

Delårsrapport

januari–mars 2006

- Periodens hyresintäkter uppgick till 51 Mkr
- Resultatet efter skatt under perioden uppgick till 15 Mkr.
- Resultatet per aktie uppgick till 0,77 kr.
- Soliditeten var 32 procent
- Under perioden har två industrifastigheter i Gävle sålts
- En notering på Stockholmsbörsens O-lista beräknas ske den 22 maj 2006

(Koncernen bildades i april 2005 varför jämförelsesiffror ej presenteras)

Intäkter, kostnader och resultat

Kommentar

Resultatet avseende första kvartalet 2006 är i nivå med förväntat resultat. Den ekonomiska uthyrningsgraden har, till följd av omfattande ombyggnationer i fastigheten Falan 21 i Falun, förändrats från 92,7 för 2005 till 88,2 procent per första kvartalet 2006. Från och med den 1 april 2006 utgår full hyra för ombyggda lokaler, vilket återställer uthyrningsgraden till den nivå som gällde vid årsskiftet.

Intäkter

Hysesintäkterna för rapportperioden uppgick till 51 Mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 2 Mkr och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Kostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 26 mkr. Den kalla inledningen av året i Gävle/Dalaregionen, jämfört med ett normalår, medförde att el- och värmeförbrukning i denna region översteg ett normalår med cirka 10 procent, vilket medförde motsvarande ökning av el- och uppvärmningskostnaderna.

Driftöverskott

Periodens driftöverskott uppgick till 27 Mkr, motsvarande en överskottsgrad om 54 procent.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 4 Mkr, varav 1 Mkr avser kostnader av engångskaraktär i samband med upphandling av koncernens framtida finansiering.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden har två industrifastigheter i Gävle avyttrats. Köpeskillingen för dessa överensstämde med senast gjorda värderingar varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. En intern fastighetsvärdering baserad på förhållandena per den 31 mars 2006 har utförts. Denna har inte föranlett förändringar i fastigheternas marknadsvärden jämfört med senast gjorda värderingar.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -8 mkr. Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig ränta om 2,56 procent.

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick under rapportperioden till 15 Mkr.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 15 Mkr.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 15 Mkr.

Marknadskommentarer

Diös inriktning är fastigheter på marknaden norr om Dalälven. Nuvarande huvudorter är Borlänge, Falun, Gävle och Mora. Fastighetsbeståndet på dessa orter består i huvudsak av centralt belägna fastigheter innehållande kontor, butiker och bostäder.

Den positiva utveckling som har kunnat skönjas för norra Sveriges basindustrier de senaste åren kvarstår och regionen sjuder av en stark framtidstro. På ett flertal orter inom Diös marknad satsas idag stora resurser på utbildningsväsendet. Kopplingen mellan universitetens forskning och utbildning och näringslivet i regionen har stärkts i och med detta, vilket även delvis har påverkat sysselsättningssituationen positivt.

Aktiviteterna återspeglar sig i intresset för både bostäder och lokaler i fastigheter med centrala lägen på starka tillväxtorter, vilket har bidragit till relativt stabila hyresnivåer och låga vakansnivåer i centrala lägen.

Diös position på sina nuvarande huvudorter

Borlänge – Diös är marknadsledande på kontorslokaler och upplever idag en ökad efterfrågan på centralt belägna lokaler. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår per den 31 mars till 94 procent. Det pågående

utvecklingsprojektet av stadens centrum, i vilket även Diös deltar med förädlingen av Liljängallerian, förväntas få en stimulerande effekt på handeln och medföra ökad efterfrågan på lokaler.

Falun – Diös har en marknadsledande position inom kontors- och butikslokaler. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 80 procent. Ett pågående förädlingsprojekt i fastigheten Falan 21 kommer att öka uthyrningsgraden. Från och med den 1 april, 2006, utgår full hyra för ombyggda lokaler, vilket återställer uthyrningsgraden till den nivå som gällde vid årsskiftet.

Gävle – Diös har ett fastighetsbestånd som placerar bolaget på tiondeplats bland större fastighetsägare i Gävle baserat på uthyrbar area. Merparten av fastigheterna ligger centralt belägna och innehåller huvudsakligen kontors- och butikslokaler. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår per den 31 mars till 93 procent. Diös arbetar tillsammans med övriga fastighetsägare aktivt för att stärka Gävles position som en växande handelsstad och därmed öka efterfrågan på lokaler.

Mora – Med sitt geografiska läge, som handelscentrum för både norra Dalarna och Härjedalen och med en stark tillväxt inom besöksnäringen utgör

Mora en viktig strategisk ort för Diös. NUTEK har nyligen definierat Mora som en av fyra tillväxtorter i Sveriges inland. Diös är den största aktören i Mora och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97 procent.

Sammantaget kan konstateras att allt tyder på en fortsatt positiv utveckling inom Diös geografiska verksamhetsområde med goda förutsättningar att förvärva fastigheter till attraktiva priser på ett antal prioriterade tillväxtorter.

Fastighetsbeståndet

Diös äger 49 fastigheter belägna på 11 orter norr om Dalälven. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 263 757 kvm varav 51 procent utgörs av kontor, 19 procent av butiker, 9 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 10 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 mars 2006 till 1 680 Mkr. Under första kvartalet har värdehöjande investeringar om 13 Mkr upparbetats. En intern fastighetsvärdering baserad på förhållandena per den 31 mars 2006 har utförts. Denna har inte föranlett orealiserade värdeförändringar i fastigheternas marknadsvärden jämfört med senast gjorda värdering. Värdemässigt finns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun och Gävle.

Indelat per marknadsområde, Mkr	Falun/ Borlänge	Gävle/ Sandviken	Mora	Norr *	Diös- koncernen
Hysesintäkter	28,8	11,1	5,9	4,7	50,6
Övriga intäkter	2,4	0,0	0,1	–	2,5
Fastighetskostnader	–14,6	–5,2	–2,5	–3,5	–25,8
Driftsöverskott	16,6	6,0	3,5	1,2	27,3
Värdeförändring					
Fastighet, realiserad	–	–	–	–	–
Fastighet, orealiserad	–	–	–	–	–
Resultat	16,6	6,0	3,5	1,2	27,3
Ofördelade poster					
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	–0,1
Central administration	–	–	–	–	–4,3
Finansnetto	–	–	–	–	–7,6
Aktuell skatt	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	–	–	–	–	15,4
Investeringar	10,9	0,7	–	1,0	12,5
Bokfört värde	1 017,8	344,7	171,4	146,5	1 680,5
Hysesvärde	32,9	11,9	6,1	6,5	57,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	93	97	73	88
Överskottsgrad, %	58	54	59	26	54

* Norr avser fastigheter i Östersund, Sundsvall, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöversk. Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	20	131 667	899	27	87	15	58
Butiksfastigheter	9	54 067	449	11	88	8	71
Bostadsfastigheter	12	39 567	191	7	96	2	25
Industri- och lagerfastigheter	5	22 075	96	4	91	1	48
Övriga fastigheter *	3	16 381	45	2	71	1	27
Totalt Diös	49	263 757	1 680	51	88	27	54

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

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 31 MARS 2006

Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd yta kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 2006 Mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
2006	123	24 650	22	11
2007	128	34 455	30	15
2008	99	46 364	38	19
2009	78	48 699	47	23
2010	18	22 786	22	11
2011+	119	21 497	18	9
Totalt lokalhyresavtal	465	198 421	176	88
Bostadshyresavtal	433	28 621	21	10
Övriga hyresavtal	642		4	2
TOTALT	1 540	227 042	201	100

Pågående investeringar

I Falun pågår två större ombyggnadsprojekt avseende hyresgästpassningar. I fastigheten Falan 21 investerades 7 Mkr under första kvartalet, vilket innebär att 16 Mkr av budgeterade 21 Mkr hade upparbetats per den 31 mars 2006. I Kansliet 20 investerades 2 Mkr under första kvartalet, vilket innebär att 7 Mkr av budgeterade 9 Mkr hade upparbetats per den 31 mars 2006. Båda projekten beräknas vara färdigställda under 2006. I övrigt pågår ett antal mindre projekt avseende hyresgästpassningar av värdehöjande karaktär, vilka samtliga förväntas bli färdigställda under året.

Förändringar i fastighetsportföljen

Under perioden har två industrifastigheter i Gävle sålts med frånträde den 1 februari 2006. Köpeskillingen för dessa överensstämde med senast gjorda värdering varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. Hyresintäkterna på årsbasis för de avyttrade fastigheterna uppgick till 1 Mkr med ett driftsöverskott om 0,3 Mkr. Under perioden har en fastighetsreglering, avseende två butiksfastigheter, i Falun avslutats och registrerats.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI–MARS 2006

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Bokfört värde, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Näringsen 21:2, 21:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	3 028	4 500	994
Fastighetsförsäljningar januari–mars 2006				3 028	4 500	994

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars till 602 Mkr och soliditeten till 32 procent. Det långsiktiga målet är att den synliga soliditeten skall överstiga 24 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars uppgick till 1 172 Mkr med en årlig genomsnittsränta om 2,73 procent exklusive lånelöften och 2,75 procent inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga

räntebindningstid uppgick per den 31 mars till 0,3 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 0,3 månader.

Diös Fastigheter AB och Handelsbanken under-tecknade per den 22 mars en överenskommelse om villkoren för en finansieringsfacilitet om sammanlagt 2 225 Mkr. Avtalet innebär en refinansiering av Diös nuvarande fastighetsbestånd och säkerställer även den fortsatta planerade expansionen av verksamheten.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2006

Förfall, år	Ränteförfall lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Låneförfall kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2006	1 172	2,73	1 226	1 172
2007	–	–	–	–
TOTALT	1 172	2,73	1 226	1 172

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens

utgång till 80 Mkr exklusive outnyttjade checkräkningskrediter.

ÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

Per 31 mars 2006 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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2006 till 26 varav, 7 kvinnor. Diös är organiserat i fyra geografiskt indelade marknadsområden, Falun/Borlänge, Gävle/Sandviken, Mora och Norr samt ett huvudkontor med koncerngemensamma funktioner i Östersund. Merparten av de anställda, 21 personer, arbetar i marknadsområden varav 11 av medarbetarna arbetar med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick under perioden till 2 Mkr och resultatet efter skatt till -4 Mkr. Bolagets likvida medel uppgick den 31 mars till 0 kr. Av beviljad checkräkningskredit var 8 Mkr utnyttjade per den 31 mars, 2006. Bolagets räntebärande skulder uppgick till 947 Mkr, med en genomsnittlig årsränta på 2,70 procent, och avsåg till fullo finansiering av det ursprungliga förvärvet från AP fastigheter. 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 utnyttjade underskottsavdrag som enligt deklarationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 Mkr.

Temporär skillnad avseende fastigheter uppgick per den 31 mars 2006 till 139 Mkr. De skattemässiga underskottsavdragen, vilka per den 31 mars 2006 förväntas uppgå till 983 Mkr, bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och mot uppkomna temporära skillnader i Diös. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös styrelse har gjort bedömningen att värdet av uppskjuten skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten med avdrag för uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad avseende fastigheter skall redovisas i balansräkningen per den 31 mars 2006 med ett belopp om 82 mkr.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 mars 2006 kunna uppgå till cirka 236 mkr (28 procent av cirka 844 mkr). Om Diös fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övernärden i balansposten uppskjuten skattefordran.

Redovisningsprinciper

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

Nedan följer beskrivning av för bolaget väsentliga redovisningsprinciper. För fullständig redogörelse för bolagets redovisningsprinciper hänvisas till senaste årsredovisning.

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 fastighetskategori varför detta utgör koncernens sekundära indelningsgrund. Den typ av yta som svarar för den största andelen av fastighetens totala yta avgör hur fastigheten definieras. Segment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet.

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 aktuellt

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 rapporterad 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 per den 3 april ersatt samtliga tidigare lån med en ny finansieringsfacilitet om sammanlagt 2 225 Mkr. Avtalet innebär en refinansiering av Diös nuvarande fastighetsbestånd och säkerställer även den fortsatta planerade expansionen av verksamheten.

I april har förrättningsbeslut avseende två stycken fastighetsregleringar, en i Falun och en i Gävle, vunnit laga kraft vilket innebär att Diös därefter innehar 47 stycken fastigheter.

Styrelsen i Diös meddelade den 18 april att styrelsen och dess ägare, i syfte att underlätta Diös fortsatta utveckling och tillväxt, har beslutat att genomföra en ägarspridning genom en nyemission om högst 8 333 400 aktier, motsvarande högst 29,4 procent av totalt antal aktier och röster. Beroende på emissionskursen kommer Diös att tillföras kapital, efter avdrag för emissionskostnader, om minst cirka 238 Mkr och högst cirka 271 Mkr efter nyemissionen. Vidare har styrelsen i Diös ansökt om notering av bolagets aktier på Stockholmsbörsens O-lista. Aktien beräknas bli noterad den 22 maj 2006.

Kalendarium 2006

Delårsrapport januari–juni 2006	22 augusti
Delårsrapport januari–september 2006	27 oktober

Information publiceras på Diös hemsida, www.dios.se

Östersund den 26 april 2006
Diös Fastigheter AB
Christer Sundin, verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

För ytterligare information vänligen kontakta:

Christer Sundin, VD, telefon 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, telefon 0770–33 22 00, 070–345 01 25, margaretha.bygdestahl@dios.se.

RESULTATRÄKNINGAR, MKR

	2006 3 mån jan–mars	2005 12 mån jan–dec ¹
Hysesintäkter och övriga förvaltningsintäkter	53,0	113,0
Fastighetskostnader	-25,7	-48,9
Driftöverskott	27,3	64,1
Central administration inkl avskrivningar	-4,3	-6,8
Värdeförändringar i fastigheter	-	96,0
Rörelseresultat	23,0	153,3
Finansiella intäkter	0,0	0,3
Finansiella kostnader	-7,5	-17,0
Resultat efter finansiella poster	15,5	40,6
Aktuell skatt ²	-	-
Uppskjuten skatt ³	-	82,0
Resultat efter skatt	15,5	218,6
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier föreligger)		
Resultat per aktie, kr	0,77	18,37
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	19 968	19 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	19 968	11 901

¹ Jämförelseperioden avser helåret 2005 för koncernen, där fastighetsverksamhet har bedrivits i 7 månader fr o m juni 2005.

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

³ Värdering av uppskjuten skattefordran har inte föranlett någon resultatpåverkan per den 31 mars 2006.

BALANSRÄKNINGAR, MKR

	2006-03-31	2005-12-31
Anläggningstillgångar		
Fastigheter	1 680,5	1 672,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,4	0,4
Uppskjuten skattefordran	82,0	82,0
Summa anläggningstillgångar	1 762,9	1 754,8
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	14,2	17,7
Likvida medel	80,3	57,3
Summa omsättningstillgångar	94,5	75,0
SUMMA TILLGÅNGAR	1 857,4	1 829,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	602,2	586,7
Avsättningar	0,3	0,3
Räntebärande skulder	1 172,2	1 172,2
Ej räntebärande skulder	82,7	70,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 857,4	1 829,8

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

	2006-03-31	2005-12-31
Eget kapital vid periodens början	586,7	0,0
Aktieägartillskott	–	43,4
Nyemission	–	324,7
Periodens resultat	15,5	218,6
Eget kapital vid periodens slut	602,2	586,7

KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2006 3 mån jan–mars	2005 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23,0	153,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,1	-95,6
Erhållen ränta	-	0,3
Erlagd ränta	-7,4	-15,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15,7	42,4
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar	3,5	-11,3
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	3,6	-568,2
Summa förändring av rörelsekapital	7,1	-579,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22,8	-537,1
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-	-553,5
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12,4	-400,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4,3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21,0	-953,8
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	324,6
Aktieägartillskott	-	43,5
Upptagna lån	8,3	1 180,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8,3	1 548,1
Periodens kassaflöde	23,0	57,3
Likvida medel vid periodens början	57,3	0,0
Likvida medel vid periodens slut	80,3	57,3

NYCKELTAL

	2006 3 mån jan–mars	2005 12 mån jan–dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	2,6	37,3
Soliditet, %	32,4	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	69,8	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,4
Eget kapital per aktie, Kr ²	30,2	29,4
Kassaflöde per aktie, Kr ²	1,0	3,4
Antal fastigheter vid periodens utgång	49	52
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	263 757	266 785
Marknadsvärde fastigheter, Mkr ³	1 680	1 672
Hysesvärde, Mkr	57	116
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,2	92,7
Direktavkastning, %	1,6	3,8
Överskottsgrad, %	54,0	59,8

¹ Nyckeltalet avseende 2005 är beräknat på utgående eget kapital istället för genomsnittligt eget kapital eftersom ingen ingående balans för 2005 föreligger. Resultatet avseende 2005 inkluderar realiserade värdeförändringar i fastigheter om 96 Mkr och uppskjuten skatt om 82 Mkr.

² Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

³ Fastigheternas bokförda värde har påverkats av under perioden gjorda investeringar samt sålda fastigheter.

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 avseende fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdetförändringar 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 värdetförändringar i fastigheter, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Genomsnittligt antal utestående 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. Periodens hyresintäkter justeras så att under perioden köpta fastigheter inkluderas som om de innehafts under hela perioden och under perioden sålda fastigheter exkluderas som om de inte innehafts under perioden.

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.