

Delårsrapport

januari–juni 2006

- Periodens hyresintäkter uppgick till 102 Mkr
- Resultatet efter skatt under perioden uppgick till 93 Mkr.
- Resultatet per aktie uppgick till 4,28 kr.
- Soliditeten var 43 procent
- Eget kapital per aktie uppgick till 32,90 kr.
- Notering på Stockholmsbörsens O-lista skedde den 22 maj 2006

Efter rapportperiodens utgång förvärvades sju fastigheter i Östersund och Gävle från AB Persson Invest. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 375 Mkr med en direktavkastning på 7,2 procent. Ytan uppgick till 51 000 kvm med huvudsakligen kontorslokaler.

Intäkter, kostnader och resultat

Kommentar

Rörelseresultatet avseende första halvåret 2006 är i nivå med förväntat resultat. Finansiella kostnader har belastats med engångskostnader om 4 Mkr i samband med upptagande av en ny finansieringsfacilitet om sammanlagt 2 225 Mkr samt med in-teckningskostnader om sammanlagt 1 Mkr. Verksamheten i koncernen startade den 1 juni 2005 vilket innebär att jämförelse-siffrorna endast avser en månads utfall.

Intäkter

Hysesintäkterna för rapportperioden uppgick till 102 Mkr (13), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (93). Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 3 Mkr (noll) och bestod främst av vidare-faktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Kostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 48 Mkr (4). Det kalla första kvartalet i Gävle/Dalaregionen, jämfört med ett normalår, medförde att el- och värme-förbrukning i denna region översteg ett normalårs med cirka 10 procent, vilket innebar motsvarande ökning av el- och uppvärmningskostnaderna. Merparten av den kostnadsökning som avser lokaler debiteras lokalhyresgästerna i samband med årlig avstämning i december.

Driftöverskott

Periodens driftöverskott uppgick till 58 Mkr (9), motsvarande en överskottsgrad om 59 procent (69).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 9 Mkr (noll), varav 1 Mkr avser kostnader av engångs-karaktär i samband med upphandling av koncernens framtida finansiering.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden avyttrades två industrifastigheter i Gävle samt del av en kontorsfastighet i Falun. Köpe-skillingen för dessa överensstämde med senast gjorda

värdering varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. En värdering av samtliga fastigheter, baserad på förhållandena per den 30 juni 2006, har utförts av extern värderare. En tredjedel av fastighetsbeståndet har marknadsvärderats, för övriga fastigheter har en översiktlig värdebedömning gjorts. Dessa har medfört orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 66 Mkr (noll). En intern värdebedömning baserad på förhållandena per den 31 mars föranledde inte några förändringar i fastigheternas marknadsvärden under första kvartalet varför hela värdeförändringen har redovisats för kvartal 2.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -21 Mkr (-3) varav 4 Mkr avsåg kostnader i samband med upptagande av en ny finansieringsfacilitet om sammanlagt 2 225 Mkr samt 1 Mkr avseende in-teckningskostnader. Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genom-snittlig årsränta om 2,68 procent (2,83) exklusive kostnader för lånelöften och 2,89 procent (2,85) inklusive kostnader för lånelöften.

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, dvs. resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick under rapportperioden till 28 Mkr (6).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 93 Mkr (6).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 93 Mkr (89).

Andra kvartalet 2006

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 78 Mkr (89) varav 66 Mkr avser orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden. Jäm-förelseåret inkluderar uppskjuten skatt om 83 Mkr. Driftöverskottet uppgick till 31 Mkr (9), finansnettot till -13 (-3) och kassaflödet var 219 Mkr (40).

Marknadskommentarer

Diös inriktning är att äga och förvalta fastigheter på marknaden norr om Dalälven. En marknad som har en stark tillväxt mätt i bruttonationalprodukt (BNP) på regional nivå¹. En översikt från de kommunala tillväxtprogrammen på respektive ort bekräftar att många kraftfulla satsningar görs för att tillvarata denna positiva utveckling. Samarbetet mellan näringsliv, kommuner och utbildningsenheter genomsyrar ambitionerna, tilltron från företag är mycket stark vad gäller konjunkturutveckling, investeringsvilja och viljan att nyanställa. Sammantaget ger detta en bra grund för ett Norrlandsbaserat fastighetsföretag.

Diös huvudorter

Diös nuvarande huvudorter är Borlänge, Falun, Gävle och Mora där fastighetsbestånden har sin koncentration i centrala lägen. De aktiviteter som råder på dessa orter återspeglar sig i ett fortsatt intresse och efterfrågan för både bostäder och lokaler i centrala lägen, vilket bidragit till relativt stabila hyresnivåer och låga vakansnivåer. En stor del av efterfrågan på lokaler kommer från befintliga hyresgäster med behov av större ytor vilket i vissa fall har resulterat i en ökad ekonomisk uthyrningsgrad under andra kvartalet.

Borlänge – Här pågår ett förädlingsprojekt i samarbete med övriga fastighetsägare och kommunen för att öppna Stationsgatan för biltrafik och att upprusta Liljängallerian. Syftet är att stimulera handeln i centrum och på sikt öka efterfrågan på lokaler. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 juni till 94 procent.

Falun – Förädlingsprojektet med ombyggnation av befintliga lokaler i Falun 21 har avslutats och medfört att den ekonomiska uthyrningsgraden återställts till den nivå som gällde vid årsskiftet och den var per den 30 juni åter 85 procent.

Gävle – Arbetet tillsammans med övriga fastighetsägare att stärka Gävles position som växande handelsstad fortsätter och har till viss del genererat en ökad uthyrning för Diös räkning under andra kvartalet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 juni till 95 procent.

Mora – Mora upplever idag en stark tillväxt inom besöksnäringen vilket har skapat en ökad efterfrågan på lokaler. Diös är den största fastighetsaktören i Mora och har därmed en unik ställning på orten. I dagsläget har inte Diös möjlighet att tillgodose den efterfrågan som råder. Den ekonomiska uthyrningsgraden per den 30 juni uppgick till 98 procent.

Sammantaget kan konstateras att många krafter jobbar för en fortsatt positiv utveckling inom Diös geografiska verksamhetsområde med goda förutsättningar att öka antalet fastigheter till attraktiva priser både på befintliga huvudorter och på ett antal prioriterade tillväxtorter.

Fastighetsbeståndet

Diös äger 47 fastigheter belägna på 11 orter norr om Dalälven. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 261 418 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 per den 30 juni 2006 till 1 756 Mkr. Under första halvåret har värdehöjande investeringar om 26 Mkr upparbetats. En fastighetsvärdering baserad på förhållandena per den 30 juni 2006 har utförts. Denna har föranlett realiserade värdeförändringar i fastigheternas marknadsvärden om 66 Mkr. Värdemässigt finns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun och Gävle.

¹ Konjunkturinstitutet (KI)

Indelat per marknadsområde	Falun/ Borlänge	Gävle/ Sandviken	Mora	Norr *	Diös- koncernen
Hysesintäkter	58,5	22,2	11,9	9,7	102,3
Övriga intäkter	3,1	0,1	0,1	0,1	3,4
Fastighetskostnader	-27,1	-9,5	-5,0	-6,3	-47,8
Driftsöverskott	34,5	12,8	7,0	3,5	57,9
Värdeförändring					
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	28,2	19,3	15,0	3,3	65,8
Resultat	62,7	32,1	22,0	6,8	123,7
Ofördelade poster					
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-0,1
Central administration	-	-	-	-	-9,4
Finansnetto	-	-	-	-	-20,7
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-	93,5

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

Investeringar, Mkr	22,4	0,9	0,6	1,9	25,8
Bokfört värde, Mkr	1 054,0	364,2	187,1	150,7	1 756,0
Hysesvärde, Mkr	65,0	23,4	12,1	12,6	113,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	95	98	77	90
Överskottsgrad, %	59	58	59	37	57

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses- intäkter Mkr	Ekonomisk uthyrnings grad, %	Drifts- översk. Mkr	Övers- skotts grad, %
Kontorsfastigheter	20	150 682	1 153	63	89	38	61
Butiksfastigheter	7	32 713	256	14	93	9	68
Bostadsfastigheter	12	39 567	204	14	97	5	33
Industri- och lagerfastigheter	5	22 075	95	8	92	5	57
Övriga fastigheter	3	16 381	48	3	76	1	33
Totalt Diös	47	261 418	1 756	102	90	58	57

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

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 JUNI 2006

Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd yta kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2006 Mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
2006	70	7 511	5	2
2007	154	36 890	31	15
2008	101	44 805	37	18
2009	111	65 657	61	30
2010	38	24 346	38	19
2011+	11	20 822	6	3
Totalt lokalhyresavtal	485	200 031	179	88
Bostadshyresavtal	435	29 235	21	10
Övriga hyresavtal	642		4	2
TOTALT	1 562	229 266	204	100

Pågående investeringar

I Falun pågår ett större ombyggnadsprojekt avseende hyresgäst Anpassningar. I fastigheten Kansliet 20 investeras 3 Mkr under första halvåret, vilket innebär att 8 Mkr av budgeterade 9 Mkr hade upparbetats per den 30 juni 2006. Projektet beräknas vara färdigställt under 2006. I övrigt pågår ett antal mindre projekt vilka samtliga förväntas bli färdigställda under året.

Förändringar i fastighetsportföljen

Under perioden har två industrifastigheter i Gävle sålts med frånträde den 1 februari 2006 samt del av en kontorsfastighet i Falun med frånträde den 15 maj 2006. Köpeskillingen för dessa överensstämde med senast gjorda värdering varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. Hyresvärdet på årsbasis för fastigheterna i Gävle uppgick till 1 Mkr med ett driftöverskott om 0,3 Mkr. Hyresvärdet för fastigheten i Falun uppgick till 1 Mkr med ett negativt driftöverskott. Under perioden har tre fastighetsregleringar, två i Falun och en i Gävle, avslutats och registrerats.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI–JUNI 2006

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Bokfört värde, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Näringen 21:2, 21:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	3 028	4 500	994
Del av Kansliet 20	Falun	Falun	Kontor	2 339	3 500	1 080
Fastighetsförsäljningar januari–juni 2006				5 367	8 000	2 074

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni till 931 Mkr och soliditeten till 43 procent. Målet är att soliditeten inte skall vara lägre än 25 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni uppgick till 1 150 Mkr (952) med en årlig genomsnittsränta om 2,68 procent (2,83) exklusive lånelöften och 2,89 procent (2,85) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den

30 juni till 0,3 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 45 månader.

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

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2006

Förfall, år	Ränteförfall lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Låneförfall kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2006	1 150	2,68	–	–
2007	–	–	–	–
2008	–	–	–	–
2009	–	–	–	–
2010	–	–	2 225	1 150
TOTALT	1 150	2,68	2 225	1 150

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 300 Mkr exklusive utnyttjad checkräkningskredit.

Aktien och ägarna

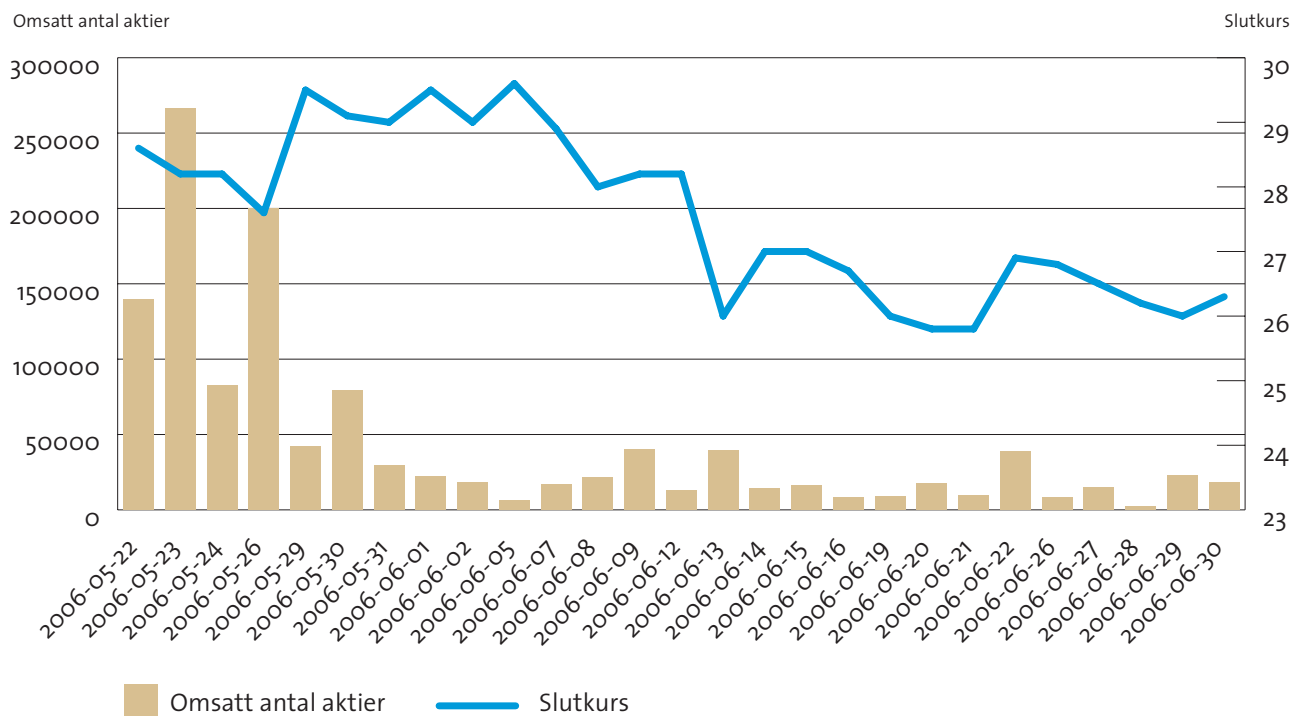
Diös Fastigheter AB noterades på Stockholmsbörsens O-lista den 22 maj 2006. Intresset för teckning av aktier i Diös var stort både från allmänheten och från institutionella investerare och nyemissionen som avslutades den 12 maj blev väl övertecknad. Emissionskursen fastställdes till 31 kr per aktie, vilket

innebar att bolaget totalt tillfördes 251 Mkr i nytt kapital efter avdrag för emissionskostnader. Slutkursen den 30 juni 2006 uppgick till 26,30 kronor, vilket motsvarar ett börsvärde på 744 Mkr. Per den 30 juni 2006 var antalet aktier i Diös 28 301 715.

ÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster, %
Humlegården Holding III AB	5 302 510	18,7
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 610 940	16,3
Brinova Inter AB	3 688 720	13,1
Catella Kapitalförvaltning	2 305 470	8,1
Klövern AB	2 158 700	7,6
AB Persson Invest	1 500 000	5,3
Fabege AB	979 800	3,5
Summa största ägare	20 546 140	72,6
Övriga ägare	7 755 575	27,4
Totalt samtliga ägare	28 301 715	100,0

Diösaktien



Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2006 till 25 personer varav 8 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, 18 personer, arbetar i marknadsområden varav 9 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 5 Mkr (11) och resultatet efter skatt till -15 Mkr (2). Bolagets likvida medel uppgick den 30 juni till 245 Mkr. Bolagets räntebärande skulder uppgick till 1 150 Mkr (952), med en genomsnittlig årsränta på 2,68 procent (2,83), och avsåg till full finansiering av koncernens fastighetsförvärv. 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.

Temporär skillnad avseende fastigheter¹ uppgick per den 30 juni 2006 till 349 Mkr. De skattemässiga underskottsavdragen, vilka per den 30 juni 2006 förväntas uppgå till 979 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 30 juni 2006 med ett belopp om 82 Mkr.

¹ Fastigheternas bokförda värde minus skattemässigt värde

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 30 juni 2006 kunnat uppgå till cirka 176 Mkr (28 procent av cirka 630 Mkr). Om Diös fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övervärden i balansposten uppskjuten skattefordran.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Händelser efter periodens utgång

Diös förvärvade i juli en fastighet i Gävle och fem fastigheter i Östersund av AB Persson Invest. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 375 Mkr med en direktavkastning på 7,2 procent. Förvärvet betalades med fem miljoner nyemitterade Diösaktier och resterande genom kontant ersättning. Genom förvärvet blir AB Persson Invest enskilt största ägare i Diös Fastigheter AB med ett aktieinnehav motsvarande 19,5 procent av aktierna.

De förvärvade fastigheternas totala yta uppgår till cirka 51 000 kvm. Av den förvärvade ytan utgörs 49 procent av kontor, 36 procent av övriga lokaler, 10 procent av butiker, 3 procent av bostäder samt 2 procent av lagerytor. Östersund blir i och med förvärvet Diös femte marknadsområde och det ytmässigt tredje största.

Diös Fastigheter förvärvade och tillträdde i juli fastigheten Falan 22 i centrala Falun. Fastigheten, som är sammanbyggd med den av Diös ägda fastigheten Falan 20, har en uthyrbar yta om ca 2 600 kvm fördelat på i huvudsak butikslokaler, bostäder och en biograf. Köpeskillingen uppgick till 14,5 Mkr, motsvarande en direktavkastning på 7,5 procent. Efter förvärven äger bolaget 55 fastigheter med en uthyrbar yta på 315 155 kvadratmeter, fördelat på fem marknadsområden.

Per den 11 juli 2006 tecknade Diös avtal om ett 4-årigt derivatinstrument på en lånevolym om 600 Mkr.

Kalendarium 2006

Delårsrapport januari–september 2006 27 oktober

Information publiceras på Diös hemsida,
www.dios.se

Östersund den 22 augusti 2006
Diös Fastigheter AB

Styrelsen

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

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

Revisors rapport över översiktlig granskning av en fullständig uppsättning av finansiella rapporter upprättade i enlighet med IAS 34

Till styrelsen i Diös Fastigheter AB (Publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapport för Diös Fastigheter AB (Publ) för perioden 1 januari–30 juni 2006. Det är företagsledningen som har ansvaret för att rättvisande upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundat på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets revisor som är utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsstandard i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundat på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundat på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning per den 30 juni 2006 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den sexmånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34.

Östersund den 22 augusti 2006
Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

RESULTATRÄKNINGAR, MKR

	2006 3 mån apr–jun	2005 3 mån apr–jun ¹	2006 6 mån jan–jun	2005 6 mån jan–jun ¹	2005 12 mån jan–dec ¹
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	52,7	12,9	105,7	12,9	113,0
Fastighetskostnader	-22,1	-4,2	-47,8	-4,2	-48,9
Driftöverskott	30,6	8,7	57,9	8,7	64,1
Central administration inkl. avskrivningar	-5,2	-0,2	-9,5	-0,2	-6,8
Värdeförändringar i fastigheter	65,8	–	65,8	–	96,0
Rörelseresultat	91,2	8,5	114,2	8,5	153,3
Finansiella intäkter	–	–	–	–	0,3
Finansiella kostnader	-13,2	-2,7	-20,7	-2,7	-17,0
Resultat efter finansiella poster	78,0	5,8	93,5	5,8	136,6
Aktuell skatt ²	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt ³	–	83,0	–	83,0	82,0
Resultat efter skatt	78,0	88,8	93,5	88,8	218,6
Data per aktie					
(någon utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier föreligger)					
Resultat per aktie, kr	3,30	11,79	4,28	14,16	18,37
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	28 302	12 450	28 302	12 450	19 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	23 631	7 538	21 810	6 276	11 901

¹ Jämförelseperioderna avseende 2005 inkluderar fastighetsverksamhet 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 30 juni 2006.

BALANSRÄKNINGAR, MKR

	2006-06-30	2005-06-30	2005-12-31
Anläggningstillgångar			
Fastigheter	1 756,0	1 176,8	1 672,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,4	0,6	0,4
Uppskjuten skattefordran	82,0	83,0	82,0
Summa anläggningstillgångar	1 838,4	1 260,4	1 754,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	27,0	7,7	17,7
Likvida medel	299,5	39,8	57,3
Summa omsättningstillgångar	326,5	47,5	75,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 164,9	1 307,9	1 829,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	930,8	294,0	586,7
Avsättningar	0,3	0,3	0,3
Räntebärande skulder	1 150,0	951,6	1 172,2
Ej räntebärande skulder	83,8	62,0	70,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 164,9	1 307,9	1 829,8

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

	2006-06-30	2005-12-31
Eget kapital vid periodens början	586,7	0
Aktieägartillskott	–	43,4
Nyemission	250,6	324,7
Periodens resultat	93,5	218,6
Eget kapital vid periodens slut	930,8	586,7

KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2006 3 mån apr-jun	2005 3 mån apr-jun	2006 6 mån jan-jun	2005 6 mån jan-jun	2005 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	91,2	8,5	114,2	8,5	153,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-65,8	-	-64,9	-	-95,6
Erhållen ränta	-	-	-	-	0,3
Erlagd ränta	-7,0	-0,6	-14,4	-0,6	-15,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18,4	7,9	34,9	7,9	42,4
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-12,8	-1,7	-10,2	-1,7	-11,3
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	10,4	-563,8	13,2	-563,8	-568,2
Summa förändring av rörelsekapital	-2,4	-565,5	3,0	-565,5	-579,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16,0	-557,6	37,9	-557,6	-537,1
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag	-	-553,5	-	-553,5	-553,5
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12,6	-0,7	-24,1	-0,7	-400,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3,5	-	7,8	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9,1	-554,2	-16,3	-554,2	-953,8
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	250,6	161,5	250,6	161,5	324,6
Aktieägartillskott	-	43,5	-	43,5	43,5
Förändring av långfristiga skulder	-38,3	946,5	-30,0	946,5	1 180,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	212,3	1 151,5	220,6	1 151,5	1 548,1
Periodens kassaflöde	219,2	39,8	242,2	39,8	57,3
Likvida medel vid periodens början	80,3	0,0	57,3	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	299,5	39,8	299,5	39,8	57,3

NYCKELTAL

	2006 3 mån apr–jun	2005 3 mån apr–jun	2006 6 mån jan–jun	2005 6 mån jan–jun	2005 12 mån jan–dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	10,3	30,2	20,1	30,2	37,3
Soliditet, %	43,0	22,5	43,0	22,5	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	65,5	80,9	65,5	80,9	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	3,2	2,3	3,2	3,4
Eget kapital per aktie, kr ²	32,9	23,6	32,9	23,6	29,4
Kassaflöde per aktie, kr ²	0,7	0,8	1,7	1,0	3,4
Antal fastigheter vid periodens utgång	47	39	47	39	52
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	261 418	201 287	261 418	201 287	266 785
Marknadsvärde fastigheter, mkr ³	1 756	1 177	1 756	1 177	1 672
Hysesvärde, mkr	56	14	113	14	116
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	93,0	90,4	93,0	92,7
Direktavkastning, %	1,7	0,7	3,3	0,7	3,8
Överskottsgrad, %	59,1	68,8	56,6	68,8	59,8

¹ Nyckeltalet avseende 2005 är beräknat på utgående eget kapital i stället för genomsnittligt eget kapital eftersom ingen ingående balans för 2005 föreligger.

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

³ Fastigheternas bokförda värde har påverkats av under perioden gjorda investeringar, sålda fastigheter samt orealiserade värdeförändringar

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 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. 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.