

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	Drifts överskott, 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, %	Drifts överskott, 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 FASTIGHETSFÖRVARV 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 affärsuppgörelse, 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.