

Diös

Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2014



PERIODEN I KORTHET

JANUARI-JUNI 2014

- Periodens hyresintäkter uppgick till 649 mkr (644)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 207 mkr (173)
- Nettouthyrningen uppgick till 20 mkr (-1)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till -33 mkr (-63)
- Värdeförändringen av finansiella instrument uppgick till -57 mkr (96)
- Resultat per aktie uppgick till 1,16 kr (2,24)

PERIODENS RESULTAT, mkr	2014 6 mån jan-juni	2013 6 mån jan-juni	2013 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	649	644	1 292
Övriga intäkter	10	13	15
Drift- och centrala kostnader	-311	-320	-627
Omstruktureringskostnader	-	-16	-26
Finansnetto	-141	-148	-300
Förvaltningsresultat	207	173	354
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	-90	33	44
Aktuell skatt	-5	-11	-15
Uppskjuten skatt	-27	-27	-62
Resultat efter skatt	85	168	321
Överskottsgrad, %	58,0	56,8	57,1
Uthyrningsgrad, %	89,5	88,6	88,7
Soliditet, %	26,0	25,8	26,8
Belåningsgrad fastigheter, %	63,9	66,3	64,8
Eget kapital per aktie, kr	42,1	41,2	43,3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Knut Rost, VD, tel 010-470 95 01, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO, tel 010-470 95 03, rolf.larsson@dios.se

KNUT ROST, VD

STARKARE NYCKELTAL FÖR DIÖS

Förvaltningsresultatet var 34 mkr bättre jämfört med samma period föregående år. Vårt fortsatta fokus på renodling av befintlig fastighetsportfölj, effektivare och aktivare förvaltning med ökat fokus på uthyrning av vakanta lokaler ger positivt genomslag. Detta motsvarar en förbättring i förvaltningsresultatet med cirka 20 procent.

Periodens hyresintäkter uppgick till 649 mkr (644), med ett förbättrat driftöverskott till 376 mkr (365) vilket ger en ökning i överskottsgrad med 1,2 procentenheter. Aktiviteten på marknaden har varit hög och med ett medvetet ökat fokus på vakanser uppnår vi en nettouthyrning under första halvåret på cirka 20 mkr (-1).

De finansiella nyckeltalen fortsätter att styras i en positiv riktning med en belåningsgrad om 63,9 procent (66,3) och en soliditet på 26,0 procent (25,8).

Att periodens resultat är lägre än föregående år förklaras huvudsakligen av en negativ värdeförändring på våra finansiella instrument till följd av sjunkande marknadsräntor. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar därför varken vår intjäning eller vårt kassaflöde.

Under perioden förvärvades en centralt belägen handelsfastighet i Mora vilket ytterligare stärker vår position på orten. Som ett led i att renodla vår fastighetsportfölj till centrala lägen i våra prioriterade tillväxtorter, har vi även under perioden avyttrat en industrifastighet i Kvissleby utanför Sundsvall samt två bostadsfastigheter i Lit utanför Östersund.

Fastigheternas realiserade värdeförändring uppgick till minus 33 mkr där förändringen i huvudsak är hänförlig till ett fåtal fastigheter. Här pågår sedan en tid utvecklingsarbeten för befintliga verksamheter och nya hyresgäster.



Beslutade och pågående projekt i fastighetsportföljen omfattar 771 mkr. Det största projektet är det nya Centralpalatset i Östersund. Förutom att Lindex flyttar tillbaka, har det även skapat förutsättningar för två nyetableringar i staden – Allstar och Espresso House.

Jag är övertygad om att vårt ökade fokus på förbättringar av samtliga resultatposter gör att den goda utvecklingen fortsätter.

- Överskottsgraden kommer att öka genom effektivare och aktivare förvaltning.
- Våra energieffektiviseringar fortsätter att utvecklas i positiv riktning.
- Ökat fokus på en hög hyresaktivitet kommer att ge en förbättrad uthyrningsgrad.
- Översyn av kapitalstruktur och ändrade villkor kommer att skapa mindre riskexponering och sänkta kapitalkostnader.

Jag ser fram emot resten av 2014 med en förväntad konjunkturuppgång och fortsatt positiva effekter av vårt aktiva förvaltningsarbete, därmed kan vi möta våra befintliga och potentiella hyresgästers efterfrågan på moderna och energieffektiva lokaler.

Knut Rost, VD



»»» INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI-JUNI 2014

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 207 mkr (173).

Driftöverskottet uppgick till 376 mkr (365) vilket motsvarar en överskottsgrad om 58,0 procent (56,8). Den förbättrade överskottsgraden förklaras framför allt av minskade fastighetskostnader.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 649 mkr (644) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,5 procent (88,6).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 10 mkr (13) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 283 mkr (291). Kostnadsminskningen är hänförlig till en mild vinter med lägre kostnader för el och uppvärmning samt lägre kostnader för snö- och isbekämpning. Av fastighetskostnaderna utgjorde 3,7 mkr (4,1) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVATINSTRUMENT

Under perioden har samtliga fastigheter värderats. Diös värderingsmodell innebär att 25 procent av de 100 värdemässigt största fastigheterna externvärderas varje kvartal enligt ett rullande schema, resterande 75 procent av fastigheterna internvärderas. Övriga fastigheter internvärderas kvartalsvis, vilka kvalitetssäkras av extern värderare. Värderingen visar en nedgång om -0,3 procent (-0,5) vilket motsvarar -33 mkr (-65). Värdeutvecklingen sedan årsskiftet är i huvudsak hänförlig till ett fåtal fastigheter. Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 11 970 mkr (11 681).

Under perioden har 3 fastigheter (9) sålts med en realiserad värdeförändring om 0,3 mkr (2,0) före skatt. Därtill förvärvades en centralt belägen handelsfastighet i Mora.

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 uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -57 mkr (96), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

Det låga ränteläget har inneburit en negativ orealiserad värdeförändring i resultaträkningen avseende vår derivatportfölj. Så länge det låga ränteläget består kommer derivatportföljen att uppvisa negativa värden, men i takt med stigande marknadsräntor kommer värdet i derivatportföljen att utvecklas positivt, vilket medför positiva värdeförändringar i resultaträkningen och därmed ökat eget kapital.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -141 mkr (-148). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,6 procent (3,8), inklusive kostnader för lånelöften.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 117 mkr (206). Resultatförändringen har sin främsta orsak i orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 85 mkr (167). Aktuell skatt uppgick till -5 mkr (-11), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag. En ny beräkning av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattekostnad om -27 mkr (-27).

»»» ANDRA KVARTALET 2014

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 41 mkr (89). Resultatet påverkades negativt med -35 mkr (-36) avseende värdeförändring av fastigheter och negativt med -24 mkr (48) avseende räntederivatens marknadsvärden. Fastigheternas värdeförändring förklaras av förändrade kassaflöden. Förändringen av derivatens marknadsvärden är hänförlig till en långsiktigt bedömd lägre ränteutveckling.

Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -11 mkr (-16) och aktuell skatt med -3 mkr (-10).

Driftöverskottet uppgick till 198 mkr (202) och finansnettot till -71 mkr (-74). Kassaflödet var -184 mkr (-1), varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -114 mkr (-35). Under perioden uppgick nettoupplåningen till -16 mkr (-43). Minskningen har skett till följd av amorteringar i samband fastighetsförsäljningar.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2014

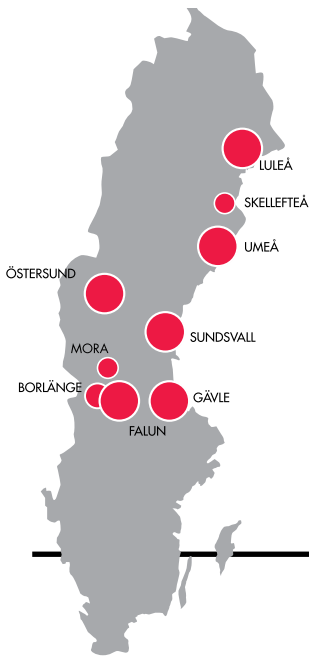
Diös ägde 362 stycken fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 433 108 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 19 procent av butiker, 21 procent av industri och lager, 12 procent av bostäder och 9 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 177 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdeämässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 970 mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	125,0	97,1	146,2	132,4	73,9	74,1	648,8
Övriga intäkter	2,4	0,5	2,4	2,9	0,2	2,0	10,3
Reparation och underhåll	-12,6	-5,4	-9,8	-8,6	-5,3	-3,6	-45,2
Taxebundna kostnader	-19,3	-13,0	-27,3	-21,2	-10,9	-7,5	-99,2
Fastighetsskatt	-5,8	-4,8	-7,0	-6,5	-3,6	-4,4	-32,0
Övriga fastighetskostnader	-13,4	-9,1	-17,7	-17,6	-8,3	-7,8	-73,9
Fastighetsadministration	-5,0	-4,0	-8,1	-7,1	-3,2	-4,9	-32,3
Driftöverskott	71,4	61,3	78,8	74,4	42,9	47,8	376,5
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-28,4
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-141,2
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	206,9
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	0,4	-0,1	-	-	0,3
Fastighet, orealiserad	-22,7	21,4	-39,6	14,9	-8,1	1,2	-32,9
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-57,0
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	117,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-5,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-27,1
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	1,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	86,5
Uthyrningsbara ytor							
Uthyrbar area, kvm	266 682	253 509	335 460	280 351	177 031	120 075	1 433 108
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	37,4	19,6	58,7	23,7	15,3	22,0	176,7
Bokfört värde, mkr	2 450,2	1 737,9	2 797,9	2 228,3	1 310,4	1 445,7	11 970,4
Hysesvärde, mkr	138,3	108,8	167,6	149,3	80,9	80,3	725,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	89,3	87,2	88,7	91,3	92,3	89,5
Överskottsgrad, %	57,1	63,1	53,9	56,2	58,0	64,5	58,0

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2013

Diös ägde 369 stycken fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 469 419 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 66 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävle, Sundsvall och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 11 681 mkr.

Indelat per marknadsområde	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	123,4	93,4	143,4	139,1	73,0	71,2	643,5
Övriga intäkter	3,4	2,1	1,2	2,2	0,6	3,4	12,9
Reparation och underhåll	-7,2	-3,2	-7,7	-10,4	-5,0	-2,2	-35,7
Taxebundna kostnader	-21,5	-15,4	-28,0	-27,6	-12,4	-8,6	-113,5
Fastighetsskatt	-5,3	-4,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,2	-29,5
Övriga fastighetskostnader	-14,3	-11,2	-16,6	-24,0	-9,2	-8,1	-83,5
Fastighetsadministration	-4,3	-3,2	-7,2	-7,1	-2,5	-4,6	-28,9
Driftöverskott	74,2	58,0	78,2	66,1	41,0	47,9	365,4
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-28,6
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-15,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-148,1
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	172,8
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	0,6	-	-0,1	1,5	2,0
Fastighet, orealiserad	-21,7	-7,7	-18,2	-20,9	-15,3	19,1	-64,7
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	95,5
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	205,6
Skatt							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-11,1
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-27,0
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	167,4
Uthyrningsbara ytor							
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	338 654	313 767	177 816	122 642	1 469 419
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	6,6	13,2	17,6	10,8	7,0	10,7	65,9
Bokfört värde, mkr	2 363,8	1 660,5	2 710,0	2 312,1	1 274,8	1 360,2	11 681,4
Hysesvärde, mkr	135,9	106,1	166,5	159,6	79,9	78,4	726,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8	88,1	86,1	87,1	91,4	90,8	88,6
Överskottsgrad, %	60,1	62,2	54,5	47,6	56,1	67,3	56,8



MARKNADSSOMRÅDEN

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

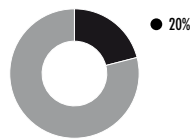
Fastighetsbeståndet består av en väl avvägd kombination av bostads-, kontors-, butiks- och industrilokaler med ett brett utbud av mindre och större lokaler, något som ger goda förutsättningar för flexibla lösningar. Vi har en decentraliserad förvaltningsorganisation med stark lokal förankring.

DALARNA

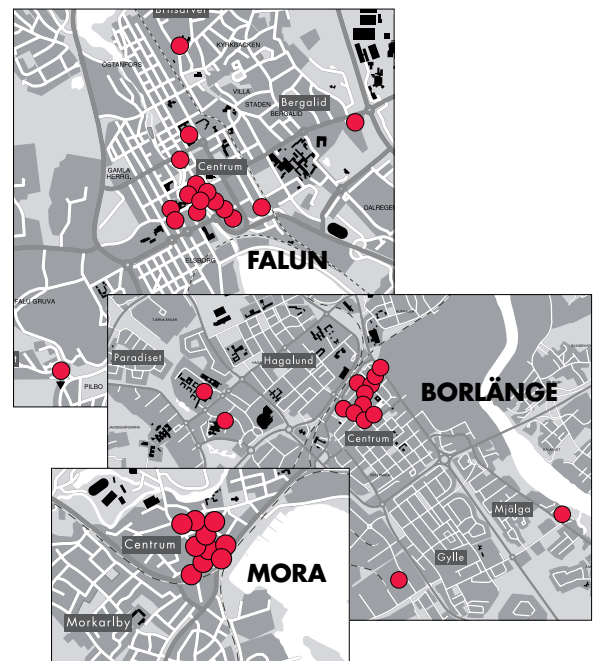
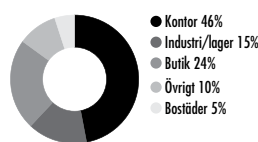
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	44
Area, kvm	266 682
Fastighetsvärde, mkr	2 450

DALARNAS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



DALARNAS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 JUNI 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	4	40 626	16,3	1,9
Falu Kommun	10	17 570	7,0	3,7
Polismyndigheten	8	10 013	4,0	5,1
Länstyrelsen i Dalarnas län	18	7 042	2,8	2,9
Söderbaumska Skolan AB	1	5 967	2,4	1,3
Totalt största hyresgäster	41	81 218	32,5	2,7

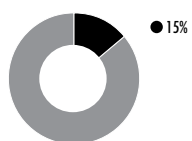
*Räknat mot kontraktsvärdet för respektive marknadsområde.

GÄVLEBORG

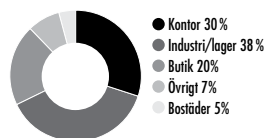
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	52
Area, kvm	253 509
Fastighetsvärde, mkr	1 738

GÄVLEBORGS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



GÄVLEBORGS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 JUNI 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	9	7 432	3,9	2,7
Trafikverket	3	6 985	3,7	4,2
Engelska Skolan AB	2	5 641	3,0	9,2
Landstinget Gävleborg	5	3 787	2,0	1,8
Gävlefastigheter Gävle Kommun	5	3 396	1,8	2,8
Totalt största hyresgäster	24	27 241	14,4	4,3

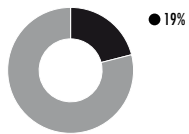
*Räknat mot kontraktsvärdet för respektive marknadsområde.

VÄSTERNORRLAND

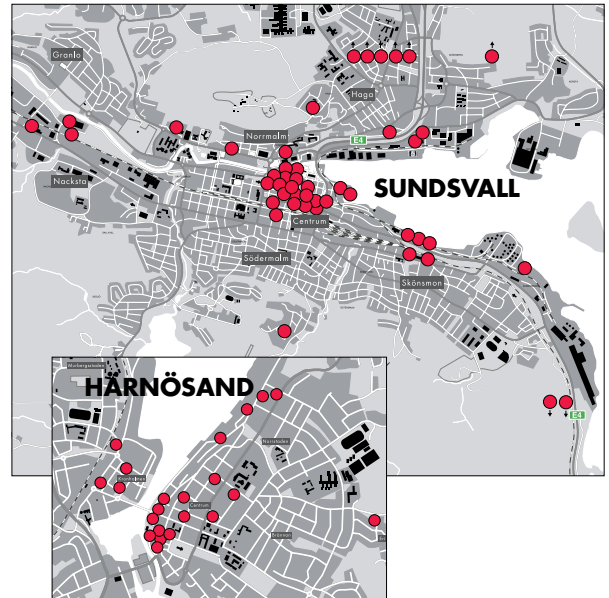
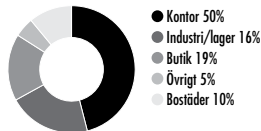
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	81
Area, kvm	280 351
Fastighetsvärde, mkr	2 228

VÄSTERNORRLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERNORRLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 JUNI 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Norrlidens Kunskapscentrum AB	2	7 298	2,8	2,0
Sundsvalls Kommun	15	6 448	2,5	1,2
Com Hem AB	4	5 230	2,0	2,5
Trafikverket	1	5 064	1,9	0,5
Åhléns	1	4 528	1,7	1,2
Totalt största hyresgäster	23	28 568	10,9	1,5

*Räknat mot kontraktsvärdet för respektive marknadsområde.

JÄMTLAND

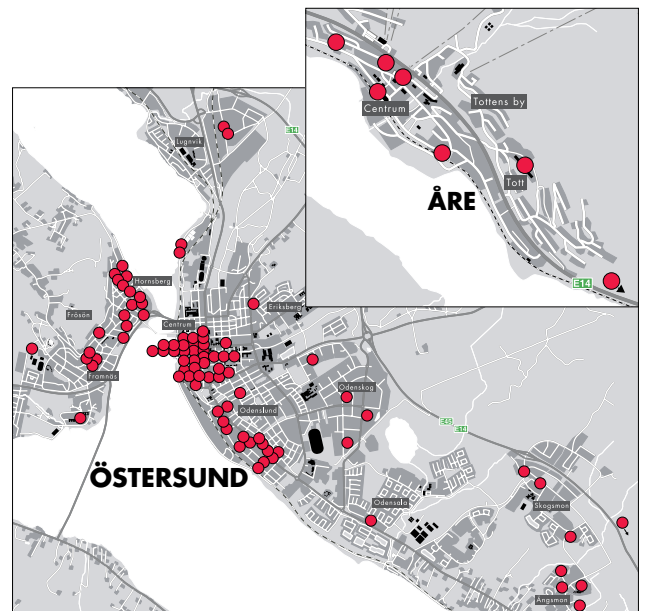
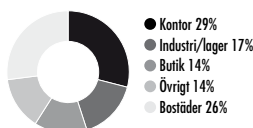
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	126
Area, kvm	335 460
Fastighetsvärde, mkr	2 798

JÄMTLANDS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



JÄMTLANDS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 JUNI 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds Kommun	83	23 105	8,0	4,8
SkiStar AB	11	11 506	4,0	4,9
Jämtlands Läns Landsting	22	11 360	3,9	2,5
Arbetsförmedlingen	1	6 070	2,1	1,0
Swedbank AB	5	5 890	2,0	4,3
Totalt största hyresgäster	122	57 931	20,0	3,9

*Räknat mot kontraktsvärdet för respektive marknadsområde.

VÄSTERBOTTEN

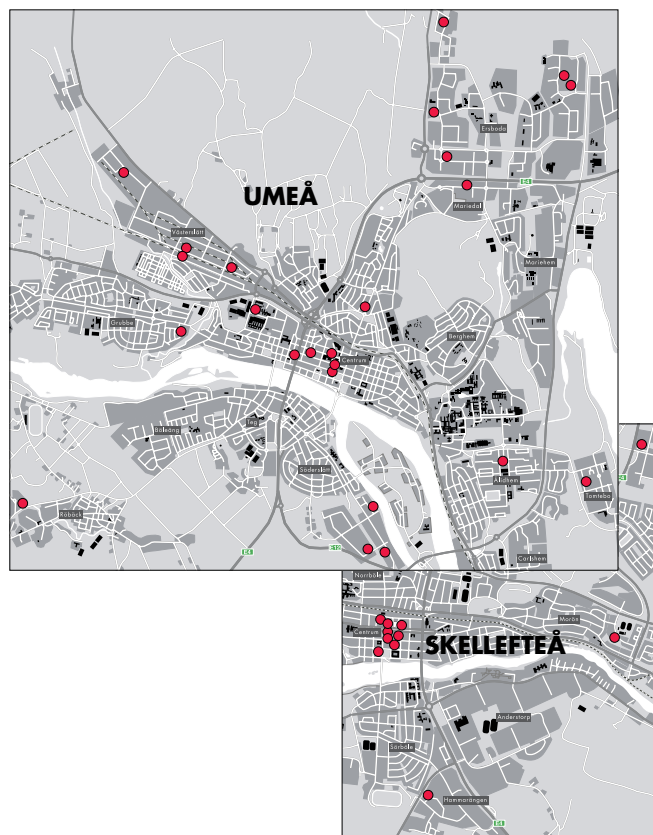
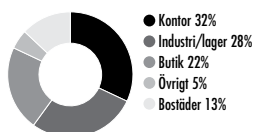
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	41
Area, kvm	177 031
Fastighetsvärde, mkr	1 310

VÄSTERBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



VÄSTERBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 JUNI 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Umeå Kommun	9	6 960	4,7	2,6
Posten Meddelande AB	4	3 931	2,7	0,9
Swedbank AB	1	3 697	2,5	1,2
Balticgruppen Centrumhandel AB	4	3 605	2,4	1,5
Åhléns	1	2 706	1,8	1,0
Totalt största hyresgäster	19	20 899	14,1	1,3

*Räknat mot kontraktsvärdet för respektive marknadsområde.

NORRBOTTEN

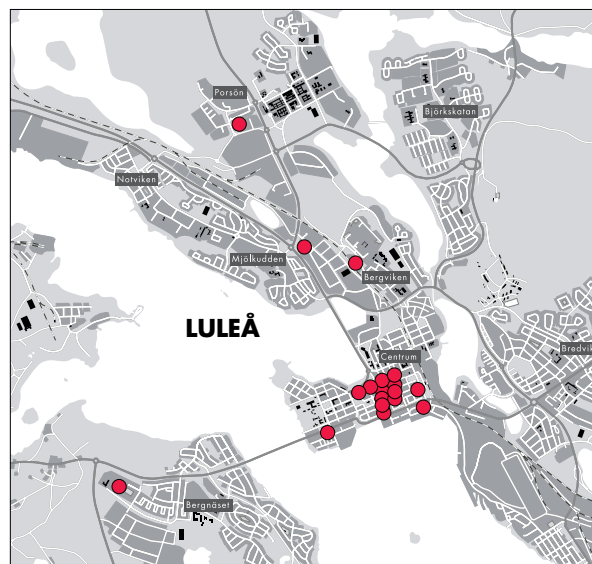
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Area, kvm	120 075
Fastighetsvärde, mkr	1 446

NORRBOTTENS ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET



NORRBOTTENS FÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

PER DEN 30 JUNI 2014

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 303	5,1	2,6
Swedbank AB	3	6 041	4,3	4,7
Luleå Kommun	2	5 338	3,8	3,2
SWECO Sverige AB	6	5 313	3,7	2,2
KappAhl Sverige AB	2	4 658	3,3	4,6
Totalt största hyresgäster	16	28 653	20,2	3,4

*Räknat mot kontraktsvärdet för respektive marknadsområde.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 JUNI 2014

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2014	473	78 336	79	6
	2015	726	241 413	236	18
	2016	578	254 395	284	22
	2017	539	243 847	251	20
	2018+	253	201 965	252	20
Totalt lokalhyresavtal		2 569	1 019 956	1 102	86
Bostadshyresavtal		2 135	157 789	147	11
Övriga hyresavtal		3 453	-	39	3
TOTALT		8 157	1 177 745	1 288	100

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 JUNI 2014

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	14	53 746	4,2	2,2
Östersunds kommun	83	23 105	1,8	4,8
Arbetsförmedlingen	28	21 000	1,6	2,1
Swedbank AB	11	19 723	1,5	3,6
Ahléns AB	9	19 583	1,5	2,2
Falu kommun	10	17 570	1,4	3,7
Hennes & Mauritz Sverige AB	10	14 745	1,1	2,6
KappAhl Sverige AB	6	14 738	1,1	4,1
Axfood Sverige AB	6	13 402	1,0	2,3
Polismyndigheten	14	13 191	1,0	4,4
Totalt största hyresgäster	191	210 803	16,2	3,2

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - JUNI 2014

FÖRÄDLING

- Under perioden har 177 mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 34 större förädlingsprojekt. Totalt har 245 mkr av budgeterat 476 mkr upparbetats.

FÖRVÄRV

- Den 4 juni 2014 förvärvades fastigheten Stranden 19:5 i Mora via en aktieöverlåtelse. Fastigheten omfattar en uthyrningbar area om 3 650 kvm. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 25 mkr.

FÖRSÄLJNING

- Den 1 april 2014 såldes fastigheten Rävsvund 1:338 i Sundsvall. Fastigheten omfattar en area om 14 249 kvm. Försäljningspriset uppgick till 7 mkr.
- Den 7 maj 2014 såldes fastigheterna Söre 5:26 och 5:74 i Lit, Östersund. Fastigheterna omfattar en area om 3 194 kvm. Försäljningspriset uppgick till 14 mkr.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 JUNI 2014

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgick till 3 148 mkr (3 082) och soliditeten till 26,0 procent (25,8). Målet är att soliditeten kortsiktigt ska uppgå till 25 procent och långsiktigt till 30 procent.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till -70 mkr (99) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JANUARI - JUNI 2014

	Belopp, mkr	Kostnad, mkr	Vägd genomsnittlig ränta, %
Räntebärande skuld	7 655	106	2,8
Outnyttjat kreditutrymme ¹	274	1	0,0
Finansiella instrument	4 200	31	0,8
TOTALT		137	3,6

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 7 655 mkr (7 766). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 137 mkr (146) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta

på 3,6 procent (3,7). Under perioden uppgick orealiserade värdoförändringar för innehavda derivatinstrument till -57 mkr (96), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2014

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta, % ¹	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2014	7 646	2,8	-	-
2015	-	-	4 430	4 149
2016	-	-	3 497	3 497
Utnyttjat kreditutrymme	7 646	2,8	7 927	7 646
Outnyttjat kreditutrymme ²	281	0,0		
Finansiella instrument	4 200	0,8		
TOTALT		3,6		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2014-06-30.

² Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

Genomsnittlig kapitalbindningstid 1,6 år

Genomsnittlig räntebindningstid 1,7 år

Den genomsnittliga räntebindningstiden understiger målet i Diös finanspolicy. Bolaget gör för närvarande en översyn av ränte- och kapitalbindningstiden.

DERIVATAVTAL

Motpart	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Handelsbanken	2 000	2,2	2,3	-63
Handelsbanken	600	4,0	3,7	-60
Swedbank	1 600	2,6	1,9	-41
TOTALT	4 200	2,6	2,4	-164

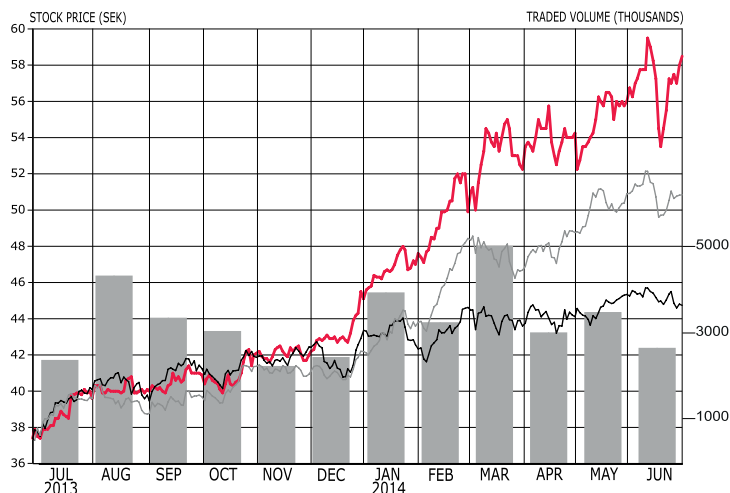
Inga nya derivatavtal har tecknats under perioden då Diös bedömer att räntemarknaden är stabil.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA PER 2014-06-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 646 mkr (7 745) med en årlig genomsnittsränta på 2,8 procent (3,1) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,9 månader (2,8). Inkluderar effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,7 år (2,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,4). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,6 år (3,5). Den årliga genomsnittsräntan inklusive

kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,6 procent (3,8) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella räntepågångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 juni 2014, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter (0,5). Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni 2014 till -164 mkr (-80) och den viktade genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent (2,4). Derivatportföljens omslutning om 4 200 mkr innebär att 54,9 procent (54,2) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

Diös Fastigheter | OMX Stockholm 30 Index | OMX Stockholm Real Estate PI



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 30 juni 2014 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken (74 729 134), slutkursen uppgick till 58,5 (37,4) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 4 372 mkr (2 795).

I grafen illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Under de senaste 12 månaderna har Diös avkastning varit 56,4 procent (17,6), OMX Stockholm 30 Index 19,6 procent (17,9) och OMX Stockholm Real Estate PI 35,9 procent (17,9). Diös totalavkastning (avkastning inklusive återinvesterad utdelning) under de senaste 12 månaderna har varit 63,3 procent (27,6). Diös har därmed haft en avkastning överstigande jämförbara index under perioden.

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 MAJ 2014

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 499 691	15,4
Brinova Inter AB	8 930 754	12,0
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	6 709 077	9,0
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 185 796	2,9
SEB Investment management	2 002 258	2,7
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,7
Staffan Rasjö	1 650 096	2,2
Ralf Ekblad	1 600 000	2,1
Summa största ägare	48 594 135	65,0
Övriga ägare	26 134 999	35,0
TOTALT	74 729 134	100,0

INNEHAV PER DEN 31 MAJ 2014

INNEHAV	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (mkr)
1 - 500	2 995	664 546	0,9	0,9	37
501 - 1 000	1 166	998 390	1,3	1,3	56
1 001 - 5 000	1 390	3 300 024	4,4	4,4	186
5 001 - 10 000	195	1 483 781	2,0	2,0	83
10 001 - 15 000	50	636 753	0,9	0,9	36
15 001 - 20 000	41	761 214	1,0	1,0	43
20 001 -	160	66 884 426	89,5	89,5	3 762
TOTALT	5 997	74 729 134	100,0	100,0	4 204

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 5 997 aktieägare (4 249), merparten, 89,7 procent (92,9), återfinns i svensk ägo. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 65,0 procent (66,8) av innehav och röster.

AKTIEKAPITALET'S 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
2006-01-02	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2006-01-02	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	Apportemission	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 2014 till 152 personer (136), varav 54 kvinnor (49). Förändringen av antal anställda är i huvudsak hänförlig till att konsulter och inhyrd personal ersatts med visstids- och heltidsanställningar.

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, 101 personer (92), arbetar i marknadsområdena varav 53 personer (50) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

»»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 63 mkr (50) och resultatet efter skatt till 8 mkr (-15). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2014 till 33 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 1 474 mkr (1 488). Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (-5). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 juni 2014 uppgick till 2,6 procent (3,0). 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 deklarerationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 mkr.

Per den 30 juni 2014 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 682 mkr (620). 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 3 365 mkr per den 30 juni 2014. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 740 mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 juni 2014 uppgå till 364 mkr. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 80 mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 30 juni 2014 till 22 mkr.

Förändringen sedan den 31 december 2013 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 13 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 14 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.

»»» PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Diös beslutade den 19 juni att överklaga Förvaltningsrättens dom i det skatteärende som gäller ett yrkande om avdrag för kapitalförlust avseende taxeringsåret 2006. Det aktuella avdragsyrkandet grundar sig på en skattemässig förlust som uppkom i samband med ett externt förvärv av fastigheter under 2005. Förlusten uppstod som en effekt av transaktioner som vidtogs i samband med förvärvet i syfte att införliva fastigheterna i Diöskoncernen.

Slutsatsen i den analys som Diös initierade utifrån Förvaltningsrättens dom, är att domstolen har bortsett från ett antal viktiga aspekter och att domslutet därför är felaktigt, vilket innebär att Diös har goda möjligheter att vinna processen. Bolagets uppfattning är att de aktuella förvärven, som gjordes 2005, hanterades enligt gällande skatteregler och att de inte kan jämföras med det stora antalet mål, om försäljning av fastigheter, som skatteverket har vunnit i kammarrätten. Uppfattningen delas av bolagets skatterådgivare som har analyserat förvärven och Skatteverkets argumentation.

Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 421 mkr enligt Förvaltningsrättens beslut.

Diös har sökt och beviljats anstånd med betalning hos Skatteverket och ingen avsättning är gjord i bolagets balansräkning. Om Diös slutgiltigt skulle förlora målet kan skatt och ränta komma att påföras med totalt cirka 135 mkr. Den sammanlagda skatten och räntan betraktas tills vidare som en eventualförpliktelse. Se även pressmeddelande från den 20 och 21 maj samt 19 juni 2014.

»»» VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2013 års årsredovisning på sidorna 40-43. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 2 juli beslutat att sänka reporäntan med 0,50 procentenheter till 0,25 procentenheter och att sänka reporäntebanan, detta för att stävja det låga inflationstrycket. Riksbankens bedömning är att reporäntan ligger kvar på 0,25 procent till slutet av 2015. Detta bidrar till fortsatt låga finansieringskostnader för företag och hushåll i Sverige.

Enligt den senaste konjunkturprognosen från Konjunkturinstitutet (KI) så föll BNP-utvecklingen tillbaka i OECD för det första kvartalet för 2014. Enkätbaserade konjunkturindikatorer visar att denna avmattning var tillfällig i både Sverige som för de flesta övriga OECD-länder. En mindre stram finanspolicy i samband med expansiv penningpolitik bidrar till en gradvis återhämtning i ekonomin i OECD-området. Arbetslösheten i Sverige beräknas bli 8,1 procent 2014 med en BNP-tillväxt på 2,2 procent.

Sveriges starka statsfinanser, välmående svenska banker och en stigande inhemsk BNP gör att förutsättningarna för tillväxt på våra marknader bedöms goda. Fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten gör att vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa faktorer stärka tillgångslaget 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. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2013, not 1. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2014 har inte haft någon påverkan på delårsrapporten.

Koncernen har från och med räkenskapsåret 2014 ändrat princip avseende redovisning av fastighetsskatt. Den nya principen har tillämpats retroaktivt vilket innebär att jämförelseperioden har räknats om. Skyldigheten att erlagga fastighetsskatt redovisas från och med 2014 som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Tidigare redovisades fastighetsskatten linjärt som en kostnad respektive skuld över räkenskapsåret. Den ändrade principen har inte påverkat koncernens resultat men koncernens balansräkning har påverkats genom redovisningen av en kortfristig fordran och skuld med 32 mkr. Ändringen är enligt företagsledningens uppfattning i enlighet med IFRIC 21 och ger en mer tillförlitlig och relevant information jämfört med tidigare tillämpade princip. IFRIC 21 Levies antogs av EU i juni 2014 med tillämpning från 2015. Enligt övergångsreglerna ska IFRIC 21 tillämpas retroaktivt varför någon effekt inte kommer att uppstå vid tillämpningen från 2015.

¹ Årsredovisning 2013, finns tillgänglig på www.dios.se



»»» UTDELNINGSPOLICY

Utdelning till bolagets aktieägare ska uppgå till minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

»»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 2 juli såldes fastigheten Borgmästaren 4 i Östersund till nybildad bostadsrättsförening via en bolagsaffär, till det underliggande fastighetsvärdet 20 mkr. Resultateffekterna kommer att redovisas under det tredje kvartalet 2014.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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

Östersund den 7 juli 2014

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Knut Rost
Verkställande direktör

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2014 3 mån april-juni	2013 3 mån april-juni	2014 6 mån jan-juni	2013 6 mån jan-juni	2013 12 mån jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	331	326	659	656	1 307
Fastighetskostnader	-133	-124	-283	-291	-569
Driftöverskott	198	202	376	365	738
Central administration	-13	-13	-28	-29	-58
Omstruktureringskostnader ¹	-	-13	-	-16	-26
Finansnetto	-71	-74	-141	-148	-300
Förvaltningsresultat	114	102	207	173	354
Värdeförändring fastigheter	-35	-36	-33	-63	-24
Värdeförändring räntederivat	-24	48	-57	96	68
Resultat före skatt	55	114	117	206	398
Aktuell skatt	-3	-10	-5	-11	-15
Uppskjuten skatt	-11	-16	-27	-27	-62
Resultat efter skatt	41	89	85	167	321
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	40	89	86	167	323
Resultat hänförligt till minoriteten	1	-	-1	-	-2
Summa	41	89	85	167	321
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt	41	89	85	167	321
Periodens totalresultat	41	89	85	167	321
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	40	89	86	167	323
Totalresultat hänförligt till minoriteten	1	-	-1	-	-2
Summa	41	89	85	167	321
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,54	1,18	1,16	2,24	4,32
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729

¹ Direkta kostnader hänförliga till integration och omorganisation till följd av förvärvet av Norrvidden.

I posten omstrukturering ingår kostnader för omorganisation och flytt av huvudkontorsverksamhet till Östersund.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2014 30 juni	2013 30 juni	2013 31 dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 970	11 681	11 823
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	10	7
Immateriella anläggningstillgångar	4	1	4
Finansiella anläggningstillgångar	9	7	9
Summa anläggningstillgångar	11 991	11 700	11 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	107	169	91
Likvida medel	-	99	121
Summa omsättningstillgångar	107	269	212
SUMMA TILLGÅNGAR	12 098	11 968	12 055
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 148	3 082	3 235
Uppskjuten skatteskuld	682	620	655
Långfristiga skulder	7 648	7 747	7 666
Checkräkningskredit	70	-	-
Kortfristiga skulder	550	519	499
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 098	11 968	12 055
Eventualförpliktelser	135	-	-

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2012-12-31	3 086	3 065	21
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	167	167	-
Periodens totalresultat	167	167	-
Kontantutdelning	-172	-172	-
Eget kapital 2013-06-30	3 082	3 061	21
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	153	155	-2
Periodens totalresultat	153	155	-2
Eget kapital 2013-12-31	3 235	3 216	19
<i>Periodens resultat efter skatt</i>			
Periodens totalresultat	85	86	-1
Kontantutdelning	-172	-172	-
Eget kapital 2014-06-30	3 148	3 130	18

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2014 3 mån april-juni	2013 3 mån april-juni	2014 6 mån jan-juni	2013 6 mån jan-juni	2013 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Förvaltningsresultat	114	102	207	173	354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	8	-15	-14	3
Betald skatt	-3	-10	-5	-11	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	120	100	187	148	342
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	12	-26	-17	-5	72
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-35	114	-27	-7	-80
Summa förändring av rörelsekapital	-23	88	-44	-12	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97	188	143	136	334
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	5	-	5	2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	21	56	21	207	309
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-1	-4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-114	-35	-165	-47	-239
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93	26	-144	164	68
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-172	-172	-172	-172	-172
Förändring av långfristiga skulder	-16	-43	-18	-148	-229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-188	-215	-190	-320	-401
Periodens kassaflöde	-184	-1	-191	-21	1
Likvida medel vid periodens början	114	100	121	120	120
Likvida medel vid periodens slut	-70	99	-70	99	121

	2014 3 mån april-juni	2013 3 mån april-juni	2014 6 mån jan-juni	2013 6 mån jan-juni	2013 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	1,3	2,8	2,7	5,4	10,2
Soliditet, %	26,6	25,8	26,0	25,8	26,8
Beläningsgrad fastigheter, %	63,9	66,3	63,9	66,3	64,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,5	2,1	2,2
Eget kapital per aktie, kr	42,1	41,2	42,1	41,2	43,3
Kassaflöde per aktie, kr	1,5	1,2	2,7	2,2	4,6
Antal fastigheter vid periodens utgång	362	369	362	369	364
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 433 108	1 469 419	1 433 108	1 469 419	1 446 900
Marknadsvärde fastigheter, mkr	11 970	11 681	11 970	11 681	11 823
Hyresvärde, mkr	365	360	725	726	1 457
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,6	88,7	89,5	88,6	88,7
Direktavkastning, %	1,7	1,7	3,1	3,1	6,2
Överskottsgrad, %	60,6	63,1	58,0	56,8	57,1

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2014 6 mån jan-juni	2013 6 mån jan-juni	2013 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Nettoomsättning	63	50	105
Bruttoresultat	63	50	105
Central administration	-82	-73	-148
Omstruktureringskostnader	-	-16	-26
Rörelseresultat	-19	-39	-69
Finansiella intäkter	86	77	230
Finansiella kostnader	-59	-53	-109
Resultat efter finansiella poster	8	-15	52
Aktuell skatt	-	-	-
Resultat efter skatt	8	-15	52
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	8	-15	52
Årets totalresultat	8	-15	52

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2014 30-Jun	2013 30-Jun	2013 31-Dec
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	5	2	5
Maskiner och inventarier	2	1	1
Andelar i koncernföretag	171	171	171
Långfristig fordran på koncernföretag	3 416	3 324	3 341
Summa anläggningstillgångar	3 594	3 498	3 518
Kortfristig fordran på koncernföretag	153	109	187
Övriga kortfristiga fordringar	7	13	10
Likvida medel	33	-	10
Summa omsättningstillgångar	193	122	207
SUMMA TILLGÅNGAR	3 787	3 620	3 725
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 270	1 367	1 434
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 467	1 481	1 476
Långfristiga skulder till koncernföretag	928	652	710
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	7	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	85	69	58
Checkräkningskredit	-	5	-
Leverantörsskulder	-	4	7
Övriga kortfristiga skulder	30	34	33
Summa kortfristiga skulder	122	119	105
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 787	3 620	3 725

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.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

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

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 FASTIGHETSTRANSAKTIONER JANUARI – JUNI 2014

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
FÖRSÄLJNING				
Kvartal 2				
Rävsund 1:338	Västernorrland	Sundsvall	Industri/lager	14 249
Söre 5:26 & 5:74	Jämtland	Östersund	Bostad	3 194
Totala fastighetsförsäljningar jan-juni				17 443
FÖRVÄRV				
Kvartal 2				
Stranden 19:5	Dalarna	Mora	Butik	3 650
Totala fastighetsförvärv jan - juni				3 650

KALENDARIUM

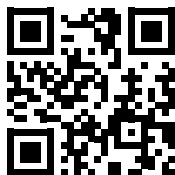
Q3 Delårsrapport januari-september 2014

24 oktober 2014

Q4 Bokslutskommuniké januari-december 2014

19 februari 2015





LÄS MER PÅ DIOS.SE

Diös

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

RINGVÄGEN 4, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770-33 22 00

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