



# Delårsrapport

## januari - mars 2007

- Periodens intäkter uppgick till 70 Mkr (53)
- Resultatet efter skatt uppgick till 18 Mkr (15)
- Resultatet per aktie uppgick till 0,53 kr (0,77)
- Eget kapital per aktie uppgick till 37,10 kr (30,20)
- Fastighetsförvärv genomfördes för 466 Mkr (0)

**Diös**  
*fastigheter ab*

## Intäkter, kostnader och resultat

### Kommentar

Rörelseresultatet per den 31 mars 2007 uppgick till 32 Mkr (23). Resultatet har påverkats positivt av de fastighetsförvärv som gjordes under första kvartalet. Finansnettot uppgick till -12 Mkr (-8).

### Intäkter

Hysesintäkterna för rapportperioden uppgick till 67 Mkr (51), vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 91 procent (88). Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 3 Mkr (2) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

### Kostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 32 Mkr (26). Kostnaden för uppvärmning minskade med 8 procent i jämförelse med ett normalår, främst beroende på det milda klimatet under kvartal 1.

### Driftöverskott

Periodens driftöverskott uppgick till 37 Mkr (27), vilket motsvarar en överskottsgrad på 55,7 procent (54,0).

### Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 5 Mkr (4).

### Värdeförändringar i fastigheter

En intern fastighetsvärdering baserad på förhållandena per den 31 mars 2007 har utförts. Denna har inte föranlett förändringar i fastigheternas marknadsvärden jämfört med senast gjorda värdering, då såväl kassaflöden som avkastningskrav bedömts vara stabila. Tillkommande fastighetsvärden på 483 Mkr (8) är resultat av genomförda förvärv och investeringar

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till - 12 Mkr (-8). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 3,78 procent (2,73) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,00 procent (2,75).

### Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick till 20 Mkr (15).

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 20 Mkr (15).

### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 18 Mkr (15). Aktuell skattekostnad uppgick till 0,2 Mkr (0), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skattekostnad om -2 Mkr (0).

## Marknadskommentarer

Diös inriktning är att äga och förvalta fastigheter på marknaden norr om Dalälven. Diös har i huvudsak centralt belägna fastigheter med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Våra nuvarande huvudorter är Borlänge, Falun, Mora, Östersund och Gävle. Ett viktigt arbete på våra marknadsområden är att vårda och skapa långsiktiga hyresgästrelationer samt erbjuda anpassade lokaler i välvärdade fastigheter. Inom regionen finns ett fortsatt positivt konjunkturläge vilket återspeglas i en god efterfrågan på lokaler i centrala lägen.

### Östersund/Åre

Östersund är en spännande tillväxtort som under året genomgått stora förändringar inom näringslivet. Detta har medfört en stor rörelse på arbetsmarknaden i Östersund. Trenden är att arbetslösheten sjunker och sysselsättningsgraden ökar totalt i kommunen. Som effekt råder en stor efterfrågan på lokaler. En del omflyttningar är redan gjorda och andra ytor rustas för nya hyresgäster. Östersund växer även i befolkningsantal, vilket ger en ökad efterfrågan på bostäder. Under första kvartalet förvärvade Diös cirka 72 procent av aktierna i Åre Centrum. Fastigheterna ingår i marknadsområde Östersund. Åre är en attraktiv ort som har utvecklats mycket och befinner sig i en stark tillväxttrend. Åre kommer att bli en bra arena och marknadsplats för varumärket. Diös.

### Borlänge

I Borlänge har nu projektet med att öppna Stationsgatan för trafik kommit igång med synligt resultat. Diös ingår som en av samarbetspartnerna i projektet. Den här förändringen kommer att få en positiv effekt på Liljängallerians läge i centrum

### Mora

En fortsatt god efterfrågan på butikslokaler i centrala lägen, främst från kedjeföretag som idag inte finns representerad i Mora. För att medverka till stadskärnans utveckling ser vi nu över möjligheterna för att skapa utrymme för fler och starka etableringar. I övrigt har Mora en låg vakansgrad vilket innebär att arbetet främst ligger på att vårda befintliga hyresgästrelationer.

### Falun

I Falun pågår just nu ett antal projekt som syftar till att förädla butikslokaler till mer tidsenliga galleriölsningar. För Diös del analyseras möjligheterna till en förädling av Falangallerian.

### Gävle

I syfte att skapa en stark och intressant handelsmiljö i Gävles stadskärna, som komplement till det externa köpcentrumet Valbo, pågår ett samarbetsprojekt mellan större fastighetsägare på orten och kommunen. Arbetet leder sakta men säkert framåt och resultat av idéer och konkreta förslag kommer att börja synliggöras under 2007.

### Norr

Norr är marknadsområdet som täcker in ett flertal av våra övriga orter. Här har arbetsinsatserna helt fokuserats på att öka uthyrningsgraden. Som ett led i det arbetet genomför Diös ett förädlingsprojekt av fastigheten Vattenormen 8 i Luleå där ytorna rustas för Luleå Kommuns tekniska förvaltning.

## Fastighetsbeståndet

Diös äger 62 fastigheter som är belägna på 12 orter norr om Dalälven. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 350 396 kvadratmeter varav 45 procent utgörs av kontor, 17 procent av butiker, 7 procent av industri och lager, 9 procent av bostäder och 22 procent av övriga uthyrbara ytor.

Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 mars 2007 till 2 730 Mkr (1 680). Under perioden har Diös gjort värdehöjande investeringar på 17 Mkr (13). Värdemässigt finns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

Indelat per marknadsområde	Gävle/			Östersund/		Diös	
	Borlänge	Falun	Sandviken	Mora	Åre	Norr	koncernen
Hysesintäkter	16 802	15 423	11 194	6 020	12 467	5 010	66 916
Övriga intäkter	1 547	770	20	68	342	-	2 747
Fastighetskostnader	-9 148	-5 904	-5 043	-2 854	-5 934	-3 540	-32 423
<b>Driftöverskott</b>	<b>9 201</b>	<b>10 289</b>	<b>6 171</b>	<b>3 234</b>	<b>6 875</b>	<b>1 470</b>	<b>37 240</b>

Värdetförändring							
Fastighet, realiserade	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserade	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 240</b>

Ofördelade poster							
Avskrivningar materiella anläggningar	-	-	-	-	-	-	-97
Central administration	-	-	-	-	-	-	-5 143
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-11 884
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-179
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-1 684
Minoritetsandel	-	-	-	-	-	-	-484
<b>Årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 769</b>

<sup>1</sup> Marknadsområde Norr avser fastigheter i Sundsvall, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå

Investeringar, Mkr	857	346	147	1 413	4 115	10 336	17 214
Bokfört värde, Mkr	552 142	576 695	395 199	202 637	816 884	186 169	2 729 726
Hysesvärde, Mkr	17 698	17 061	12 245	6 215	13 849	6 787	73 855
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	90	91	97	90	74	91
Överskottsgrad, %	55	67	55	54	55	29	56

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	22	137 974	1 077	30	91	19	64
Butiksfastigheter	11	70 707	740	14	93	8	58
Bostadsfastigheter	13	43 034	259	8	98	3	37
Industri- och lagerfastigheter	6	24 428	120	3	64	0	9
Övriga fastigheter <sup>1</sup>	10	74 253	534	12	91	7	55
<b>Totalt Diös</b>	<b>62</b>	<b>350 396</b>	<b>2 730</b>	<b>67</b>	<b>91</b>	<b>37</b>	<b>56</b>

<sup>1</sup> Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark

## Hyreskontraktens löptider per den 31 mars 2007

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd yta kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 2007 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2007	151	32 210	24	8
	2008	235	65 977	53	18
	2009	165	82 416	72	25
	2010	100	43 520	41	14
	2011+	69	62 743	72	25
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>720</b>	<b>286 866</b>	<b>262</b>	<b>90</b>
Bostadshyresavtal		476	31 902	24	8
Övriga hyresavtal		745	-	4	2
<b>Totalt</b>		<b>1 941</b>	<b>318 768</b>	<b>290</b>	<b>100</b>

### Pågående investeringar

#### Förädling

För närvarande pågår ett större om- och tillbyggnadsprojekt i Luleå. Per den 31 mars 2007 hade 11 Mkr av totalt budgeterat 24 Mkr upparbetats. Projektet förväntas bli färdigställt under tredje kvartalet 2007.

### Förändringar i fastighetsportföljen

#### Förvärv

▪ Diös förvärvade i februari fastigheten Cupido 5 i Sundsvall till ett förvärvspris om 15,7 Mkr. Den uthyrbara arean uppgår till 1 828 kvm och består i huvudsak av bostäder.

▪ Den 6 mars 2007 ingick Diös avtal om förvärv av sammanlagt 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB. Genom förvärvet tillfördes Diös åtta fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 451 Mkr. Diös avsåg att finansiera förvärvet med nyemitterade aktier, eget kapital och lån. Aktieägarna i Åre Centrum gavs möjlighet att sälja sina aktier till Diös för ett marknadsmissigt vederlag i form av kontanter och nyemitterade aktier i Diös. Vederlaget baserades på en extern värdering av Åre Centrums fastigheter

#### Försäljning

Under perioden har inga fastigheter sålts.

## Förteckning över fastighetsförvärv januari - mars 2007

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm	Förvärvspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Cupido 5	Norr	Sundsvall	Bostäder	1,828	15 700	1 577
Lien 2:7	Östersund	Åre	Övrigt	4 988	117 000	8 902
Åre Prästbord 1:76	Östersund	Åre	Mark	-	-	-
Åre Prästbord 1:37	Östersund	Åre	Kontor	4 055	20 000	3 416
Totten 1:68	Östersund	Åre	Kontor	10 937	53 000	8 148
Mörviken 2:91 <sup>1</sup>	Östersund	Åre	Butiker	3 172	95 000	6 721
Mörviken 1:107	Östersund	Åre	Butiker	1 400	12 000	-
Mörviken 2:102 <sup>1</sup>	Östersund	Åre	Butiker	8 362	147 518	12 004
Mörviken 2:119	Östersund	Åre	Kontor	500	6 000	800
<b>Totala fastighetsförvärv januari - mars 2007</b>				<b>35 242</b>	<b>466 218</b>	<b>41 568</b>

<sup>1</sup> Fastigheterna var per den 31 mars 2007 ej färdigställda byggprojekt. Dessa beräknas färdigställas under kvartal 2.

## Finansiell ställning

### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2007 till 1 235 Mkr (602) och soliditeten till 43 procent (32). Målet är att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars 2007 uppgick till 1 472 Mkr (1 172) med en årlig genomsnittsränta på 3,78 procent (2,73) exklusive lånelöften och 4,00 procent (2,75) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 mars 2007 till 2 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år. Av koncernens totala räntebärande skulder på 1 472 Mkr har 600 Mkr räntesäkrats via ett derivatinstrument med

en återstående löptid på 3,25 år. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,03 procent exklusive lånelöften och 4,25 procent inklusive lånelöften.

Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument, vilket redovisats direkt mot eget kapital, till 2 Mkr (0).

### Likviditet

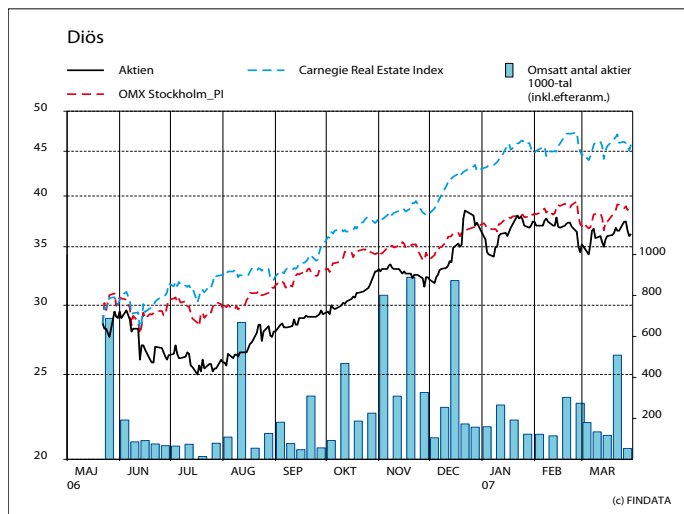
Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 55 Mkr (80) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

## Ränte- och låneförfallstruktur per den 31 mars 2007

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2007	1 392	3,80	242	242
2008	40	3,13	40	40
2009	-	-	-	-
2010	40	3,62	2 265	1 190
<b>TOTALT</b>	<b>1 472</b>	<b>3,78</b>	<b>2 547</b>	<b>1 472</b>

## Aktien och ägarna

### Diösaktien



Diös Fastigheter AB noterades på Stockholmsbörsens O-lista den 22 maj 2006. Emissionskursen fastställdes till 31 kronor per aktie, vilket innebar att bolaget totalt tillfördes 250 Mkr i nytt kapital efter avdrag för emissionskostnader.

Diös aktie handlas idag på OMX Nordiska Börs Stockholm, lista Small Cap.

Slutkursen den 30 mars 2007 uppgick till 36.20 kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 206 Mkr.

Per den 30 mars 2007 var antalet aktier i Diös 33 301 715 stycken.

### Ägare i Diös Fastigheter AB per den 31 mars 2007

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	19,5
Brinova Inter AB	5 847 420	17,6
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,9
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 610 940	13,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 910 200	5,7
LRF Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,1
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	740 000	2,2
Handelsbankens Småbolagsfond	400 100	1,2
Handelsbankens Nordiska	398 100	1,2
<b>Summa största ägare</b>	<b>27 739 070</b>	<b>83,1</b>
Övriga ägare	5 562 645	16,9
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>33 301 715</b>	<b>100,0</b>

Per den 30 mars 2007 hade Diös Fastigheter AB 2 292 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97,4 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 19,5 procent av aktierna. De tio största ägarerna stod för 83,1 procent av innehav och röster.

### Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2005-01-01	Vid årets början	-	-	10 000	10 000	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

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick den 31 mars 2007 till 29 personer, varav 9 kvinnor. Diös är organiserat i sex geografiskt indelade marknadsområden; Falun, Borlänge, Gävle/Sandviken, Mora, Östersund och Norr. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 21 personer, arbetar i marknadsområdena varav 11 med den fysiska fastighetsförvaltningen.

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 3 Mkr (2) och resultatet efter skatt till -7 Mkr (-4). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2007 till 55 Mkr (0). Räntebärande skulder uppgick till 1 150 Mkr (947) och avsåg helt och hållet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 3,69 procent (2,70). Moderbolaget tillämpar RR 32 "Redovisning för juridiska personer".

## Uppskjutna skattefordringar

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 mars 2007 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 72 Mkr (82), vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 mars 2007 uppgå till 945 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 265 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 473 Mkr per den 31 mars 2007. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 133 Mkr, vilken i Diös

räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 mars 2007 kunnat uppgå till cirka 132 Mkr (265 – 133). Om Diös fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övervärden i balansposten uppskjuten skattefordran.

## Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

- Diös Fastigheter förvärvade den 1 april 2007 fastigheten Gullvivan 18 i Falun. Fastigheten är en anrik skolbyggnad som består av tre byggnader med en uthyrbar area om cirka 6 000 kvm. Förvärvspriset uppgick till 27 Mkr. Den initiala direktavkastningen uppgick till 12,5 procent.
- Den 2 april förvärvade Diös fastigheten Balder 3 i centrala Sundsvall. Fastigheten som består av tre byggnader med en uthyrbar area om cirka 4 700 kvm innehåller i huvudsak bostäder. Förvärvspriset uppgick till 59 Mkr med en direktavkastning om 6,8 procent.
- Den 2 april förvärvades även ett fastighetsbestånd bestående av fem fastigheter i centrala Östersund och en fastighet på Frösön. Förvärvet genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 93 Mkr. Initial direktavkastning uppgick till 7 procent. Totalt omfattar fastigheterna cirka 13 700 kvm uthyrbar area varav 8 300 kvm är bostäder och 5 400 kvm lokaler.
- Den 11 april 2007 såldes fastigheten Mörviken 2:119 i Åre till ett försäljningspris av 6 Mkr. Köpeskillingen överensstämde med senast gjorda värdering, varför ingen realiserad värdeförändring uppstod.
- Förvärvet av 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB resulterade i att 666 250 nya aktier i Diös emitterades. Bolagsverkets registrering av de nya aktierna slutfördes den 19 april 2007.



## Kalendarium 2007

Årsstämma 2007	27 april
Delårsrapport jan - mars	27 april
Delårsrapport jan - juni	30 augusti
Delårsrapport jan - sep	29 oktober

Rapporter finns tillgängliga på Diös hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se)  
Denna rapport har ej varit föremål för revisors granskning.

Östersund den 27 april 2007

*Christer Sundin*  
Verkställande direktör

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christer Sundin, VD, tel. 0770-33 22 00, 070-688 72 83,  
[christer.sundin@dios.se](mailto:christer.sundin@dios.se)

Rolf Larsson, Ekonomichef, tel. 0770-33 22 00, 070-666 14 83,  
[rolf.larsson@dios.se](mailto:rolf.larsson@dios.se)

Margaretha Bygdeståhl, Marknads- och informationschef, 0770-33 22 00, 070-345 01 25,  
[margaretha.bygdestahl@dios.se](mailto:margaretha.bygdestahl@dios.se)

## Koncernens resultaträkningar, Mkr

	2007 3 mån jan - mars	2006 3 mån jan - mars	2006 12 mån jan - dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	69,6	53,0	234,7
Fastighetskostnader	-32,4	-25,7	-104,8
<b>Driftöverskott</b>	<b>37,2</b>	<b>27,3</b>	<b>129,9</b>
Central administration inkl. avskrivningar	-5,2	-4,3	-17,6
Värdeförändringar fastigheter	-	-	167,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>32,0</b>	<b>23,0</b>	<b>279,6</b>
Finansiella intäkter	0,3	-	2,0
Finansiella kostnader	-12,1	-7,5	-39,9
<b>Rörelseresultat efter finansiella poster</b>	<b>20,2</b>	<b>15,5</b>	<b>241,7</b>
Aktuell skatt	-0,2	-	-0,6
Uppskjuten skatt	-1,7	-	-8,2
Minoritetens andel	-0,5	-	-
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>17,8</b>	<b>15,5</b>	<b>232,9</b>
<b>Data per aktie</b>			
Resultat per aktie <sup>1</sup>	0,53	0,77	8,46
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 302	19 968	33 302
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 302	19 968	27 548

<sup>1</sup> Diös styrelse har ett kvarstående bemyndigande från Årsstämman 2006 att utge ytterligare 1 000 000 aktier.

## Koncernens balansräkningar, Mkr

	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastigheter	2 480,4	1 680,5	2 246,3
Förvaltningsfastigheter under uppförande	249,3	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	6,2	0,4	3,7
Uppskjuten skattefordran	72,2	82,0	73,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 808,1</b>	<b>1 762,9</b>	<b>2 323,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	36,3	14,2	22,3
Likvida medel	54,8	80,3	123,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>91,1</b>	<b>94,5</b>	<b>146,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 899,2</b>	<b>1 857,4</b>	<b>2 470,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 235,5	602,2	1 216,0
Minoritetens egna kapital	31,5	-	-
Avsättningar	4,2	0,3	3,7
Räntebärande skulder	1 471,7	1 172,2	1 150,0
Ej räntebärande skulder	156,3	82,7	100,3
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>2 899,2</b>	<b>1 857,4</b>	<b>2 470,0</b>

## Förändring av eget kapital, Mkr

	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
Eget kapital vid periodens början	1 216,0	586,7	586,7
Nyemission	-	-	394,9
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	1,7	-	1,5
Periodens resultat	17,8	15,5	232,9
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>1 235,5</b>	<b>602,2</b>	<b>1 216,0</b>

## Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	2007 3 mån jan - mars	2006 3 mån jan - mars	2006 12 mån jan - dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	32,0	23,0	279,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	0,1	-168,9
Erhållen ränta	0,2	-	2,0
Erlagd ränta	-3,0	-7,4	-30,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>29,3</b>	<b>15,7</b>	<b>82,5</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-12,2	3,5	-3,2
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	21,3	3,6	27,8
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>9,1</b>	<b>7,1</b>	<b>24,6</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>38,4</b>	<b>22,8</b>	<b>107,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-429,1	-12,4	-405,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	4,3	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-429,1</b>	<b>-8,1</b>	<b>-405,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	-	394,9
Förändring av långsiktiga skulder	321,7	8,3	-30,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>321,7</b>	<b>8,3</b>	<b>364,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-69,0</b>	<b>23,0</b>	<b>66,5</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>123,8</b>	<b>57,3</b>	<b>57,3</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>54,8</b>	<b>80,3</b>	<b>123,8</b>

## Nyckeltal

	2007 3 mån jan - mars	2006 3 mån jan - mars	2006 12 mån jan - dec
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	1,4	2,6	25,8
Soliditet, %	42,6	32,4	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	53,9	69,8	51,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,0	3,0
Eget kapital per aktie, kr <sup>1</sup>	37,1	30,2	36,5
Kassaflöde per aktie, kr <sup>1</sup>	0,6	1,0	2,7
Antal fastigheter vid periodens utgång	62	49	53
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m <sup>2</sup>	350 396	263 757	315 154
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	2 730	1 680	2 246
Hysesvärde, Mkr	74	57	256
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	88,2	90,5
Direktavkastning, %	1,4	1,6	5,8
Överskottsgrad, %	55,7	54,0	56,1

<sup>1</sup> Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt förutom kvarstående 1 000 000 aktier enligt det bemyndigande som erhölls på Årsstämman 2006.

## Definitioner nyckeltal

### 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 i fastigheter 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 i fastigheter, 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.