsnetto och därigenom öka fastigheternas marknadsvärde.



DALARNA

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	263 032
Fastighetsvärde, Mkr	2 378,9

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



● 20%

DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



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

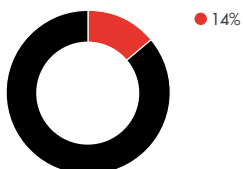


GÄVLEBORG

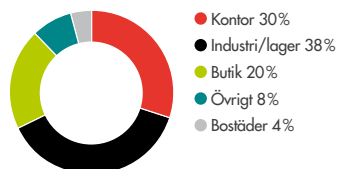
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, Mkr	1 655,0

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG

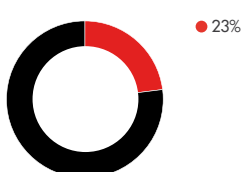


JÄMTLAND

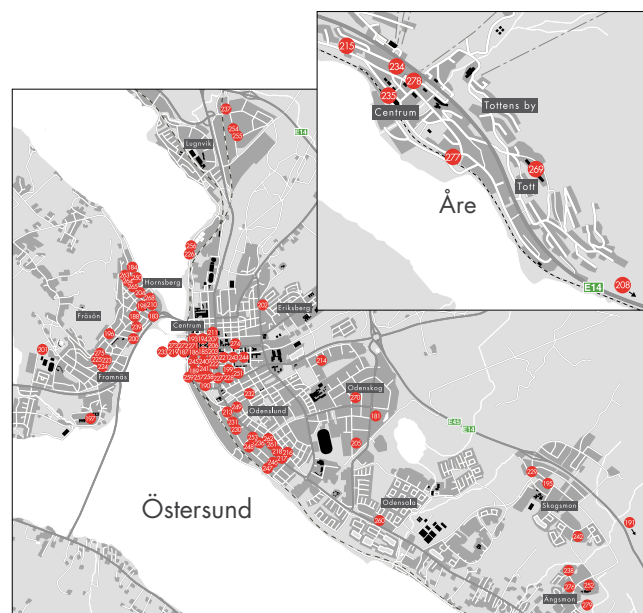
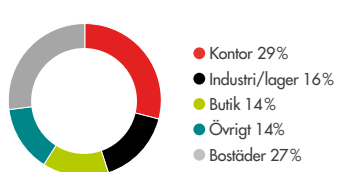
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	127
Area, kvm	341 489
Fastighetsvärde, Mkr	2 710,6

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLAND

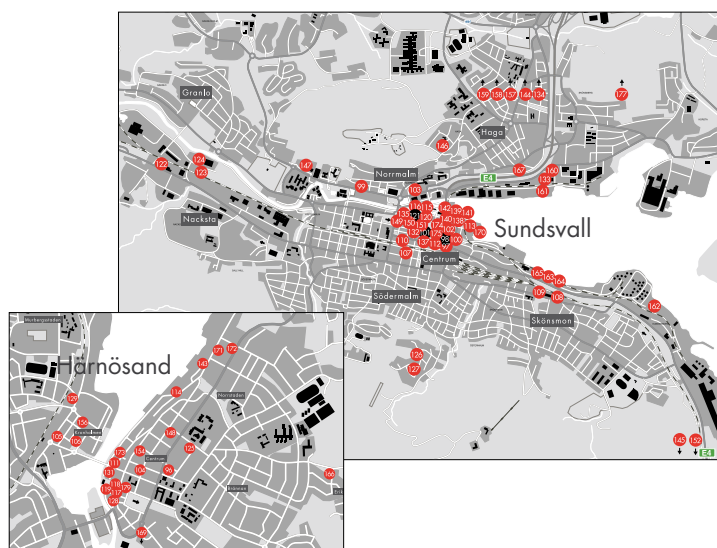
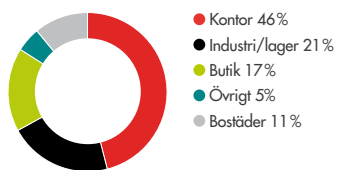
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	92
Area, kvm	330 631
Fastighetsvärde, Mkr	2 462,7

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTEN

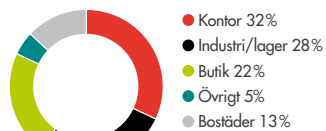
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	43
Area, kvm	178 736
Fastighetsvärde, Mkr	1 286,6

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG

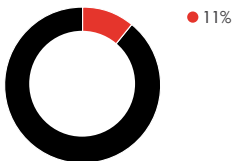


NORRBOTTEN

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	21
Area, kvm	137 343
Fastighetsvärde, Mkr	1 383,8

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2012

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2012, Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2012	151	49 564	47,1	4
	2013	706	152 538	153,6	12
	2014	816	273 715	298,4	23
	2015	607	240 502	248,9	19
	2016+	501	357 057	374,9	29
Totalt lokalhyresavtal		2 781	1 073 376	1 122,9	86
Bostadshyresavtal		2 290	167 265	151,1	12
Övriga hyresavtal		5 534	-	26,9	2
TOTALT		10 605	1 240 641	1 300,9	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - DECEMBER 2012

Förädling

- Under perioden har 151,9 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 17 större förädlingsprojekt. Totalt har 111 Mkr av budgeterat 168 Mkr upparbetats.

Förvärv

- I april förvärvades fastigheten Lund 1:17, Åre. Fastigheten består av tomtmark, tillträde sker efter lantmäterinämndens förrättning. Köpeskillingen uppgick till 5,3 Mkr.

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.
- Den 19 september 2012 såldes en del av fastigheten Björken 8 i Falun. Fastigheten omfattar 1 100 kvm, (idag vakanta ytor) och försäljningspriset uppgick till 3,0 Mkr. Köparens tillträde sker först efter lantmäterinämndens förrättning.
- Den 10 oktober 2012 såldes tomträtten till Niten 1 i Östersund. med en area om 1 400 kvm. Köpeskillingen uppgick till 2,3 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2012

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 3 086,1 Mkr (2 724,5) och soliditeten till 25,3 procent (22,9). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 120,1 Mkr (103,8) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JANUARI - DECEMBER 2012

	Belopp	Kostnad	Vägd genom-snittlig ränta
Räntebärande skuld	7 946,5	300,8	3,79%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	268,7	0,3	0,02%
Kostnad finansiella instrument		20,9	0,26%
		322,0	4,06%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden 7 946,5 Mkr (3 600,5). De ökade skulderna är hänförliga till förvärvet av Norrviden. Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 322,0 Mkr (146,5) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta

på 4,06 procent (4,07). Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar från innehavda derivatinstrument till -76,3 Mkr (-88,2). Då företaget inte tillämpar säkringsredovisning har dessa i sin helhet redovisats i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2012

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2013	7 892,6	3,21	936,0	885,5
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525,3	3 308,7
2016	-	-	3 700,0	3 698,4
Utnyttjat kreditutrymme	7 892,6	3,21	8 161,3	7 892,6
Outnyttjat kreditutrymme	268,7	0,02		
Finansiella instrument	4 200,0	0,54		
TOTALT		3,77		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2012-12-31

Genomsnittlig kapitalbindningstid	2,9 år	} 2,4 år ¹
Genomsnittlig räntebindningstid	2,3 månader	
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	4,1 år	

¹ Genomsnittlig räntebindningstid avseende räntor och derivatinstrument.

Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2012-12-31

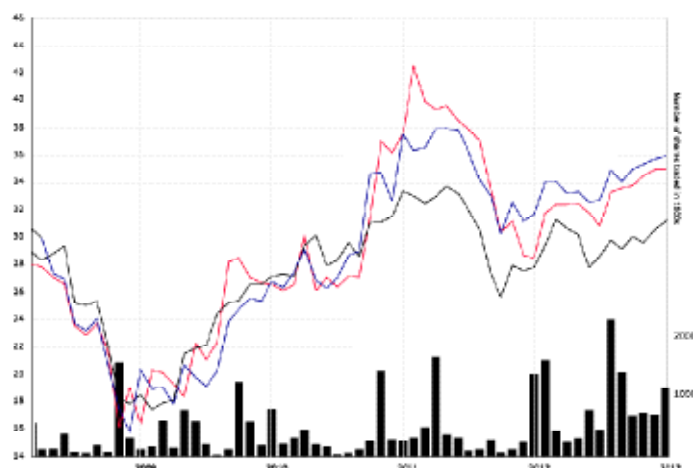
Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 892,6 Mkr (8 000,3) med en årlig genomsnittsränta på 3,21 procent (4,09) exklusive lånelöften och 3,23 procent (4,10) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,3 månader (2,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år (3,9). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200,0 Mkr (2 600,0)

räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 4,1 år (5,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,75 procent (4,20) exklusive lånelöften och 3,77 procent (4,21) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2012, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,46 procent.

DIÖSAKTEN

Diös 2012

Diös Aktien Diös Stockholm PT Diös Stockholm Aktier PT



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

Per den 28 december 2012 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 35,00 (28,50) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 2 615,5 Mkr (2 129,8).

Återköp av egna aktier

Diös Fastigheter AB (publ) har per den 17 augusti 2012 återköpt 500 000 egna aktier till ett snittpris om 34,00 kr per aktie. Återköpet har skett i enlighet med det beslut som fattades av årsstämman den 2 maj 2012.

Årsstämman gav styrelsen ett bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier.

Diös sålde per den 21 december 2012, hela sitt innehav av 500 000 egna aktier till ett genomsnittspris per aktie för 34,80.

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 28 december 2012

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 499 691	15,39
Humlegården Holding III AB	10 302 510	13,79
Brinova Inter AB	8 930 754	11,95
Klövern AB	8 671 889	11,60
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,06
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 908 384	6,57
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,02
Fastighets AB Eric Ekblad	2 600 000	3,48
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,68
Ralf Ekblad	1 800 000	2,41
Summa största ägare	62 729 691	83,94
Övriga ägare	11 999 443	16,06
Totalt samtliga ägare	74 729 134	100,0

INNEHAV

per den 28 december 2012

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 398	315 419	0,42	0,42	11 040
501 - 1000	463	384 515	0,51	0,51	13 458
1001 - 5000	625	1 328 280	1,78	1,78	46 490
5001 - 10000	80	574 269	0,77	0,77	20 099
10001 - 15000	25	303 156	0,41	0,41	10 610
15001 - 20000	13	234 807	0,31	0,31	8 218
20001 -	65	71 588 688	95,80	95,80	2 505 604
SUMMA 2012-12-28	2 669	74 729 134	100,0	100,0	2 615 520

Per den 28 december hade Diös Fastigheter AB 2 669 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 98,57 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,39 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 83,94 procent av innehav och röster. Diös äger inga (0) egna aktier då innehavet av de 500 000 aktier, som förvärvades genom ett återköp den 17 augusti 2012, såldes per den 21 december 2012.

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 december 2012 till 132 personer (154), 44 kvinnor (57) och 88 män (97).

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, 89 personer (105), arbetar i marknadsområdena varav 46 personer (52) 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 11,5 Mkr (11,5) och resultatet efter skatt till 1,3 Mkr (-25,4). Det förstärkta räntenettet är hänförligt till ökad koncernintern utlåning av emitterat kapital i samband med förvärvet av Norrvidden. Förändringen av andelar i koncernföretag är hänförlig till tillskott i dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2012 till 0 Mkr (48,4). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 1 492,1 Mkr (1 590,8). Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till - 27,4 Mkr (0). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 december 2012 uppgick till 3,16 procent (4,14). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

Valberedning

Valberedningen utses årligen och skall bestå av en representant för envar av de fyra största aktieägarna per den 15 september 2012. Valberedningen bestod per den 31 december 2012 av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar. Bob Persson (AB Persson Invest), Per-Arne Rudbert (Humlegården Holding III AB), Fredrik Svensson (Klövern)¹, Bo Forsén (Brinova Inter AB). Representanterna nås via e-post, se www.dios.se eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

¹Klövern har därefter avsagt sig sin plats och ersatts av Jonas Bengtsson (Bengtssons Tidnings Aktiebolag), se Händelser efter rapportperioden.

Årsstämma

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas torsdagen den 25 april, kl 11.00 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 december 2012 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till - 593,3 Mkr (-555,8). Värdet av uppskjuten skatteskuld kommer

att provas 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 3 170,9 Mkr per den 31 december 2012. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 697,6 Mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2012 uppgå till 565,7 Mkr. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 124,5 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld.

Förändringen sedan 2011-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 45,2 Mkr och minskad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 27,9 Mkr. Övriga uppskjutna skatter har minskat med 3,1 Mkr. Den förändrade inkomstskattesatsen från 26,3% till 22%, har gett en positiv engångseffekt om 112,0 Mkr på netto redovisad uppskjuten skatt på temporär skillnad och uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag. Engångseffekten av förändrad inkomstskattesats avseende övriga uppskjutna skatter uppgår till 4,0 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 AB:s 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 senaste penningpolitiska möte beslutat att låta reporäntan vara oförändrad på nivån 1,00 procent. Konjunkturinstitutets senaste bedömning är att reporäntan höjs först i slutet av 2014 när inflationen stiger och konjunkturåterhämtningen har tagit fart.

Enligt den senaste konjunkturprognosen från Konjunkturinstitutet (KI), försvagas nu tillväxten i svensk ekonomi och en återhämtning på arbetsmarknaden dröjer. Den underliggande utvecklingen är

inte lika stark som BNP-siffrorna visar. Den svaga utvecklingen i omvärlden tillsammans med förstärkningen av kronan innebär att svensk konjunkturåterhämtning får jämförelsevis liten draghjälp från exporten. Tillväxten kommer därför i större utsträckning att drivas av inhemsk efterfrågan vilket bedöms som möjligt. Låg inflation och svag efterfrågan innebär att ekonomin behöver stimuleras av en ännu mer expansiv penningpolitik

Trots en viss avmattning i svensk ekonomi ser vi stärkta kassaflöden från fastighetsverksamheten och en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter. 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 31/12 2012 uppgår övriga uppskjutna skatter till 20,2 Mkr.

Den per 31 december 2011 redovisade preliminära förvärvskalkylen hänförlig till förvärvet av Norrvidden, har per 30 juni 2012 fastställts. Den slutliga förvärvskalkylen har inte föranlett några effekter i koncernredovisningen.

Riksdagen har fattat beslut om en sänkning av bolagskatten från 26,3 procent till 22,0 procent att börja gälla från och med 1 januari 2013. Detta har medfört att den uppskjutna skatteskulden har omräknats i årsbokslutet 2012-12-31. En positiv engångseffekt om 116,0 Mkr har härigenom uppstått.

Från och med årsskiftet 2011/2012 redovisas segmenten länsvis i stället för ortsvis. Det innebär att Borlänge, Falun och Mora ingår i Dalarna, Gävle i Gävleborg, Östersund i Jämtland, Sundsvall i Västernorrland, Umeå, Skellefteå och Lycksele i Västerbotten och Luleå i Norrbotten.

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

Utdelningspolicy

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

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2012 med 2,30 kr per aktie (1,10). Förslaget innebär att 50 procent (53) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Förändring i Diös valberedning

Den 25 oktober 2012 offentliggjordes namnen på de fyra representanter som ingår i Diös Fastigheters ABs valberedning inför årsstämman den 25 april 2013. Därefter har Klövern AB avsagt sig sin plats. Klövern ersätts av Bengtsons Tidnings Aktiebolag – Jonas Bengtsson. Diös valberedning består av de fyra största ägarna och principen på ersättare går till den som storleksmässigt står närmast i tur. Efter förändringen består valberedningen av följande representanter.

AB Persson Invest – Bob Persson
Humlegården Holding III AB – Per-Arne Rudbert
Brinova Inter AB – Bo Forsén
Bengtssons Tidning Aktiebolag – Jonas Bengtsson.

Diös säljer industrifastighet i Skellefteå

Diös Fastigheter AB (publ) sålde per den 9 januari 2013 fastigheten Muttern 3 i Skellefteå. Fastigheten har en area om 920 kvm. Köpare är M&B Property AB och köpeskillingen uppgick till 3,5 Mkr. Tillträdesdag den 15 januari 2013.

Diös säljer fastighetsportfölj i centrala Sundsvall

Den 26 november 2012 tecknades avtal om försäljning av två stycken registerfastigheter, Mercurius 5 och 12, i Sundsvall. Fastigheterna som består av objekten Mercurius 5, 11 och 12, Minerva 4 och 6 samt Bacchus 10 omfattar en area om 16 300 kvm. Försäljningen sker i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 140 Mkr. Fastigheterna tillträds efter ny fastighetsbildning vilket inte var klart den 31 december 2012.

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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida www.dios.se

Östersund den 27 februari 2013

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Gustaf Hermelin
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande direktör



KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2012 3 mån okt-dec	2011 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	338,3	149,8	1331,3	601,4
Fastighetskostnader	-149,8	-80,0	-565,1	-274,1
Driftsöverskott	188,5	69,8	766,2	327,3
Avskrivningar	-0,7	1,0	-3,1	-1,6
Central administration	-17,6	-10,3	-56,9	-35,5
Transaktionskostnader ¹	-	-9,0	-	-13,6
Omstruktureringskostnader ²	-16,0	-	-37,9	-
Värdeförändring fastigheter	126,3	83,3	188,5	206,9
Rörelseresultat	280,5	134,8	856,8	483,5
Värdeförändring räntederivat	-20,4	-37,4	-76,3	-88,2
Finansnetto	-75,2	-36,4	-328,5	-144,2
Resultat före skatt	184,9	61,0	452,0	251,1
Aktuell skatt	-1,6	-3,2	-6,2	-8,0
Uppskjuten skatt	62,8	-18,4	-14,2	-65,9
Resultat efter skatt	246,1	39,4	431,6	177,2
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	244,0	47,2	428,5	182,2
Resultat hänförligt till minoriteten	2,1	-7,8	3,1	-5,0
Summa	246,1	39,4	431,6	177,2
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	246,1	39,4	431,6	177,2
Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen	-	4,0	11,9	5,4
Periodens totalresultat	246,1	43,4	443,5	182,6
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	244,0	51,2	440,4	187,6
Totalresultat hänförligt till minoriteten	2,1	-7,8	3,1	-5,0
Summa	246,1	43,4	443,5	182,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,27	1,01	5,73	4,58
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	46 911	74 729	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

	2012 31-Dec	2011 31-Dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11 877,6	11 562,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	12,3	13,5
Finansiella anläggningstillgångar	11,2	19,3
Summa anläggningstillgångar	11 901,1	11 595,0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	172,0	180,1
Likvida medel	120,1	103,8
Summa omsättningstillgångar	292,1	283,9
SUMMA TILLGÅNGAR	12 193,2	11 878,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 086,1	2 724,5
Uppskjuten skatteskuld	593,3	555,8
Långfristiga skulder	7 894,9	8 013,3
Kortfristiga skulder	618,8	585,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 193,2	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	5,4	5,4	-
Periodens resultat efter skatt	177,2	182,2	-5,0
Periodens totalresultat	182,6	187,6	-5,0
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
 Säkringsreserv/omklassificering till resultaträkningen	 11,9	 11,9	 -
Periodens resultat efter skatt	431,6	428,5	3,1
Periodens totalresultat	443,5	440,4	3,1
Kontantutdelning	-82,2	-82,2	-
Återköp av egna aktier	-17,0	-17,0	-
Försäljning av egna aktier	17,4	17,4	-
Eget kapital 2012-12-31	3 086,1	3 065,2	20,9

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2012 3 mån okt-dec	2011 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat	280,5	134,8	865,8	483,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-125,6	-84,2	-185,4	-205,3
Erhållen ränta	0,3	3,0	1,1	3,2
Erlagd ränta	-72,2	-34,7	-292,4	-163,2
Betald skatt	-1,6	-3,2	-6,2	-8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	81,4	15,7	373,9	110,2
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	51,7	48,7	8,4	1,9
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	1,2	14,8	-69,0	60,9
Summa förändring av rörelsekapital	52,9	63,5	-60,6	62,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134,3	79,2	313,3	173,0
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av dotterbolag ¹	-	-585,4	-	-585,4
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-0,3	-2,1	-0,1	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1,4	0,5	25,7	135,7
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46,4	-58,4	-132,6	-142,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45,3	-645,4	-107,0	-592,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	-	1 089,0	-	1 089,0
Utbetald utdelning	-	-	-82,2	-65,4
Försäljning av egna aktier	17,0	-	-	-
Förändring av långfristiga skulder	-81,8	-487,6	-107,8	-561,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64,8	601,4	-190,0	462,2
Periodens kassaflöde	24,2	35,1	16,3	43,0
Likvida medel vid periodens början	95,9	68,7	103,8	60,8
Likvida medel vid periodens slut	120,1	103,8	120,1	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
Avgår likvida medel i förvärvade dotterföretag	-42,5
Förändringar av koncernens likvida medel vid förvärv	585,4

NYCKELTAL

	2012 3 mån okt-dec	2011 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	8,3	2,9	14,7	8,6
Soliditet, %	25,3	22,9	25,3	22,9
Belåningsgrad fastigheter, %	66,4	69,2	66,4	69,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,4	2,0	1,9
Eget kapital per aktie, kr	41,30	36,46	41,30	36,46
Kassaflöde per aktie, kr	1,04	0,23	4,50	3,17
Antal fastigheter vid periodens utgång	378	385	378	385
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 504 738	1 516 549	1 504 738	1 516 549
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	11 877,6	11 562,2	11 877,6	11 562,2
Hyresvärde, Mkr	373,2	163,4	1 464,3	654,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,1	89,3	88,8	89,6
Direktavkastning, %	1,6	0,6	6,5	2,8
Överskottsgrad, %	57,4	47,8	58,9	55,8



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	11,5	11,5
Avskrivningar	-0,5	-0,7
Bruttoresultat	11,0	10,8
Omstruktureringskostnader	-16,7	-
Central administration	-52,1	-55,3
Rörelseresultat	-57,8	-44,4
Resultat från andelar i koncernföretag	-1,0	1,7
Ränteintäkter	150,0	104,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-103,1	-86,7
Koncernbidrag	13,2	
Resultat efter finansiella poster	1,3	-25,4
Aktuell skatt	-	-
Resultat efter skatt	1,3	-25,4
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	1,3	-25,4
Årets totalresultat	1,3	-25,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2012 31-Dec	2011 31-Dec
Pågående projekt	1,7	0,1
Maskiner och inventarier	0,8	1,1
Andelar i koncernföretag	171,2	132,3
Övriga aktier och andelar	0,2	0,3
Långfristig fordran på koncernföretag	3 384,3	3 402,9
Summa anläggningstillgångar	3 558,2	3 536,7
Kortfristig fordran på koncernföretag	40,5	50,2
Övriga kortfristiga fordringar	35,5	16,9
Likvida medel	-	48,4
Summa omsättningstillgångar	76,0	115,4
SUMMA TILLGÅNGAR	3 634,2	3 652,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 554,2	1 634,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 484,9	1 583,6
Långfristiga skulder till koncernföretag	415,1	340,6
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7,2	7,2
Kortfristiga skulder till koncernföretag	124,6	59,9
Checkräkningskredit	27,4	-
Leverantörsskulder	4,8	16,2
Övriga kortfristiga skulder	16,0	9,8
Summa kortfristiga skulder	180,0	93,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 634,2	3 652,1

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 FASTIGHETSFÖRVÄRV JANUARI – DECEMBER 2012

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

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI – DECEMBER 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
Kvartal 3				
Del av Björken 8	Dalarna	Falun	Kontor	1 100
Del av Skönsberg 1:7, 1:8	Västernorrland	Sundsvall	Mark	-
Totala fastighetsförsäljningar juli - september				1 100
Kvartal 4				
Niten 1	Jämtland	Östersund	Industri/lager	1 400
Del av Svarven 13,14	Västernorrland	Sundsvall	Övrigt	75
Totala fastighetsförsäljningar oktober- december				1 475
Totala fastighetsförsäljningar januari-december				11 338

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

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