

Boksluts, | JANUARI - KOMMUNIKÉ | DECEMBER 2011

- Årets hyresintäkter uppgick till 586,6 Mkr (486,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 132,5 Mkr (128,3)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 206,9 Mkr (173,9)
- Resultat per aktie uppgick till 4,58 kr (6,74)
- Fastigheternas bokförda värden uppgick till 11 562,2 Mdr (5 203,7)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,10 kr per aktie (1,75)

ÅRETS RESULTAT, Mkr	2011	2010	2009
Hyresintäkter	586,7	486,0	462,9
Övriga intäkter	14,7	13,2	14,5
Drift- och centrala kostnader	-311,2	-248,6	-240,8
Transaktionskostnader	-13,6	-	-
Finansnetto	-144,2	-122,3	-105,9
Förvaltningsresultat	132,4	128,3	130,7
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	118,7	177,4	-20,0
Aktuell skatt	-8,0	-10,0	-2,1
Uppskjuten skatt	-65,9	-61,9	-3,1
Resultat efter skatt	177,2	233,9	105,5

Diös

ETT. STÖRRE OCH MER SPANNANDE DIÖS

Under det fjärde kvartalet ökade Diös Fastigheter AB sitt fastighetsvärde till 11,6 Mdr (5,2). Den starka värdeutvecklingen är kopplat till att vi den 30 december 2011 tillträdde förvärvet av Norrvidden. Därutöver har vi en positiv värdeuppgång på våra fastigheter om 3,3 procent. Verkligt värde på förvärvade fastigheter uppgick till 6,1 Mdr per tillträdesdagen 2011-12-30, medan köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 5,8 Mdr.

Detta visar att förvärvet var och är en mycket bra affär för våra aktieägare och kommer att skapa mervärden under de kommande åren.

Som en effekt av att våra fastighetsvärden har ökat sjunker vår belåningsgrad till 69,2 % (69,9), vilket ytterligare förstärker vår och min tro på att förvärvet är riktigt. Diös position på våra delmarknader är nu mycket stark och kommer att utveckla våra egna, våra hyresgästers och vårt samhällsintresse, till stor nytta för alla parter.

När du läser denna rapport vill jag göra dig uppmärksam på att rörelseresultatet endast avser den ”gamla” Diös koncernen medan balansräkningen omfattar hela den nya koncernen Diös Fastigheter AB. Det innebär att våra nyckeltal i många stycken inte är relevanta, sett till det resultat som kommer att genereras i den nya koncernen.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 132,4 Mkr (128,3). Förvaltningsresultatet har belastats med transaktionskostnader för förvärvet av Norrvidden med 13,6 Mkr, exkluderat dem ökar resultatet med 14 procent mot föregående år.

Koncernens rörelseresultat stiger till 483,5 Mkr (424,6), vilket till stor del är en följd av värdeförändringar i fastigheter med 206,9 Mkr (173,9). Resultat före skatt påverkas negativt av värdeförändringar av räntederivat med- 88,2 Mkr (3,5) och uppgår till 251,1 Mkr (305,7)

Koncernen har under det andra halvåret haft en stor arbetsbelastning kring förvärvet av Norrvidden, men tack vare ett stort engagemang från hela personalen har vi kunnat genomföra affären. Vi har som en följd av det tappat lite tempo i affärerna, men upplever en fortsatt mycket god efterfrågan på våra marknadsområden vilket ger oss utmärkta förutsättningar för 2012.

Avslutningsvis känns det glädjande att vi kan föreslå årsstämman en utdelning om 1,10 kr (1,75) per aktie med beaktande av att vi numera har 74 729 134 aktier (37 364 567), vilket i praktiken innebär en ”höjd” utdelning.



Christer Sundin
VD Diös



Diös genomförde per 2011-12-30 ett rörelseförvärv av Norrvidden Fastigheter AB. Resultaträkningen för Diös har inte påverkats av förvärvet medan balansräkningens omslutning innefattar förvärvet.

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 132,4 Mkr (128,3). Resultatet har påverkats positivt till följd av ökad intjäning i fastighetsverksamheten. Transaktionskostnaderna i samband med förvärvet av Norrvidden samt ökade finansiella kostnader hänförliga till förvärv av fastigheter under fjärde kvartalet 2010 har påverkat resultatet negativt. Driftöverskottet uppgick till 327,3 Mkr (285,6) vilket motsvarar en överskottsgrad om 55,8 procent (58,8).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 31 december 2011 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en uppgång om ca 3,3 procent vilket motsvarar 175,2 Mkr (163,2). Resultatförbättringen är hänförlig till dels förbättrade kassaflöden dels en stabilisering av avkastningskraven på en något lägre nivå jämfört med 2010. Den positiva värdeutvecklingen exkluderar fastigheterna i förvärvet av Norrvidden. Under perioden har tolv fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 31,8 Mkr före skatt.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 586,6 Mkr (486,0) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,6 procent (90,5). Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till de förvärv som gjordes under fjärde kvartalet 2010.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 14,8 Mkr (13,3) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 274,1 Mkr (213,6). Av fastighetskostnaderna utgjorde 7,9 Mkr (8,2) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kostnadsökningen är i huvudsak hänförlig till de förvärv som gjordes under fjärde kvartalet 2010.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under året 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. Marknadsvärdet, inklusive förvärvet av Norrvidden, uppgick per 31 december till 11 562,2 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 175,2 Mkr (163,2).

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 -82,8 Mkr (32,4).

Av dem har 5,4 Mkr (28,9) redovisats i övrigt totalresultat och -88,2 Mkr (3,5) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Årets finansnetto uppgick till -144,2 Mkr (-122,3). Årets räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,06 procent (4,18) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,07 procent (4,19).

Resultat före skatt

Resultatföreskatt uppgick till 251,1 Mkr (305,7). Resultatförändringen har sin främsta orsak i ökade finansiella kostnader och negativa värdeförändringar avseende räntederivat.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 177,2 Mkr (233,9). Aktuell skatt uppgick till -8,0 Mkr (-10,0), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skatteskuld har medfört en uppskjuten skattekostnad om -65,9 Mkr (-61,9).

FJÄRDE KVARTALET 2011

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 39,4 Mkr (140,6). Resultatet påverkades positivt med 83,3 Mkr (117,7) avseende värdeförändring av fastigheter och negativt med -37,4 Mkr (28,8) avseende räntederivatens marknadsvärden. Den icke kassaflödespåverkande förändringen av derivatens marknadsvärden, är hänförlig till en långsiktigt bedömd lägre ränteutveckling. På sikt väntas sjunkande marknadsräntor ge ett förbättrat kassaflöde. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -18,4 Mkr (-28,8). Driftöverskottet uppgick till 69,8 Mkr (72,9) och finansnettot till -36,4 Mkr (-33,0). Kassaflödet var 35,1 Mkr (-13,4), varav förvärv av dotterbolag uppgick till -585,4 Mkr (-) och investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -58,4 Mkr (-560,7). Under perioden genomfördes en nyemission vilket tillförde bolaget nytt kapital om 1 089,0 Mkr (94,7), nettoupplåningen under perioden uppgick till -487,6 Mkr (468,4).

FASTIGHETSBESTÄNDET 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. Värdejämnt 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	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Skellefteå	Luleå ¹	Diös - koncernen
Hysesintäkter	86,1	125,2	99,4	40,1	122,6	22,4	51,1	39,8	586,6
Övriga intäkter	3,6	1,4	3,2	0,7	1,5	0,1	0,2	4,0	14,8
Reparation och underhåll	-10,6	-6,3	-13,1	-4,1	-7,9	-6,3	-3,0	-2,1	-53,5
Taxebundna kostnader	-14,2	-22,3	-16,1	-8,5	-22,0	-5,9	-9,5	-6,4	-104,9
Fastighetsskatt	-3,1	-6,4	-4,5	-1,2	-5,2	-1,2	-2,7	-1,6	-26,0
Övriga fastighetskostnader	-10,0	-10,0	-12,0	-3,5	-13,6	-4,2	-5,8	-5,1	-64,1
Fastighetsadministration	-3,1	-4,6	-4,0	-1,4	-4,9	-1,5	-0,5	-5,7	-25,8
Driftsöverskott	48,8	76,9	52,8	22,2	70,5	3,4	29,8	22,9	327,3
Värdeförändring									
Fastighet, realiserad	4,3	-	17,4	-	4,8	-	1,4	3,9	31,8
Fastighet, orealiserad	13,7	98,1	33,5	25,1	-23,5	4,8	10,2	13,2	175,2
Resultat	66,8	175,0	103,7	47,3	51,8	8,2	41,4	40,0	534,1

Öfördelade poster

Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-88,2
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,6
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-35,5
Transaktionskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-144,2
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-65,9
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	-	182,2

¹ Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele, och Piteå

Uthyrbar area, kvm ²	98 707	108 690	253 509	60 513	344 359	332 693	56 519	261 559	1 516 549
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	16,9	5,5	20,7	4,6	17,7	32,7	6,0	3,5	107,6
Bokfört värde, Mkr ²	723,0	1 231,1	1 644,1	338,8	2 645,3	2 404,3	444,1	2 131,6	11 562,2
Hysesvärde, Mkr	96,7	133,4	112,7	42,5	133,5	30,7	54,4	50,9	654,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,1	93,8	88,3	94,3	91,8	72,8	93,9	78,1	89,6
Överskottsgrad, %	56,6	61,4	53,1	55,4	57,5	15,1	58,4	57,6	55,8

² Värdena inkluderar de fastigheter som tillkom via förvärvet av Norrviddenkoncernen 2011-12-30.

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter ³	Uthyrbar yta, kvm ³	Bokfört värde, Mkr ³	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	136	592 155	4 730,1	255,7	88,3	152,2	59,5
Butiksfastigheter	57	312 328	3 697,7	142,9	91,4	77,7	54,3
Bostadsfastigheter	84	185 441	1 621,5	75,1	96,6	38,6	51,4
Industri- och lagerfastigheter	61	307 013	900,0	50,8	89,3	30,5	60,1
Övriga fastigheter*	47	119 612	612,9	62,1	83,8	28,3	45,5
Totalt Diös	385	1 516 549	11 562,2	586,7	89,6	327,3	55,8

³ Värdena inkluderar de fastigheter som tillkom via förvärvet av Norrviddenkoncernen 2011-12-30.

*) Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark

FASTIGHETSBESTÄNDET PER DEN 31 DECEMBER 2010

Diös ägde 142 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 699 670 kvadratmeter varav 38 procent utgjordes av kontor, 18 procent av butiker, 19 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 14 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 85,9 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 5 203,7 Mkr.

Indelat per marknadsområde, Mkr	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Skellefteå	Luleå ¹	Diös-koncernen
Hysesintäkter	74,9	85,5	84,3	40,1	110,7	23,4	21,8	45,3	486,0
Övriga intäkter	5,9	0,7	0,7	0,5	1,7	0,1	-	3,7	13,3
Reparation och underhåll	-4,1	-4,2	-10,1	-3,1	-4,3	-2,3	-1,3	-1,8	-31,3
Taxebundna kostnader	-13,3	-13,8	-14,7	-8,6	-18,4	-6,0	-5,4	-6,8	-86,9
Fastighetsskatt	-2,8	-4,1	-4,1	-1,2	-4,6	-1,1	-1,0	-1,7	-20,5
Övriga fastighetskostnader	-10,8	-5,7	-10,6	-3,2	-11,0	-4,7	-1,1	-4,7	-51,8
Fastighetsadministration	-1,2	-3,4	-2,8	-0,7	-9,2	-2,1	-0,1	-3,4	-23,0
Driftöverskott	48,6	55,0	42,7	23,6	64,9	7,4	12,8	30,6	285,6
Värdeförändring									
Fastighet, realiserad	-	-	1,5	-	9,2	-	-	-	10,7
Fastighet, orealiserad	41,5	45,3	24,9	21,0	16,4	14,1	-0,8	0,7	163,2
Resultat	90,2	100,3	69,1	44,6	90,6	21,5	12,0	31,3	459,5

Ofördelade poster

Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	3,5
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-30,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-122,3
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-61,9
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	-	230,3

¹ Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele och Piteå

Uthyrbar area, kvm	100 938	108 690	135 933	54 702	129 040	44 297	58 252	67 818	699 670
Investeringar i ny- och till ombyggnad, Mkr	12,0	12,6	21,6	5,1	20,8	7,0	1,8	5,0	85,9
Bokfört värde, Mkr	696,5	1 127,6	867,7	309,0	1 128,1	225,0	432,5	417,3	5 203,7
Hysesvärde, Mkr	80,9	92,8	99,0	41,6	117,5	30,8	22,5	51,7	536,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	92,1	85,1	96,3	94,2	76,1	97,1	87,6	90,5
Överskottsgrad, %	64,9	64,3	50,6	59,0	58,7	31,5	58,6	67,5	58,8

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Drift-överskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	58	280 533	2 252,2	229,7	88,9	144,5	62,9
Butiksfastigheter	23	138 473	1 332,9	93,0	91,3	52,9	56,9
Bostadsfastigheter	26	79 621	695,3	49,7	96,2	27,6	55,6
Industri- och lagerfastigheter	24	110 083	421,3	50,0	92,1	31,0	62,1
Övriga fastigheter*	11	90 960	502,0	63,6	89,9	29,6	46,6
Totalt Diös	142	699 670	5 203,7	486,0	90,5	285,6	58,8

*) Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark

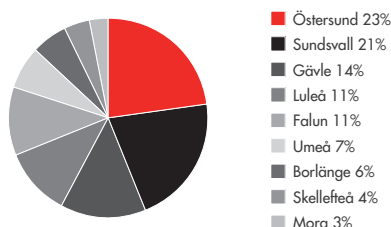
Diös är nu norra sveriges största privatägda fastighetsbolag

Den 30 december 2011 fullföljde Diös förvärvet av Norrvidden. Förvärvet genomfördes till en initial direktavkastning om 6,3 procent efter Norrviddens kostnader för fastighetsadministration. Förvärvet av Norrvidden finansierades genom nya fastighetskrediter om cirka 4 480 Mkr och likvid från en genomförd nyemission om cirka 1 120 Mkr. Genom förvärvet av Norrvidden är Diös norra Sveriges största privatägda fastighetsbolag med 385 fastigheter, en uthyrbar area om 1 516 549 kvm och ett fastighetsvärde om cirka 11 562 Mkr.

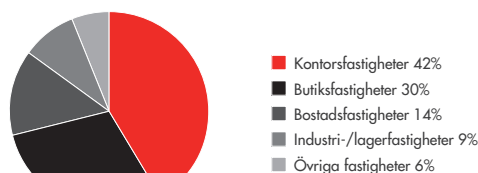
Stärkt marknadsposition på prioriterade orter

Norrvidden kompletterar och stärker Diös fastighetsbestånd och marknadsnärvaro väsentligt på prioriterade orter vilket skapar möjligheter att öka och förbättra kunderbudandet. Av Norrviddens hyresvärde är cirka 88 procent hänförligt till fastigheter i kommunerna Umeå, Luleå, Östersund, Sundsvall och Gävle. Förvärvet etablerar Diös som den största privatägda kommersiella aktören i Östersund och Sundsvall.

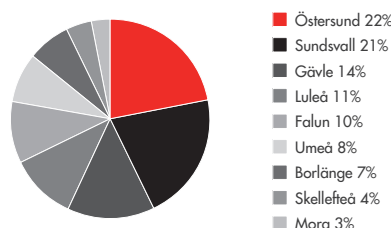
Fastighetsvärde per marknadsområde



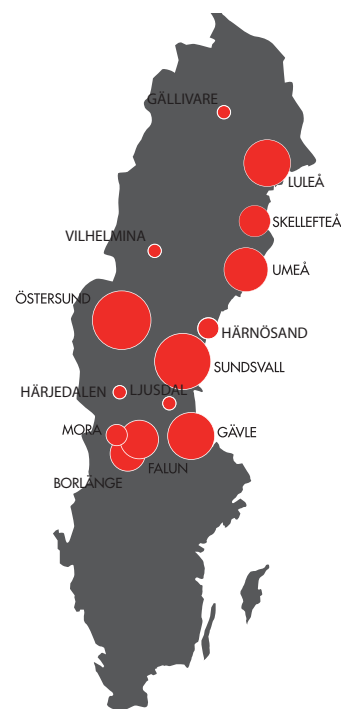
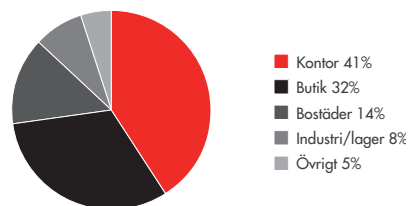
Fastighetsvärde per fastighetskategori



Hyresintäkter per marknadsområde



Hyresvärde per fastighetskategori



Fördelning per marknadsområde

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, Mkr
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Dalarna	45	267 910	2 293	8 558	273	1 018	92	251
Gävleborg	52	253 509	1 644	6 485	211	831	87	183
Västernorrland	93	332 693	2 404	7 227	332	997	85	280
Jämtland	129	344 359	2 645	7 682	316	916	89	282
Västerbotten	46	180 736	1 245	6 890	159	879	93	148
Norrbottnen	20	137 343	1 331	9 688	160	1 168	89	143
Totalt Diös	385	1 516 549	11 562	7 624	1 450	956	89	1 289

Proformaredovisning

Proformaresultaträkningen har upprättats för att åskådliggöra Diöskoncernen efter förvärvet av Norrvidden. Resultaträkningen är inte fullständigt konsoliderad utan är enbart en sammanslagning av Diös respektive Norrviddens resultaträkningar. I Norrviddens resultaträkning redovisas inga effekter från verkligt värdeförändringar, därutöver har avskrivningar samt nedskrivningar avseende fastigheter exkluderats.

Finansiell information för perioden 1 januari – 31 december 2011 avseende Diös är upprättad i enlighet med IFRS, motsvarande information avseende Norrvidden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Diös har genomfört en analys avseende väsentliga skillnader mellan Norrviddens redovisningsprinciper och IFRS, Diös bedömning är att det inte föreligger några väsentliga skillnader som medför väsentliga effekter på Proformaresultaträkningen förutom avseende värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter.

Proformaresultaträkning för perioden januari - december 2011	Diös	Norrvidden	Proforma Diös
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	601,4	702,1	1 303,5
Fastighetskostnader	-274,1	-340,4	-614,5
Driftöverskott	327,3	361,7	689,0
Avskrivning inventarier	-1,6	-2,3	-3,9
Central administration	-35,5	-34,2	-69,7
Transaktionskostnader	-13,5	-	-13,5
Värdeförändring fastigheter	206,9	-	206,9
Rörelseresultat	483,5	325,2	808,7
Värdeförändring räntederivat	-88,2	-	-88,2
Finansnetto	-144,2	-179,0	-323,2
Resultat före skatt	251,1	146,2	397,3

Balansräkning	2011 31 - Dec
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	11 562,2
Övriga anläggningstillgångar	32,8
Kortfristiga fordringar	180,1
Likvida medel	103,8
SUMMA TILLGÅNGAR	11 878,9
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	2 724,5
Uppskjuten skatteskuld	555,8
Räntebärande skulder	8 000,3
Icke räntebärande skulder	598,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 878,9
Nyckeltal	
Avkastning på eget kapital, %	15,5
Soliditet, %	22,9
Belåningsgrad fastigheter, %	69,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9
Direktavkastning, %	6,0
Överskottsgrad, %	53,5

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2011

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2011, Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2012	825	183 536	174,5	14
	2013	769	234 740	236,0	18
	2014	679	261 748	283,5	22
	2015	348	172 182	170,7	13
	2016+	191	228 394	241,5	19
Totalt lokalhyresavtal		2 812	1 080 600	1 106,2	87
Bostadshyresavtal		2 300	164 879	144,0	11
Övriga hyresavtal		5 136		27,7	2
TOTALT		10 248	1 245 479	1 277,9	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI - DECEMBER 2011

Förvärv

- Diös tecknade per den 22 september 2011 avtal om förvärv av Norrvidden AB. Rörelseförvärvet har skett till ett underliggande fastighetsvärde om 5,8 Mdkr. Tillträdet skedde den 30 december 2011.
- Den 1 december 2011, förvärvades fastigheten Logen 6 med adress Thomégränd / Kyrkgatan i Östersund. Den uthyrbara arean uppgår till 6 016 kvm. Förvärvspriset uppgick till 43 Mkr.

Förädling

- Under perioden har, Norrvidden exkluderat, 107,6 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd.

Försäljning

- Den 2 mars 2011 såldes industrifastigheten Anläggaren 1, om 1 733 kvm, i Skellefteå. Försäljningspriset uppgick till 6,0 Mkr.
- Den 7 mars 2011 såldes en mindre butiksfastighet Kyrkåkern 8, om 2 231 kvm, i Borlänge. Försäljningspriset uppgick till 8,5 Mkr.

- Den 1 april 2011 såldes åtta stycken fastigheter i ett extern industriområde i Piteå. Försäljningen genomfördes i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 64,2 Mkr och omfattade totalt 11 406 kvm.
- Den 18 augusti 2011 såldes projektfastigheten Norr 44:1 i Gävle omfattande 5 144 kvm, mera känd som Gamla Grand. Försäljningspriset, inkl. upparbetade projektkostnader, uppgick till totalt 40 Mkr.
- Den 31 augusti 2011 såldes, till en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsförening med 23 lägenheter och en area om 2 024 kvm, fastigheten Solögat 12, i Östersund. Försäljningspriset uppgick till 17,5 Mkr.

NYEMISSION

Nyemission

Den slutgiltiga sammanräkningen i Diös nyemission visade att 22 854 136 aktier, motsvarande sammanlagt cirka 61,2 procent av de erbjudna aktierna, tecknades med stöd av teckningsrätter. Därtill har 5 505 910 aktier tecknats utan stöd av teckningsrätt, motsvarande sammanlagt cirka 14,7 procent av de erbjudna aktierna. Resterande 9 004 521 aktier tecknades av de investerare som i samband med förvärvet av Norrvidden åtagits sig att teckna aktier i Diös. Genom nyemissionen tillfördes Diös cirka 1 121 Mkr före avdrag för emissionskostnader.

Genom nyemissionen ökade Diös aktiekapital med 74 729 134 kr till 149 457 668 kr och antalet aktier ökade med 37 364 567 aktier till 74 729 134 aktier.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2011

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 2 724,5 Mkr (1 518,3) och soliditeten till 22,9 procent (28,3). Soliditeten för 2011 har sjunkit till följd av förvärvet av Norrvidden-koncernen per 2011-12-30. Det långsiktiga målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 103,8 Mkr (60,8) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JANUARI - DECEMBER 2011

	Belopp	Kostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Genomsnittlig räntebärande skuld	3 600,5	129,7	3,60%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	85,1	0,3	0,01%
Kostnad finansiella instrument		16,5	0,46%
		146,5	4,07%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 3 600,5 Mkr (2 873,6). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 146,5 Mkr (120,3) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,07 procent (4,19). Den genomsnittliga räntebärande skulden, inkluderar inte upplåning avseende

förvärvet av Norrvidden. Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 82,8 Mkr (32,4). Av dessa har 5,4 Mkr (28,9) redovisats i övrigt totalresultat och -88,2 Mkr (3,5) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2011

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2012	8 000,3	4,09	-	-
2013	-	-	936,0	892,7
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 525,3	3 407,6
2016	-	-	3 700,0	3 700,0
Utnyttjat kreditutrymme	8 000,3	4,09	8 161,3	8 000,3
Outnyttjat kreditutrymme	161,0	0,01		
Finansiella instrument	2 600,0	-0,04		
Lösta finansiella instrument ²		0,15		
TOTALT		4,21		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2011-12-31

² Vid beräkning av genomsnittlig ränta ingår ca 11,9 Mkr avseende lösen för i förtid avslutade finansiella instrument. Denna kostnad periodiseras över derivatets ordinarie återstående löptid till och med september 2012. Kostnaden är ej kassaflödespåverkande och resultatet belastar ej summa eget kapital.

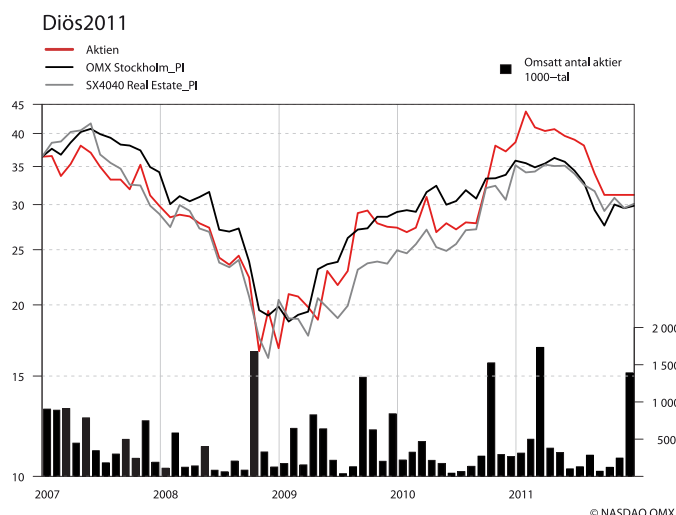
Genomsnittlig kapitalbindningstid	3,9 år	} 1,1 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2,8 månader	
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	4,6 år	

Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2011-12-31

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 8 000,3 Mkr (3 637,3) med en årlig genomsnittsränta på 4,09 procent (3,06) exklusive lånelöften och 4,10 procent (3,07) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,9 år (4,1). Av koncernens totala räntebärande skulder har 2 600,0 Mkr (1 300,0)

räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 5,0 år (3,1). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,20 procent (3,80) exklusive lånelöften och 4,21 procent (3,81) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2011, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,54 procent.

DIÖSAKTIE



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

Per den 31 december 2011 var antalet aktier i Diös 74 729 134 stycken, slutkursen uppgick till 28,50 (38,60) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 2 129,8 Mkr (1 442,3).

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

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 31 december 2011

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	11 876 669	15,89
Humlegården Holding III AB	10 302 510	13,79
Brinova Inter AB	8 930 754	11,95
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,06
Lantbrukarnas Ekonomi AB	7 500 000	10,04
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 717 430	6,31
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,02
Fastighets AB Eric Ekblad	3 190 000	4,27
Catella Hedgefond	2 105 633	2,82
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,68
Summa största ägare	62 639 459	83,83
Övriga ägare	13 736 859	16,17
Totalt samtliga ägare	74 729 134	100,0

INNEHAV

per den 31 december 2011

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 346	313 012	0,42	0,42	8 921
501 - 1000	438	354 901	0,47	0,47	10 115
1001 - 5000	620	1 314 003	1,76	1,76	37 449
5001 - 10000	82	580 176	0,78	0,78	16 535
10001 - 15000	28	326 909	0,44	0,44	9 317
15001 - 20000	16	295 536	0,40	0,40	8 451
20001 -	54	71 543 597	95,74	95,74	2 038 993
SUMMA 2011-12-31	2 584	74 729 134	100,0	100,0	2 129 780

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 2 584 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 99,31 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 15,89 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 83,83 procent av innehav och röster.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2011 till 154 personer (66), varav 57 kvinnor (21). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund, Skellefteå och Luleå. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 105 personer (46), arbetar i marknadsområdena varav 52 personer (25) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 11,5 Mkr (11,9) och resultatet efter skatt till -25,4 Mkr (-28,8). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2011 till 48,4 Mkr (49,7). Räntebärande skulder uppgick till 1 931,4 Mkr (1 834,6). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 december 2011 uppgick till 4,14 procent (3,02). 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 2011. Valberedningen består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar. Erik Paulsson, (Brinova Inter), Björn Rentzhog (AB Persson Invest), Per-Arne Rudbert, (Humlegården, Holding III) och Göran Almqvist, (Lantbrukarnas Ekonomi AB). Representanterna kan nås via e-post, se www.dios.se eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

Årsstämma

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

Uppskjutna skatter

I april 2005 förvärvade Diös ursprungliga ägare en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av det nya fastighetsbolaget. De förvärvade bolagens enda tillgångar vid förvärvstidpunkten utgjordes av en kassa om cirka 40 Mkr samt skattemässigt outnyttjade underskottsavdrag som enligt deklARATIONER vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 Mkr.

Per den 31 december 2011 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till - 555,8 Mkr (36,8). Värdet av uppskjuten skatteskuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 2 758, 5 Mkr per den 31 december 2011. Vid 26,3% skattesats, uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 725,5 Mkr.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2011 uppgå till 645,2 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga

underskottsavdrag till 169,7 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld.

Av de i Diös redovisade uppskjutna skatterna per den 31 december 2011, är 5,5 Mkr av den uppskjutna skattefordran och 534,8 Mkr av den uppskjutna skatteskulden, hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

Skatteärende Norrvidden

Skatteverket har under hösten 2011 gjort en framställan till Förvaltningsrätten om att lagen om skatteflykt skall tillämpas mot Norrvidden Norrland AB i samband avyttring av fastigheter paketerade i kommanditbolag. Transaktionerna genomfördes under 2005 och Skatteverket yrkar en upptaxering av Norrvidden Norrland ABs skattemässiga resultat med 246 miljoner kronor. 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 2010 års årsredovisning på sidorna 18-19¹. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

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 ovan.

Riksbanken har vid sitt senaste penningpolitiska möte, den 16 februari, beslutat att sänka reporäntan med 0,25 procent och flera marknadsaktörer förutspår fortsatta räntesänkningar. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen att vara fortsatt låga under 2012. När det gäller den svenska ekonomin, har vi haft en accelererande återhämtning under 2010 som under sommaren 2011 tappat fart. Den finansiella turbulensen väntas avta och framtidstron återkommer gradvis 2012. Sverige har i en internationell jämförelse starka statsfinanser och ett effektivt näringsliv. Hushållens sparande är högt i ett historiskt perspektiv och de inhemska förutsättningarna för en stark tillväxt är goda. Det medför ett stabilare konjunkturläge på våra marknader och fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten. Vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa signaler stärka tillgångsslaget fastigheter.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts.

Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering.

Från och med den 1 januari 2011 tillämpar koncernen ändringarna i IAS 24, Upplysningar om närstående, ändrad definition samt vissa lättnader i upplysningskrav för företag med statlig anknytning samt IAS 32, Finansiella instrument: Klassificering av teckningsrätter mm i utländsk valuta, samtliga med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 februari 2010 eller senare.

Den omarbetade IAS 24 förtydligar och förenklar definitionen av en närstående part och tar bort kraven för ett till staten närstående företag att upplysa om detaljer för alla transaktioner med staten och till staten närstående företag.

Företagsledningen bedömer att nya och ändrade standarder och tolkningar, med tillämpning från och med 2011, inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2010, not 1.

¹ Årsredovisning 2010, finns tillgänglig på www.dios.se

Utdelningspolicy

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

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2011 med 1,10 kr per aktie (1,75). Förslaget innebär att 53 procent (51) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Räntesäkring

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde Diös att den 18 januari 2012 räntesäkra ytterligare en del av låneportföljen genom att ingå ett 5-årigt ränteswapavtal. Den totala räntesäkringen omfattar drygt 50 procent av utestående lånevolymer.

Förändring i ledningsgrupp

Ny ledningsgrupp för det sammanslagna bolaget Diös och Norrvidden offentliggjordes den 20 januari 2012 och består av följande representanter.

Christer Sundin, född 1949, Verkställande Direktör, anställd i Diös sedan juni 2005.

Rolf Larsson, född 1964, Ekonomi & Finanschef, anställd i Diös sedan oktober 2005.

Hans Axelsson, född 1957, Chef Affärsutveckling, anställd i Norrvidden sedan 2004, i Diös sedan sammanslagningen 30 december 2011.

Bo Tjällden, född 1959, Marknadsområdeschef Västernorrland, anställd i Norrvidden sedan 2004, i Diös sedan sammanslagningen 30 december 2011.

Anders Hedström, född 1973, Marknadsområdeschef Gävleborg, anställd i Diös sedan juni 2005.

Försäljningar

- Den 1 februari 2012 såldes tomträtten Sundsvall Kanonen 1 belägen vid gamla LV5 i Sundsvall. Byggnaden har en area om 1 487 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.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011 3 mån okt-dec	2010 3 mån okt-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	149,8	137,5	601,4	499,2
Fastighetskostnader	-80,0	-64,6	-274,1	-213,6
Driftöverskott	69,8	72,9	327,3	285,6
Avskrivningar	1,0	-1,0	-1,6	-4,0
Central administration	-10,3	-7,9	-35,5	-30,9
Transaktionskostnader ¹	-9,0	-	-13,6	-
Värdeförändring fastigheter	83,3	117,7	206,9	173,9
Rörelseresultat	134,8	181,7	483,5	424,6
Värdeförändring räntederivat	-37,4	28,8	-88,2	3,5
Finansnetto	-36,4	-33,0	-144,2	-122,3
Resultat före skatt	61,0	177,5	251,1	305,7
Aktuell skatt	-3,2	-8,1	-8,0	-10,0
Uppskjuten skatt	-18,4	-28,8	-65,9	-61,9
Resultat efter skatt	39,4	140,6	177,2	233,9
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	47,2	137,6	182,2	230,3
Resultat hänförligt till minoriteten	-7,8	3,0	-5,0	3,6
Resultat efter skatt	39,4	140,6	177,2	233,9
Totalresultaträkning				
Resultat efter skatt	39,4	140,6	177,2	233,9
Värdeförändring räntederivat	4,0	9,6	5,4	28,9
Periodens totalresultat	43,4	150,3	182,6	262,8
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	51,2	147,2	187,6	259,2
Totalresultat hänförligt till minoriteten	-7,8	3,0	-5,0	3,6
Periodens totalresultat	43,4	150,3	182,6	262,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,01	3,97	4,58	6,74
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	37 365	74 729	37 365
Genomsnittligt antal aktier, tusen	46 911	34 682	39 771	34 148

¹ Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden AB koncernen

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011 31 -Dec	2010 31 -Dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11 562,2	5 203,7
Övriga materiella anläggningstillgångar	13,5	9,2
Finansiella anläggningstillgångar	19,3	6,1
Uppskjuten skattefordran	-	36,8
Summa anläggningstillgångar	11 595,0	5 255,9
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	180,1	51,9
Likvida medel	103,8	60,8
Summa omsättningstillgångar	283,9	112,7
SUMMA TILLGÅNGAR	11 878,9	5 368,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 724,5	1 518,3
Uppskjuten skatteskuld	555,8	-
Långfristiga skulder	8 013,3	3 654,2
Kortfristiga skulder	585,3	196,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 878,9	5 368,6

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2009-12-31	1 154,5	1 135,3	19,2
Värdeförändring räntederivat	28,9	28,9	-
Periodens resultat efter skatt	233,9	230,3	3,6
Periodens totalresultat	262,8	259,2	3,6
Kontantutdelning	-55,7	-55,7	-
Nyemission	94,7	94,7	-
Avyttring egna aktier	62,0	62,0	-
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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2011	2010	2011	2010
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	134,8	181,7	483,5	424,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-84,2	-116,7	-205,3	-169,9
Erhållen ränta	3,0	1,7	3,2	2,0
Erlagd ränta	-34,7	-38,2	-163,2	-130,8
Betald skatt	-3,2	-8,1	-8,0	-10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	15,7	20,4	110,2	115,9
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	48,7	-9,5	1,9	-0,5
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	14,8	-71,1	60,9	-76,7
Summa förändring av rörelsekapital	63,5	-80,6	62,8	-77,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79,2	-60,2	173,0	38,7
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag (se rörelseförvärv sida 18)	-585,4	0	-585,4	0,0
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-2,1	2,2	0,0	2,2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,5	42,3	135,7	75,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58,4	-560,7	-142,5	-614,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-645,4	-516,2	-592,2	-537,0
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	1 089,0	94,7	1 089,0	94,7
Utbetald utdelning	0,0	-	-65,4	-55,7
Förändring av långfristiga skulder	-487,6	468,4	-561,4	471,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	601,4	563,1	462,2	510,4
Periodens kassaflöde	35,1	-13,4	43,0	12,1
Likvida medel vid periodens början	68,7	74,2	60,8	48,7
Likvida medel vid periodens slut	103,8	60,8	103,8	60,8

NYCKELTAL

	2011 3 mån okt-dec	2010 3 mån okt-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	2,9	10,1	8,6	17,2
Soliditet, %	22,9	28,3	22,9	28,3
Belåningsgrad fastigheter, %	69,2	69,9	69,2	69,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,9	1,9	2,0
Eget kapital per aktie, kr	36,46	40,63	36,46	40,63
Kassaflöde per aktie, kr	0,23	0,69	3,17	3,59
Antal fastigheter vid periodens utgång ²	385	142	385	142
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm ²	1 516 549	699 670	1 516 549	699 670
Marknadsvärde fastigheter, Mkr ²	11 562,2	5 203,7	11 562,2	5 203,7
Hyresvärde, Mkr	163,4	146,3	654,8	536,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,3	90,5	89,6	90,5
Direktavkastning, %	0,6	1,4	2,8	5,5
Överskottsgrad, %	47,8	55,1	55,8	58,8

¹Avkastning på eget kapital för fjärde kvartalet 2011 är beräknat i förhållande till genomsnittligt eget kapital exklusive effekt av genomförd nyemission i december 2011

²Värden inkluderar de fastigheter som tillkom genom förvärv av Norrvidden AB koncernen 2011-12-30

RÖRELSEFÖRVÄRV

Den 30 december förvärvade Diös 100 procent av aktiekapitalet i Norrvidden AB koncernen. Erlagd köpeskilling motsvarar verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Preliminär köpeskilling uppgår till 632 Mkr, varav 627,9 Mkr är kontant erlagd per 31 december 2011. Direkta kostnader i samband med förvärvet uppgår till 0,9 Mkr. Den preliminära förvärvskalkylen innefattar verkligt värde på förvärvade fastigheter om 6 130,3 Mkr per tillträdesdagen 2011-12-30. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 5 800,0 Mkr per avtalsdagen 2011-09-22. Med förvärvet av Norrvidden blir Diös norra Sveriges största privatägda fastighetsbolag.

Följande tillgångar och skulder per 30 december 2011 är hänförliga till förvärvet av Norrvidden

	Värde, Mkr
Likvida medel	42,5
Förvaltningsfastigheter	6 130,3
Inventarier	9,0
Innehav i intresseföretag	4,6
Finanssella 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

MODERBOLAGETS RESULTRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	11,5	11,9
Avskrivningar	-0,7	-0,6
Bruttoresultat	10,8	11,2
Central administration	-55,3	-37,6
Rörelseresultat	-44,4	-26,3
Resultat från andelar i koncernföretag	1,7	0,2
Ränteintäkter	104,1	102,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-86,7	-104,7
Resultat efter finansiella poster	-25,4	-28,7
Aktuell skatt	-	0,1
Resultat efter skatt	-25,4	-28,6
Totalresultaträkning		
Resultat efter skatt	-25,4	-28,6
Årets totalresultat	-25,4	-28,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2011 31-Dec	2010 31-Dec
TILLGÅNGAR		
Pågående projekt	0,1	1,1
Maskiner och inventarier	1,1	1,4
Andelar i koncernföretag	132,3	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,3
Långfristig fordran på koncernföretag	3 402,9	2 257,8
Summa anläggningstillgångar	3 536,7	2 392,8
Kortfristig fordran på koncernföretag	50,2	151,2
Övriga kortfristiga fordringar	16,9	4,6
Likvida medel	48,4	49,7
Summa omsättningstillgångar	115,4	205,5
SUMMA TILLGÅNGAR	3 652,1	2 598,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 634,7	636,6
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 583,6	1 620,8
Långfristiga skulder till koncernföretag	340,6	213,8
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7,2	
Kortfristiga skulder till koncernföretag	59,9	116,4
Leverantörsskulder	16,2	2,0
Övriga kortfristiga skulder	9,8	8,6
Summa kortfristiga skulder	93,1	127,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 652,1	2 598,2

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

Räntetäckningsgrad

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

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Kassaflöde per aktie

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

Genomsnittligt antal aktier

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

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Hyresvärde

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

Förädlingsvinst

Försäljningspris minus investerat kapital.

KALENDARIUM 2012

Årsredovisning 2011 (via hemsida)	11 april 2012	Delårsrapport jan - juni	10 juli 2012
Delårsrapport jan - mars	25 april 2012	Delårsrapport jan - september	25 oktober 2012
Årsstämma 2012	2 maj 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 29 februari 2012

Bob Persson
Ordförande

Thorsten Åsbjer
Ledamot

Lars-Göran Pettersson
Ledamot

Gustaf Hermelin
Ledamot

Bo Forsén
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande direktör

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI – DECEMBER 2011

Kvartal 4

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Alderholmen 23:1	Gävle	Gävle	Kontor	1 766
Brynäs 34:9	Gävle	Gävle	Industri/lager	3 498
Hemlingby 56:10	Gävle	Gävle	Butik	4 670
Hemsta 12:16	Gävle	Gävle	Kontor	3 009
Hemsta 12:17	Gävle	Gävle	Industri/lager	3 425
Järvsta 63:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	3 080
Klappsta 8:1	Gävle	Sandviken	Övrigt	0
Kungsbäck 2:13	Gävle	Gävle	Kontor	5 327
Norr 11:4	Gävle	Gävle	Bostäder	10 208
Norr 14:5	Gävle	Gävle	Butik	8 375
Norr 16:5	Gävle	Gävle	Kontor	7 122
Norr 19:4	Gävle	Gävle	Kontor	2 866
Norr 40:3	Gävle	Gävle	Kontor	7 092
Norr 6:7	Gävle	Gävle	Kontor	3 500
Norrkämsta 16:3	Gävle	Ljusdal	Industri/lager	15 997
Norrkämsta 17:2	Gävle	Ljusdal	Kontor	2 300
Näringen 5:15	Gävle	Gävle	Industri/lager	25 400
Söder 38:5	Gävle	Gävle	Butik	2 851
Sörby Urfjäll 36:4	Gävle	Gävle	Industri/lager	6 524
Tälle 23:8	Gävle	Ljusdal	Butik	4 015
Östernäs 14:4	Gävle	Ljusdal	Kontor	1 695
Totalt Gävle				122 720

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Adjunkten 3	Sundsvall	Härnösand	Kontor	1 435
Aeolus 5	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	3 163
Aeolus 9	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	2 768
Alliero 20	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	3 541
Arbetet 3	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	4 552
Bacchus 10	Sundsvall	Sundsvall	Butik	3 508
Banken 11	Sundsvall	Härnösand	Bostäder	1 236
Barkassen 3	Sundsvall	Härnösand	Butik	750
Barken 9	Sundsvall	Härnösand	Kontor	3 020
Bisittaren 1	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 748
Björneborg 10,12	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	5 299
Björneborg 11	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	6 709
Börsen 1	Sundsvall	Härnösand	Kontor	3 587
Fryshuset 2	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	5 853
Fyrvaktaren 19	Sundsvall	Härnösand	Industri/lager	1 649
Försöket 2	Sundsvall	Sundsvall	Butik	1 164

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI – DECEMBER 2011

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Glädjen 4,9	Sundsvall	Sundsvall	Butik	16 951
Guldsmeden 10	Sundsvall	Härnösand	Bostäder	1 015
Guldsmeden 11	Sundsvall	Härnösand	Butik	1 776
Guldsmeden 9	Sundsvall	Härnösand	Kontor	3 829
Hälsan 6	Sundsvall	Sundsvall	Bostäder	3 385
Hälsan 7	Sundsvall	Sundsvall	Butik	11 680
Högom 3:170	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	4 867
Högom 3:186	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	3 388
Högom 3:189	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	2 580
Kandidaten 3	Sundsvall	Härnösand	Bostäder	1 939
Kanonen 1	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	1 515
Kompaniet 1	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	1 558
Kopparslagaren 28	Sundsvall	Härnösand	Butik	3 812
Kostern 1	Sundsvall	Härnösand	Industri/lager	1 172
Kullen 1:35	Sundsvall	Härnösand	Bostäder	241
Köpmannen 9	Sundsvall	Härnösand	Kontor	5 816
Lagmannen 9	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	4 523
Lagret 4	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	9 144
Ljusta 3:10	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	2 779
Lyckan 6	Sundsvall	Sundsvall	Butik	9 396
Mallberget 1:15	Sundsvall	Ånge	Industri/lager	3 238
Mercurius 11	Sundsvall	Sundsvall	Bostäder	2 326
Mercurius 12	Sundsvall	Sundsvall	Bostäder	3 366
Mercurius 5	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	578
Minerva 4	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	3 334
Minerva 6	Sundsvall	Sundsvall	Bostäder	3 072
Motorn 3	Sundsvall	Härnösand	Industri/lager	1 716
Målås 3:20	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	3 116
Nolby 7:139	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	5 711
Norrbacka 12	Sundsvall	Sundsvall	Övrigt	8 450
Norrmalm 1:24	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	13 898
Notarien 5	Sundsvall	Härnösand	Bostäder	5 795
Penningen 12	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 522
Penningen 9	Sundsvall	Sundsvall	Butik	5 819
Rätten 1	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	2 120
Saltvik 2:68	Sundsvall	Härnösand	Kontor	2 578
Skepparen 5,8	Sundsvall	Härnösand	Bostäder	983
Skepparen 6,7	Sundsvall	Härnösand	Övrigt	0
Skutan 8	Sundsvall	Härnösand	Industri/lager	2 479
Sköns Prästbord 1:58	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	3 306
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	1 774
Sköns Prästbord 1:69	Sundsvall	Sundsvall	Butik	2 632

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI – DECEMBER 2011

Skönsberg 1:7, 1:8	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	4 658
Skönsberg 1:73	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	5 762
Skönsmon 2:13	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	3 813
Skönsmon 2:4	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	3 365
Skönsmon 2:5	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	2 719
Skönsmon 2:97	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	2 571
Smultronet 4	Sundsvall	Härnösand	Bostäder	456
Solhöjden 31	Sundsvall	Sundsvall	Övrigt	0
Staden 2:26,2:29	Sundsvall	Sollefteå	Övrigt	0
Stenhammar 1:209	Sundsvall	Härnösand	Bostäder	298
Stenstaden 1:14	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 561
Städet 2,15 Svarven 1,3,13,14,15	Sundsvall	Härnösand	Kontor	24 751
Städet 8,17	Sundsvall	Härnösand	Bostäder	3 252
Venus 3	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	5 219
Äland 2:87	Sundsvall	Härnösand	Bostäder	3 548
Ön 2:53	Sundsvall	Härnösand	Kontor	7 267

Totalt Sundsvall

288 396

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Abborren 11	Luleå	Luleå	Butik	9 715
Braxen 1	Luleå	Luleå	Kontor	8 110
Braxen 2	Luleå	Luleå	Butik	751
Gällivare 12:334	Luleå	Gällivare	Industri/lager	14 701
Gösen 7	Luleå	Luleå	Kontor	2 451
Humlan 6	Luleå	Luleå	Kontor	9 759
Mörten 1	Luleå	Luleå	Kontor	5 269
Pelikanen 6	Luleå	Luleå	Kontor	4 020
Rudan 7	Luleå	Luleå	Bostäder	2 138
Siken 7	Luleå	Luleå	Kontor	4 948
Simpan 1	Luleå	Luleå	Kontor	4 786
Strutsen 6	Luleå	Luleå	Bostäder	3 077
Stören 17	Luleå	Luleå	Butik	12 651
Tjädem 17	Luleå	Luleå	Butik	4 414

Totalt Luleå

86 790

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Björnjägaren 1	Umeå	Umeå	Butik	4 008
Cisternen 3,4	Umeå	Umeå	Kontor	2 248
Formen 2	Umeå	Umeå	Butik	1 941
Granberg 1:59,1:76	Umeå	Vilhelmina	Industri/lager	9 864
Grubbe 9:55	Umeå	Umeå	Industri/lager	1 200
Hantverkaren 1	Umeå	Umeå	Bostäder	1 257
Karbinen 13	Umeå	Umeå	Bostäder	1 608

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI – DECEMBER 2011

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Kedjan 4	Umeå	Umeå	Kontor	1 881
Kolven 4	Umeå	Umeå	Butik	5 565
Kopplingen 6	Umeå	Umeå	Kontor	4 214
Krukan 16	Umeå	Umeå	Bostäder	4 133
Krukan 18	Umeå	Umeå	Bostäder	2 330
Kärran 9	Umeå	Umeå	Industri/lager	955
Matsdal 1:144	Umeå	Vilhelmina	Övrigt	0
Plasten 1	Umeå	Vilhelmina	Industri/lager	13 106
Pumpen 3	Umeå	Umeå	Industri/lager	10 392
Rind 5	Umeå	Umeå	Kontor	6 581
Röbäck 30:94;30:113	Umeå	Umeå	Industri/lager	5 110
Saga 3	Umeå	Umeå	Kontor	4 316
Skarpskytten 3	Umeå	Umeå	Bostäder	6 376
Stipendiet 2	Umeå	Umeå	Butik	9 261
Syllen 14	Umeå	Umeå	Industri/lager	2 410
Tändstiftet 2	Umeå	Umeå	Kontor	2 260
Vale 17	Umeå	Umeå	Kontor	9 942
Vale 6	Umeå	Umeå	Butik	4 371
Vittergubben 1,4	Umeå	Umeå	Bostäder	3 029
Totalt Umeå				118 358

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Arvesund 2:185 mfl.	Östersund	Åre	Övrigt	0
Bandsågen 11	Östersund	Östersund	Kontor	1 405
Barberaren 7	Östersund	Östersund	Butik	4 191
Befälhavaren 2	Östersund	Östersund	Kontor	1 888
Bergvik 10	Östersund	Östersund	Bostäder	746
Boktryckaren 1	Östersund	Östersund	Butik	3 367
Boktryckaren 5	Östersund	Östersund	Butik	410
Boktryckaren 6	Östersund	Östersund	Kontor	553
Bonden 3	Östersund	Östersund	Bostäder	945
Borgmästaren 4	Östersund	Östersund	Bostäder	1 075
Brandenburg 5	Östersund	Östersund	Bostäder	2 165
Bräcke 4:4	Östersund	Bräcke	Övrigt	12 000
Buntmakaren 2	Östersund	Östersund	Kontor	1 694
Buntmakaren 3	Östersund	Östersund	Kontor	2 536
Busken 1	Östersund	Östersund	Kontor	2 012
Fabrikören 3	Östersund	Östersund	Bostäder	458
Frösö 6:22,6:30	Östersund	Östersund	Bostäder	936
Gubbäkern 8	Östersund	Östersund	Bostäder	660
Guckuskon 1	Östersund	Östersund	Kontor	1 643
Gårdvaren 1	Östersund	Östersund	Bostäder	2 850

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI – DECEMBER 2011

Gästgivaren 3,6	Östersund	Östersund	Butik	2 258
Hejaren 5	Östersund	Östersund	Industri/lager	11 075
Häradshövdingen 1	Östersund	Östersund	Butik	1 816
Häradshövdingen 6	Östersund	Östersund	Butik	2 277
Hästen 4	Östersund	Åre	Bostäder	971
Kilen 1	Östersund	Härjedalen	Kontor	1 238
Kommunalmannen 4	Östersund	Östersund	Kontor	6 641
Kopparslagaren 3	Östersund	Östersund	Kontor	5 103
Kopparslagaren 5	Östersund	Härjedalen	Industri/lager	5 341
Körfältet 11	Östersund	Östersund	Övrigt	2 187
Logen 6	Östersund	Östersund	Övrigt	6 016
Lutfisken 2	Östersund	Östersund	Bostäder	1 557
Lutfisken 4,5	Östersund	Östersund	Bostäder	2 027
Lutfisken 9	Östersund	Östersund	Bostäder	2 731
Läkaren 12,13,14	Östersund	Östersund	Butik	13 324
Magistern 1	Östersund	Östersund	Kontor	2 415
Magistern 2	Östersund	Östersund	Kontor	1 954
Magistern 5	Östersund	Östersund	Kontor	3 402
Majoren 5	Östersund	Östersund	Bostäder	488
Majoren 6	Östersund	Östersund	Bostäder	708
Majoren 9	Östersund	Östersund	Bostäder	1 457
Moroten 9	Östersund	Härjedalen	Industri/lager	2 647
Motboken 1	Östersund	Östersund	Kontor	2 863
Motboken 3	Östersund	Östersund	Bostäder	1 109
Motorsågen 2	Östersund	Östersund	Industri/lager	918
Musslan 13	Östersund	Östersund	Industri/lager	1 017
Musslan 16	Östersund	Östersund	Butik	6 884
Myrten 5	Östersund	Östersund	Kontor	2 835
Månadsmötet 8	Östersund	Östersund	Butik	7 223
Niten 1	Östersund	Östersund	Industri/lager	1 400
Odlaren 5	Östersund	Östersund	Bostäder	938
Pantbanken 1	Östersund	Östersund	Kontor	2 527
Pantbanken 5	Östersund	Östersund	Kontor	1 935
Postiljonen 6	Östersund	Östersund	Kontor	7 995
Postiljonen 9	Östersund	Östersund	Butik	6 195
Rudan 2	Östersund	Östersund	Kontor	3 558
Rudan 4	Östersund	Östersund	Kontor	3 958
Sarven 21	Östersund	Östersund	Butik	4 159
Siken 10	Östersund	Östersund	Bostäder	350
Sjökaptenen 8	Östersund	Östersund	Bostäder	710
Skogsskiftet 5	Östersund	Östersund	Bostäder	2 531
Sprinten 4	Östersund	Östersund	Industri/lager	13 192

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI – DECEMBER 2011

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
Sprinten 6	Östersund	Östersund	Övrigt	0
Spökis 1	Östersund	Östersund	Industri/lager	1 045
Staben 14	Östersund	Östersund	Bostäder	3 653
Staben 2	Östersund	Östersund	Kontor	1 219
Staben 6	Östersund	Östersund	Bostäder	1 553
Svarvaren 1	Östersund	Östersund	Bostäder	709
Svarvaren 2	Östersund	Östersund	Bostäder	678
Svarvaren 4	Östersund	Östersund	Bostäder	1 165
Söre 5:26	Östersund	Östersund	Bostäder	2 176
Söre 5:74	Östersund	Östersund	Bostäder	1 018
Tivolit 2	Östersund	Östersund	Bostäder	1 227
Traktorn 6	Östersund	Östersund	Kontor	2 351
Traktören 10	Östersund	Östersund	Kontor	2 220
Traktören 5	Östersund	Östersund	Butik	1 680
Traktören 9	Östersund	Östersund	Bostäder	1 105
Vadmalsväven 5	Östersund	Östersund	Bostäder	2 101
Valkyrian 1	Östersund	Östersund	Bostäder	1 982

Totalt Östersund **217 343**

Totala fastighetsförvärv januari - december **833 606**

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI – DECEMBER 2011

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area kvm
Kvartal 1				
Kyrkåkern 8	Borlänge	Borlänge	Butik	2 231
Anläggaren 1	Skellefteå	Skellefteå	Industri/lager	1 733
Totala fastighetsförsäljningar januari - mars				3 964
Kvartal 2				
Flygfisken 6	Luleå	Piteå	Kontor	719
Stadsön 8:10	Luleå	Piteå	Kontor	442
Stadsön 8:24	Luleå	Piteå	Industri/lager	1 568
Stadsön 8:31	Luleå	Piteå	Butik	1 653
Stadsön 8:33	Luleå	Piteå	Industri/lager	904
Stadsön 8:41	Luleå	Piteå	Butik	2 282
Stadsön 8:8	Luleå	Piteå	Butik	2 518
Öjebyn 33:161	Luleå	Piteå	Butik	1 320
Totala fastighetsförsäljningar april - juni				11 406
Kvartal 3				
Norr 44:1	Gävle	Gävle	Kontor	5 144
Solögat 12	Östersund	Östersund	Bostäder	2 024
Totala fastighetsförsäljningar juli - september				7 168
Totala fastighetsförsäljningar januari - december				22 538

För ytterligare information, vänligen kontakta

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

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

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

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