

Bokslutskommuniké

verksamhetsåret 2005*

- Resultatet efter skatt under perioden uppgick till 219 mkr.
- Resultatet per aktie uppgick till 50,30 kr.
- Soliditeten var 32%.
- Under året förvärvades 52 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 266 785 kvm, till ett värde av 1 672 mkr.
- Uthyrningsgraden uppgick till 93%.
- En notering på Stockholmsbörsen O-lista planeras under första halvåret 2006.

**) Jämförelseår redovisas inte då det föregående år ej fanns någon koncern och moderbolaget var vilande.*

Intäkter, kostnader och resultat

Rapportperioden avser helåret 2005 för koncernen. Fastighetsverksamhet har bedrivits i 7 månader fr o m juni 2005.

Intäkter

Hysesintäkterna för rapportperioden uppgick till 107 mkr. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 6 mkr.

Kostnader

De totala fastighetskostnaderna för 2005 uppgick till 49 mkr.

Driftöverskott

Årets driftöverskott uppgick till 64 mkr.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 7 mkr. Under perioden har startkostnader i samband med bolagets bildande belastat resultatet med 2 mkr.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden avyttrades inga fastigheter. En extern fastighetsvärdering baserad på förhållandena per balansdagen har utförts, vilket medförde orealiserade värdeökningar om 96 mkr.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -17 mkr och avser till fullo räntekostnader. Räntekostnaderna motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 2,33 procent.

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar, uppgick under rapportperioden till 41 mkr.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 137 mkr varav 96 mkr avser orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 219 mkr varav 82 mkr avser uppskjuten skatt.

Fjärde kvartalet 2005

Resultatet före skatt för fjärde kvartalet uppgick till 110 mkr och resultatet efter skatt till 109 mkr. Resultatet från den löpande förvaltningen uppgick till 14 mkr, driftöverskottet till 26 mkr, orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter till 96 mkr och förändring av uppskjuten skatt till -1 mkr.

Marknadskommentar

Diös är verksamt på ett flertal centralorter norr om Dalälven. Borlänge, Falun och Gävle är några av de centrala marknaderna.

I allt väsentligt kvarstår de marknadsförutsättningar som rådde vid utgången av tredje kvartalet 2005. Det innebär att efterfrågan på bostäder är fortsatt stark på tillväxtorterna i centrala lägen, vilket också har fått genomslag på priset på senare genomförda affärer. Efterfrågan på industrilokaler är svag och vi bedömer att den inte kommer att öka. Dock har butikslokaler fortfarande en stark position i centrala affärlägen med goda hyresnivåer. Efterfrågan på kontorslokaler är stabil på flertalet marknader. Vi märker ingen ökad efterfrågan utan de rörelser som finns är oftast omflyttningar inom marknaden. Hyresnivåerna på de marknader där vi finns är relativt stabila med kontorshyror på ca 1 000 kr/m² i centrala lägen.

Under de senaste kvartalen har aktiviteten inom Diös geografiska och strategiska område, d v s regionala centralorter norr om Dalälven, ökat väsentligt. Många av de förvärv som har gjorts har skett på historiskt höga prisnivåer. Den låga räntenivån som har bestått under en längre tid har bidragit till att höja priserna på fastigheterna och har även stimulerat aktiviteten på marknaden.

Ett av skälen till det stora intresset för fastigheter på regionala centralorter i Norrland och Dalarna är att investeringarna trots höga prisnivåer har lämnat en högre direktavkastning än jämförbara investeringar i de tre storstadsregionerna.

Marknaden fortsätter utvecklas starkt i Falun och Mora. På dessa orter är Diös huvudsakligen exponerade mot handelsfastigheter och bostäder.

I Borlänge pågår en utveckling av stadens centrum som förväntas stimulera marknaden. Gävle fortsätter att utvecklas som handelsstad vilket gynnar Diös eftersom flertalet av bolagets fastigheter ligger i stadens centrum och innehåller butikslokaler.

Sammantaget kan konstateras att allt tyder på en fortsatt positiv utveckling av marknaden inom Diös geografiska verksamhetsområde med goda förutsättningar att förvärva fastigheter till attraktiva priser på de orter som prioriteras.

Fastighetsportföljen

Diös äger 52 fastigheter belägna på 11 orter norr om Dalälven. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 266 785 kvm varav 50 procent utgörs av kontor, 19 procent av butiker, 10 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 10 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 1 672 mkr. Värdet baseras på externa värderingar per 31 december, 2005. Värdemässigt finns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun och Gävle.

FASTIGHETER, FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE (segment) DEN 31 DECEMBER 2005

| Område | Antal fastigh. | Uthyrbar yta, kvm | Bokf värde, mkr | Bokf värde, kr/kvm | Hysesvärde, mkr | Hysesvärde, kr/kvm | Ekon. uthyrn. grad, % | Hysesintäkter, mkr | Driftsöverskott, mkr | Överskottsgrad, % | Värde förändr., mkr | Förelseresultat exkl centr adm |
|--------------------|----------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------|
| Falun/Borlänge | 22 | 149 456 | 1 007 | 6 738 | 67 | 768 | 92 | 61 | 38 | 62 | 54 | 92 |
| Gävle | 10 | 53 747 | 348 | 6 475 | 26 | 833 | 95 | 25 | 14 | 58 | 23 | 37 |
| Mora | 12 | 30 104 | 171 | 5 680 | 14 | 799 | 98 | 14 | 8 | 61 | 18 | 26 |
| Övrigt *) | 8 | 33 478 | 146 | 4 301 | 9 | 760 | 78 | 7 | 4 | 55 | 1 | 5 |
| TOTALT DIÖS | 52 | 266 785 | 1 672 | 6 267 | 116 | 787 | 93 | 107 | 64 | 60 | 96 | 160 |

*) Övrigt avser fastigheter i Östersund, Sundsvall, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå.

FASTIGHETER, FÖRDELNING PER LOKALTYP (segment) DEN 31 DECEMBER 2005

| Typ | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Bokfört värde, mkr | Hysesintäkter, mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Driftsöverskott, mkr | Överskottsgrad, % |
|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| Kontor | 20 | 133 309 | 894 | 57 | 92 | 38 | 66 |
| Butiker | 10 | 49 239 | 443 | 24 | 93 | 14 | 59 |
| Bostäder | 12 | 29 387 | 190 | 16 | 97 | 8 | 50 |
| Industri/lager | 7 | 27 206 | 100 | 6 | 90 | 3 | 57 |
| Övrigt *) | 3 | 27 644 | 45 | 4 | 79 | 1 | 32 |
| TOTALT DIÖS | 52 | 266 785 | 1 672 | 107 | 93 | 64 | 60 |

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

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 31 DECEMBER 2005

| | Förfalloår | Tecknade avtal antal | Uthyrd yta kvm | Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2005 mkr | andel, % |
|------------------------|------------|----------------------|----------------|--|------------|
| Lokalhyresavtal | 2006 | 150 | 27 415 | 22 | 11 |
| | 2007 | 139 | 35 139 | 30 | 15 |
| | 2008 | 99 | 45 734 | 38 | 19 |
| | 2009 | 87 | 51 579 | 47 | 24 |
| | 2010 | 18 | 23 800 | 23 | 11 |
| | 2011 | 13 | 16 430 | 17 | 9 |
| Totalt lokalhyresavtal | | 506 | 200 097 | 177 | 88 |
| Bostadshyresavtal | | 438 | 28 925 | 21 | 10 |
| Övriga hyresavtal | | 642 | | 4 | 2 |
| TOTALT | | 1 586 | 229 022 | 202 | 100 |

Förvärv av Cuprum AB

Den 1 juni förvärvades Cuprum AB, som ingick i koncernen AP-Fastigheter, för 548 mkr inkl hänförliga förvärvskostnader. Vid förvärvet innehöll bolaget ett fastighetsbestånd norr om Dalälven samt därtill hörande driftsorganisation. Förvärvade nettotillgångar till marknadsvärde uppgick till 1 177 mkr, skulder hänförliga till förvärvade nettotillgångar uppgick till 629 mkr.

Temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde föreligger ej, varför ingen uppskjuten skatt och motsvarande goodwill har tagits upp i förvärvskalkylen.

Från förvärvstidpunkten fram till 31 december 2005 har detta fastighetsbestånd genererat hyresintäkter och övriga intäkter uppgående till 93 mkr och under motsvarande period ett driftsöverskott på 58 mkr. Värdeförändringen för motsvarande period för det förvärvade beståndet uppgick till 57 mkr.

Pågående projekt

I Falun pågår två större ombyggnadsprojekt avseende hyresgästanpassningar. I fastigheten Falan 21 hade per 31 december 2005, 9 mkr av en budget på totalt 21 mkr upparbetats. I fastigheten Kansliet 20 hade 5 mkr av en budget på totalt 9 mkr upparbetats. Båda projekten beräknas bli färdigställda under 2006. Upparbetade värden i pågående projekt är beaktade och ingår i den externa fastighetsvärdering som ligger till grund för förvaltningsfastigheternas verkliga värde per balansdagen.

Förändringar i fastighetsportföljen

Under året har 52 fastigheter till ett värde om 1 672 mkr förvärvats. Förvärven utgör bolagets hela fastighetsportfölj. Det förvärvade beståndets uthyrbara area uppgår till 266 785 kvm, där huvuddelen utgörs av kontor.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI–DECEMBER 2005

| Fastighet | Marknads- område | Kommun | Kategori | Yta, kvm | Bokfört värde, Tkr | Hyresvärde årsbasis, Tkr |
|-----------|---------------------|--------|----------|----------|-----------------------|-----------------------------|
|-----------|---------------------|--------|----------|----------|-----------------------|-----------------------------|

Fastighetsförvärv kv. 4 Under kvartalet gjordes inga förvärv.

Fastighetsförvärv kv. 3

| | | | | | | |
|-----------------|----------------|-----------|----------------|--------|---------|--------|
| Falan 21 | Falun/Borlänge | Falun | Butik | 11 048 | 110 295 | 9 273 |
| Falan 20 | Falun/Borlänge | Falun | Kontor | 10 040 | 114 938 | 11 451 |
| Hattmakaren 16 | Falun/Borlänge | Falun | Kontor | 3 758 | 22 300 | 2 615 |
| Brynäs 12:1 | Gävle | Gävle | Industri/lager | 6 241 | 27 111 | 5 364 |
| Säterjätan 3 | Gävle | Sandviken | Industri/lager | 933 | 4 621 | 781 |
| Borgmästaren 10 | Norr | Sundsvall | Kontor | 5 894 | 28 362 | 5 015 |
| Tullen 10 | Norr | Härnösand | Kontor | 4 509 | 10 533 | 3 051 |
| Snäckan 25 | Norr | Östersund | Industri/lager | 3 382 | 8 713 | 2 950 |
| Stigbygeln 2 | Norr | Umeå | Industri/lager | 3 959 | 20 698 | 3 217 |
| Stadshuset 7 | Norr | Lycksele | Kontor | 1 480 | 5 419 | 1 107 |
| Råttan 18 | Norr | Luleå | Kontor | 3 553 | 32 446 | 4 019 |
| Djuret 3 | Norr | Luleå | Industri/lager | 7 560 | 34 930 | 5 235 |
| Vattenormen 8 | Norr | Luleå | Kontor | 3 141 | 4 446 | 1 869 |

Fastighetsförvärv juli–september 2005

65 499

424 812

55 947

Fastighetsförvärv kv. 2

| | | | | | | |
|----------------------|----------------|-----------|----------------|--------|---------|--------|
| Adils 17 | Falun/Borlänge | Borlänge | Bostäder | 5 250 | 24 097 | 4 102 |
| Bordet 1 | Falun/Borlänge | Borlänge | Övrigt | 3 604 | 7 812 | 1 898 |
| Intagan 1 | Falun/Borlänge | Borlänge | Kontor | 31 014 | 258 200 | 32 132 |
| Mimer 1 | Falun/Borlänge | Borlänge | Butik | 6 692 | 42 720 | 6 267 |
| Målaren 3 | Falun/Borlänge | Borlänge | Kontor | 1 054 | 9 141 | 1 204 |
| Saga 21 | Falun/Borlänge | Borlänge | Bostäder | 2 977 | 19 577 | 2 538 |
| Saga 25 | Falun/Borlänge | Borlänge | Butik | 6 216 | 25 432 | 4 210 |
| Sigrid 10 | Falun/Borlänge | Borlänge | Kontor | 6 146 | 46 314 | 5 796 |
| Tyr 10, Valhall 1 | Falun/Borlänge | Borlänge | Kontor | 6 628 | 40 318 | 5 662 |
| Verdandi 10 | Falun/Borlänge | Borlänge | Övrigt | 10 681 | 27 984 | 5 449 |
| Björken 8 | Falun/Borlänge | Falun | Kontor | 3 405 | 13 205 | 2 472 |
| Cuprum 2 | Falun/Borlänge | Falun | Bostäder | 2 300 | 12 593 | 1 936 |
| Holmen 7 | Falun/Borlänge | Falun | Butik | 1 382 | 17 709 | 2 026 |
| Kansliet 20 | Falun/Borlänge | Falun | Kontor | 21 598 | 82 073 | 14 796 |
| Köpmannen 4 | Falun/Borlänge | Falun | Butik | 3 494 | 36 243 | 3 418 |
| Lasarettet 16 | Falun/Borlänge | Falun | Övrigt | 2 096 | 9 199 | 1 491 |
| Gamla Bergsskolan 14 | Falun/Borlänge | Falun | Butik | 5 301 | 41 979 | 4 445 |
| Gamla Bergsskolan 15 | Falun/Borlänge | Falun | Butik | 4 772 | 44 842 | 5 274 |
| Norr 29:5 | Gävle | Gävle | Kontor | 5 300 | 51 262 | 6 127 |
| Norr 30:5 | Gävle | Gävle | Bostäder | 3 013 | 15 559 | 2 082 |
| Norr 31:8 | Gävle | Gävle | Butik | 10 306 | 91 159 | 10 251 |
| Norr 31:9 | Gävle | Gävle | Kontor | 12 176 | 95 679 | 11 859 |
| Näringen 21:2, 3 | Gävle | Gävle | Industri/lager | 3 028 | 4 500 | 994 |
| Stranden 11:4 | Mora | Mora | Kontor | 2 905 | 21 700 | 2 838 |
| Stranden 16:1 | Mora | Mora | Bostäder | 3 934 | 15 787 | 2 591 |
| Stranden 16:2 | Mora | Mora | Kontor | 1 801 | 12 304 | 1 688 |
| Stranden 17:4 | Mora | Mora | Bostäder | 2 955 | 13 850 | 2 140 |
| Stranden 17:5 | Mora | Mora | Bostäder | 1 987 | 10 243 | 1 576 |
| Stranden 17:6 | Mora | Mora | Bostäder | 1 814 | 6 801 | 1 248 |
| Stranden 18:2 | Mora | Mora | Butik | 1 674 | 12 214 | 1 598 |
| Stranden 18:3 | Mora | Mora | Butik | 3 182 | 20 425 | 2 520 |
| Stranden 19:6 | Mora | Mora | Kontor | 2 663 | 22 092 | 2 766 |
| Stranden 20:2 | Mora | Mora | Kontor | 4 601 | 23 490 | 3 410 |
| Stranden 35:7, 8 | Mora | Mora | Bostäder | 2 588 | 12 536 | 1 934 |
| Dalslänningen 6 | Gävle | Sandviken | Bostäder | 5 852 | 28 002 | 4 418 |
| Skrivaren 4 | Gävle | Sandviken | Bostäder | 6 898 | 30 565 | 5 067 |

Fastighetsförvärv april–juni 2005

201 286

1 247 606

170 223

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december till 587 mkr och soliditeten till 32 procent. Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten skall överstiga 25 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 1 172 mkr med en genomsnittsränta om 2,33 procent. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december till 1,6 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 månader.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 57 mkr exklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2005

| Förfall, år | Ränteförfall Lånebelopp mkr | Snittränta % | Låneförfall Kreditavtal mkr | Utnyttjat mkr |
|---------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|
| 2006 | 1 172 | 2,33 | 1 226 | 1 172 |
| 2007 | – | – | – | – |
| TOTALT | 1 172 | 2,33 | 1 226 | 1 172 |

ÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

Per 31 december uppgick antalet aktier i Diös till 19 968 315 fördelat på 11 ägare.

| Ägare | Antal ägare | Antal aktier | Innehav och röster, % |
|------------------------------|-------------|-------------------|--------------------------|
| Humlegården Holding III AB | | 5 302 510 | 26,6 |
| Lantbrukarnas Ekonomi AB | | 4 610 940 | 23,1 |
| Brinova Inter AB | | 3 688 720 | 18,5 |
| Catella Kapitalförvaltning | | 2 305 470 | 11,5 |
| Klövern AB | | 2 158 700 | 10,8 |
| Fabege AB | | 979 800 | 4,9 |
| Summa största ägare | 6 | 19 046 140 | 95,4 |
| Övriga ägare | 5 | 922 175 | 4,6 |
| Totalt samtliga ägare | 11 | 19 968 315 | 100,0 |

Förslag till utdelning

Styrelsen i Diös föreslår att ingen utdelning för räkenskapsåret 2005 lämnas.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 december, 2005 till 24 varav 6 är kvinnor. Diös är organiserat i fyra

geografiskt indelade marknadsområden, Falun/Borlänge, Gävle, Mora och Norr samt ett huvudkontor med koncerngemensamma funktioner i Östersund. Merparten av de anställda, 21 stycken, arbetar i marknadsområden varav 11 av medarbetarna arbetar med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Resultatet för moderbolaget som enbart innehåller koncerngemensamma funktioner uppgick till -7 mkr, varav 2 mkr avser startskostnader uppkomna i samband med bolagets bildande.

Skattesituation

I bokslutet för 2005 uppgår redovisad uppskjuten skattefordran till 82 mkr, vilken till sin helhet är hänförlig till skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen av uppskjuten skattefordran utgår från bedömningen av bolagets nuvarande intjäningsförmåga och prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjuten skatteskuld på temporärskillnad avseende värdeförändringar i fastigheter har netto-redovisats mot uppskjuten skattefordran hänförligt till skattemässiga underskottsavdrag.

Redovisningsprinciper

International Financial Reporting Standards (IFRS) tillämpas från och med år 2005. Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Nedan följer beskrivning av för bolaget väsentliga redovisningsprinciper. Fullständig redogörelse för bolagets redovisningsprinciper kommer att beskrivas i årsredovisningen.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna klassificeras som förvaltningsfastigheter och värderas till verkligt värde i balansräkningen med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Resultat från fastighetsförsäljningar förändras till realiserade värdeförändringar, vilka beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och senast redovisade verkliga värden.

Segment

Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av respektive marknadsområdes genererade avkastning varför geografisk indelning utgör koncernens primära indelningsgrund. Därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp varför detta utgör koncernens sekundära indelningsgrund.

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuell år. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån nominell skattesats. Undantag från detta görs när framtida skattemässig avdragsrätt varit en väsentlig del av en affärssuppgörelse, så kallade substansförvärv, varvid den uppskjutna skatten värderas baserat på köpeskillingen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Företagsförvärv

Vid förvärv av dotterbolag som kategoriseras som rörelseförvärv tillämpas, i enlighet med IFRS 3, förvärvsmetoden. Ett rörelseförvärv innebär ett sammanförande av separata företag eller verksamheter till en rapporterende enhet. Metoden innebär att förvärvaren redovisar det förvärvade bolagets identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser till deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Eventuell goodwill redovisas som tillgång och värderas till dess anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för goodwill motsvarar den del av det totala anskaffningsvärdet för förvärvet som överstiger förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser. Förvärvad goodwill skrivs inte av, i stället prövas, minst en gång per år, om nedskrivningsbehov föreligger.

Händelser efter periodens utgång

Diös Fastigheter har kompletterat ledningsgruppen genom att anställa Margaretha Bygdeståhl som marknads- och informationschef. Ledningen består i övrigt av Christer Sundin, VD, Rolf Larsson, ekonomichef och Bo Bengtsson, chef för projekt och förvärv.

Diös har i januari påbörjat en upphandling av koncernens långsiktiga framtida finansiering.

Diös har sålt två fastigheter i Gävle, Näringen 21:2 och Näringen 21:3, med tillträde för köparen 1 februari, 2006. Försäljningspriserna överensstämmer med senast redovisade bokförda värden varför ingen resultatpåverkan uppkommer.

Utsikter inför 2006

Förutsättningarna för Diös tillväxt är goda genom den höga transaktionsaktivitet som råder inom de regioner som bolaget ser som strategiskt viktiga. Under 2006 kommer en stor del av arbetet att inriktas på att vidareutveckla fastighetsportföljen, i första hand genom förvärv, antingen genom kontantaffärer och/eller via apportförvärv.

Målsättningen är som tidigare meddelats att notera bolaget på Stockholmsbörsens O-lista under första halvåret 2006.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2005 kommer att finnas tillgänglig på bolagets huvudkontor i Östersund och på Diös hemsida, www.dios.se, från och med den 25 mars. Diös Fastigheter AB:s årsstämma äger rum tisdagen den 4 april.

Kalendarium 2006

| | |
|-----------------------------|------------|
| Årsredovisning 2005 | Mars |
| Årsstämma 2006 | 4 april |
| Delårsrapport jan–mars 2006 | 26 april |
| Delårsrapport jan–juni 2006 | 22 augusti |
| Delårsrapport jan–sept 2006 | 27 oktober |

Östersund den 21 februari 2006

Diös Fastigheter AB, Styrelsen

Revisorernas granskningsrapport

Vi har översiktligt granskat denna bokslutskommuniké enligt den rekommendation som FAR utfärdat. En översiktlig granskning är begränsad till diskussion med företagets personal och till analytisk granskning av finansiell information och ger således en lägre säkerhet än en revision. Det har inte framkommit något som tyder på att bokslutskommunikén inte uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen och IAS 34.

Östersund, 21 februari 2006

Deloitte, Lars Helgesson, Auktoriserad revisor

För ytterligare information vänligen kontakta

Christer Sundin, VD, telefon 0770–33 22 00, 070–688 72 83 eller maila christer.sundin@dios.se.

Rolf Larsson, Ekonomichef, telefon 0770–33 22 00, 070–666 14 83 eller maila rolf.larsson@dios.se.

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

RESULTATRÄKNINGAR, MKR

| | 2005 3 mån okt–dec | 2005 12 mån jan–dec ⁴⁾ |
|--|--------------------------|---|
| Hysesintäkter och övriga förvaltningsintäkter | 56,5 | 113,0 |
| Fastighetskostnader | -30,1 | -48,9 |
| Driftöverskott | 26,4 | 64,1 |
| Central administration | -4,6 | -6,8 |
| Värdeförändringar i fastigheter ¹⁾ | 96,0 | 96,0 |
| Rörelseresultat | 117,8 | 153,3 |
| Finansiella intäkter | 0,1 | 0,3 |
| Finansiella kostnader | -7,5 | -17,0 |
| Resultat efter finansiella poster | 110,4 | 136,6 |
| Aktuell skatt ²⁾ | – | – |
| Uppskjuten skatt ³⁾ | -1,0 | 82,0 |
| Resultat efter skatt | 109,4 | 218,6 |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | 9,10 | 50,30 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 9,10 | 50,30 |
| Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, tusen | 19 968 | 19 968 |
| Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, tusen | 19 968 | 19 968 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusen | 11 981 | 4 348 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusen | 11 981 | 4 348 |

1) Fastigheternas värden baseras på externa värderingar gjorda per 31 december, 2005.

2) Med hänsyn till Diös outnyttjade avdragsmöjligheter uppgår aktuell skatt till 0 kr.

3) Värdering av uppskjuten skattefordran påverkade resultatet med 82 mkr.

4) Perioden omfattar 7 månader.

BALANSRÄKNINGAR, MKR

| | 2005-12-31 | 2005-09-30 |
|---|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 672,4 | 1 555,3 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 0,4 | 0,6 |
| Uppskjuten skattefordran | 82,0 | 83,0 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 754,8 | 1 638,9 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kortfristiga fordringar | 17,7 | 13,0 |
| Likvida medel | 57,3 | 69,7 |
| Summa omsättningstillgångar | 75,0 | 82,7 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 829,8 | 1 721,6 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 586,8 | 477,4 |
| Avsättningar | 0,3 | 0,3 |
| Räntebärande skulder | 1 172,2 | 1 150,7 |
| Ej räntebärande skulder | 70,5 | 93,2 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 1 829,8 | 1 721,6 |

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

| | 2005-12-31 |
|--|--------------|
| Eget kapital vid periodens början | 0,1 |
| Aktieägartillskott | 43,4 |
| Nyemission | 324,7 |
| Periodens resultat | 218,6 |
| Eget kapital vid periodens slut | 586,8 |

KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

| | 2005 3 mån okt–dec | 2005 12 mån jan–dec |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 21,8 | 57,3 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m | – | 0,4 |
| Erhållen ränta | 0,1 | 0,3 |
| Erlagd ränta | -14,8 | -15,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 7,1 | 42,4 |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| Minskning (+)/ökning (-) av fordringar | -4,7 | -11,3 |
| Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder | -23,1 | -568,2 |
| Summa förändring av rörelsekapital | -27,8 | -579,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -20,7 | -537,1 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av dotterbolag | – | -553,5 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -21,0 | -400,2 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -21,0 | -953,7 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Nyemission | – | 324,6 |
| Aktieägartillskott | – | 43,5 |
| Upptagna lån | 29,3 | 1 180,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 29,3 | 1 548,1 |
| Periodens kassaflöde | -12,4 | 57,3 |
| Likvida medel vid periodens början | 69,7 | – |
| Likvida medel vid periodens slut | 57,3 | 57,3 |

NYCKELTAL

| | 2005 3 mån okt–dec | 2005 12 mån jan–dec |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Avkastning på eget kapital före utspädning, % | 20,6 *) | 74,5 **) |
| Avkastning på eget kapital efter utspädning, % | 20,6 *) | 74,5 **) |
| Soliditet vid periodens utgång före utspädning, % | 32,1 | 32,1 |
| Soliditet vid periodens utgång efter utspädning, % | 32,1 | 32,1 |
| Eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädning, % | 29 | 29 |
| Eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädning, % | 29 | 29 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,9 | 3,4 |

*) Värdet är inte representativt för ett normalår eftersom resultatet har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheter

***) Värdet är inte representativt för ett normalår eftersom resultatet har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och bolagets skattemässiga underskottsavdrag samt att ingående eget kapital, per 2005-01-01, endast uppgår till 100 Tkr.

Definitioner

Beräkning av nyckeltal

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier har beräknats utifrån vägda genomsnitt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång.