



Delårsrapport

januari - september 2006

- Periodens hyresintäkter uppgick till 167 Mkr
- Resultatet efter skatt uppgick till 183 Mkr
- Resultatet per aktie uppgick till 7,15 kr
- Soliditeten var 48 procent
- Eget kapital per aktie uppgick till 34,87 kr
- Fastighetsförvärv genomfördes för 390 Mkr

Diös
fastigheter ab

Intäkter, kostnader och resultat

Kommentar

Rörelseresultatet per den 30 september 2006 har påverkats positivt av de fastighetsförvärv som gjordes i juli. Överskottsgraden ökade från 59 procent under andra kvartalet till 62 procent för det tredje kvartalet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för tredje kvartalet minskade jämfört med andra kvartalet. Den tillfälliga nedgången hänror sig till ställtid på grund av hyresgästanpassningar för nytecknade hyreskontrakt. Koncernens övriga nyckeltal har bibehållits eller förstärkts.

Verksamheten i koncernen startade den 1 juni 2005 vilket innebär att jämförelsesiffrorna endast avser fyra månaders utfall.

Intäkter

Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 167 Mkr (56), vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 90 procent (93). Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 4 Mkr (1) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Kostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 73 Mkr (19). Den kostnadsökning avseende el- och värmekostnader som redovisats tidigare kvarstår. Kostnader för underhåll har belastat resultatet under perioden med 12 Mkr motsvarande 59 kr per kvm.

Driftöverskott

Periodens driftöverskott uppgick till 99 Mkr (38), vilket motsvarar en överskottsgrad på 59 procent (68).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 13 Mkr (2), varav 1 Mkr var kostnader av engångskaraktär i samband med upphandling av koncernens framtida finansiering.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden såldes två industrifastigheter i Gävle samt delar av en kontorsfastighet i Falun. Köpeskillingen

överensstämde med den senast gjorda värderingen, varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. En värdering av samtliga fastighet, baserad på förhållandena per den 30 september 2006, har utförts av extern värderare. En tredjedel av fastighetsbeståndet har marknadsvärderats, för övriga fastigheter har en översiktlig värdebedömning gjorts. Dessa har medfört ytterligare orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 52 Mkr (noll). Värdeförändringen under första halvåret uppgick till 66 Mkr (noll).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till - 31 Mkr (-9). Av de finansiella kostnaderna avsåg 4 Mkr kostnader i samband med upptagande av en ny finansieringsfacilitet och 2 Mkr avsåg inteckningskostnader. Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 2,77 procent (2,60) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 2,99 procent (2,61).

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick under rapportperioden till 54 Mkr (26).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 172 Mkr (26).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 183 Mkr (109). En ny värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skatteintäkt om 11 Mkr (noll).

Tredje kvartalet 2006

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 90 Mkr (20). Resultatet påverkades positivt med 52 Mkr (noll) avseende orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden och 11 Mkr (noll) avseende uppskjuten skatt. Driftsöverskottet uppgick till 41 Mkr (29), finansnettot till -11 (-7) och kassaflödet var -214 Mkr (30).

Marknadskommentarer

Diös inriktning är att äga och förvalta fastigheter på marknadsområdet norr om Dalälven. Under tredje kvartalet förvärvade Diös ett fastighetsbestånd på närmare 50 000 kvadratmeter i Östersund, vilket gör Östersund till Diös femte marknadsområde. Förutom Östersund är Diös nuvarande huvudorter Borlänge, Falun, Mora och Gävle. Fastighetsbeståndet koncentreras till centrala lägen.

Östersund – Nytt Marknadsområde

Under 2006 har förändringens vindar blåst inom näringslivet i Östersund. Den beslutade nedläggningen av all militär verksamhet är genomförd. De statliga verk och myndigheter som ska kompensera förlorade arbetstillfällen är klara och delvis på plats i Östersund.

När hela omstruktureringsprogrammet är avklarat har drygt 1 000 nya arbetstillfällen skapats. Detta har medfört en stor rörelse på arbetsmarknaden i Östersund. Många har passat på att byta arbetsgivare och många arbetsgivare har samtidigt passat på att utöka sin personalstyrka. Majoriteten av berörd personal inom försvarsmakten är idag sysselsatta inom andra näringar. Trenden är att arbetslösheten sjunker och sysselsättningsgraden ökar totalt i kommunen.

Som effekt av den omstrukturering som sker inom näringslivet råder en stor efterfrågan på lokaler. En del omflyttningar är redan gjorda och andra ytor rustas för nya

hyresgäster. Östersund växer i befolkningsantal, vilket ger en ökad efterfrågan på bostäder. Bristen på bostäder är nu påtaglig.

Sammantaget har förändringsarbetet gett Östersundsborna ett mer positivt synsätt. Det finns en energi i kommunen som saknar historiskt motstycke och de långsiktiga tillväxtplanerna är infriade och överträffade. Effekterna av förändringsarbetet kommer att bidra och stimulera till fortsatt tillväxt. Den kommunala servicen kommer att påverkas och handelsiffror och utbud i Östersund kommer att utvecklas i positiv riktning.

Övriga huvudorter

Konjunkturläget återspeglas av en fortsatt god efterfrågan på främst kontorslokaler i centrala lägen på samtliga huvudorter. I Borlänge har arbetet med omstruktureringen av Liljängallerian börjat bli synligt och de tomma lokalerna fylls successivt med verksamhet. Mora har under sommarsäsongen stärkt sin ställning som turist- och handelsort.

Fastighetsbeståndet

Diös äger 53 fastigheter som är belägna på 11 orter norr om Dalälven. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 315 154 kvadratmeter varav 47 procent utgörs av kontor, 16 procent av butiker, 8 procent av industri och lager, 10 procent av bostäder och 19 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 30 september 2006 till 2 193 Mkr. Under årets tre första kvartal har Diös gjort värdehöjande investeringar på 26 Mkr. Värdemässigt finns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

Indelat per marknadsområde	Falun/ Borlänge	Gävle/ Sandviken	Mora	Öster- sund	Norr ¹	Diös koncernen
Hysesintäkter	91,1	34,1	17,9	11,3	13,0	167,5
Övriga intäkter	3,9	0,1	0,2	0,2	-	4,3
Fastighetskostnader	-38,1	-13,6	-7,4	-3,8	-10,3	-73,2
Driftsöverskott	56,9	20,6	10,6	7,7	2,8	98,6
Värdeförändring						
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	64,2	28,9	18,6	-0,4	6,8	118,1
Resultat	121,2	49,4	29,2	7,2	9,6	216,7
Ofördelade poster						
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-0,1
Central administration	-	-	-	-	-	-13,3
Finansnetto	-	-	-	-	-	-31,2
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	11,0
Periodens resultat	-	-	-	-	-	183,0

¹ Norr avser fastigheter i Sundsvall, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå

Investeringar, Mkr	23,6	0,8	1,1	0,5	0,1	26,1
Bokfört värde, Mkr	1 104,5	387,8	190,7	362,3	147,7	2 193,1
Hysesvärde, Mkr	101,9	36,0	18,2	11,9	17,8	185,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	95	98	95	73	90
Överskottsgrad, %	62	60	59	67	21	59

Indelat per fastighetskate- gori, Mkr	Antal fastighe- ter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäk- ter, Mkr	Ekonomisk uthyrning- grad, %	Driftsöve- skott, Mkr	Överskott- grad, %
Kontorsfastigheter	20	133 420	1 013	82	88	50	61
Butiksfastigheter	8	57 773	478	37	92	25	66
Bostadsfastigheter	12	41 206	225	22	97	9	40
Industri- och lagerfastigheter	6	24 428	118	12	90	7	58
Övriga fastigheter ¹	6	58 328	360	14	90	8	57
Totalt Diös	52	315 155	2 193	167	90	99	59

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

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER 30 SEPTEMBER 2006

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd yta kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 september 2006 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2006	6	104	0	0
	2007	269	52 353	43	17
	2008	125	51 181	43	17
	2009	140	78 919	78	32
	2010	29	28 323	27	11
	2011+	29	27 825	31	12
Totalt lokalhyresavtal		598	238 705	222	90
Bostadshyresavtal		463	31 031	23	9
Övriga hyresavtal		682		4	1
Totalt		1 743	269 736	249	100

Pågående investeringar

För närvarande pågår endast ett antal mindre projekt. Samtliga förväntas bli färdigställda under året.

Förändringar i fastighetsportföljen

Diös förvärvade i juli en fastighet i Gävle och sex fastigheter i Östersund av AB Persson Invest. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 375 Mkr med en direktavkastning på 7,2 procent. De förvärvade fastigheternas yta uppgår till ca 51 159 kvm avseende lokaler samt 27 671 kvm

avseende råmark. I juli förvärvades även en fastighet i Falun. Fastigheten som är sammanbyggd med den av Diös ägda fastigheten Falan 20, har en uthyrbar yta om ca 2 578 kvm, fördelat på i huvudsak butikslokaler, bostäder och en biograf. Köpeskillingen uppgick till 14,5 Mkr, motsvarande en direktavkastning på 7,5 procent och med en ekonomisk uthyrningsgrad på ca 95 procent.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI - SEPTEMBER 2006

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Köpeskillning, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Fastighetsförvärv kv. 3						
Falan 22	Falun / Borlänge	Falun	Butik	2 578	14 500	1 824
Väster 4:17	Gävle / Sandviken	Gävle	Kontor	2 353	14 000	1 437
Frösö 3:7	Östersund	Östersund	Övrigt	37 536	251 000	30 528
Frösö 2:52	Östersund	Östersund	Råmark	-	4 600	-
Nejonögat 3	Östersund	Östersund	Kontor	5 220	33 100	3 363
Förskinnat 6	Östersund	Östersund	Bostäder	1 639	12 450	1 350
Kräftan 6	Östersund	Östersund	Övrigt	2 711	23 295	2 742
Stallet	Östersund	Östersund	Övrigt	1 700	37 100	2 910
Totala fastighetsförvärv juli - september				53 737	390 045	44 154

Under perioden har två industrifastigheter i Gävle sålts med frånträde den 1 februari 2006 samt del av kontorsfastighet i Falun med frånträde den 15 maj 2006. Köpeskillingen för dessa överensstämde med senast gjorda värdering varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. Hyresvärdet 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 fem fastighetsregleringar, två i Mora, två i Falun och en i Gävle avslutats och registrerats.

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI - SEPTEMBER 2006

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Köpeskillning, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Fastighetsförsäljningar kv. 1						
Näringen 21:2, 21:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	3 028	4 500	994
Fastighetsförsäljningar januari- mars 2006				3 028	4 500	994
Fastighetsförsäljningar kv 2						
Del av Kansliet 20	Falun	Falun	Kontor	2 339	3 500	1 080
Fastighetsförsäljningar april-juni 2006				2 339	3 500	1 080
Totala fastighetsförsäljningar januari-september 2006				5 367	8 000	2 074

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september till 1 161 Mkr och soliditeten till 48 procent. Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Räntebärande skulder

Diös Fastigheter AB och Handelsbanken undertecknade den 22 mars en överenskommelse om villkoren för en finansieringsfacilitet på sammanlagt 2 225 Mkr. Avtalet innebär en refinansiering av Diös nuvarande fastighetsbestånd och säkerställer även en fortsatt expansion av verksamheten.

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2006 uppgick till 1 150 Mkr (1 151) med en årlig genomsnittsränta på 2,77 procent (2,60) exklusive lånelöften och 2,99

procent (2,61) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 september till 0,3 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år. Av koncernens totala räntebärande skulder på 1 150 Mkr har 600 Mkr räntesäkrats via ett derivatinstrument med en återstående löptid på 3,8 år. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,12 procent exklusive lånelöften och 3,32 procent inklusive lånelöften.

Under årets tre första kvartal uppgick realiserade värdeförändringarna för Diös derivatinstrument, vilket redovisats direkt mot eget kapital, till -4 Mkr (noll).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2006

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2006	1 150	2,77	-	-
2007	-	-	-	-
2008	-	-	-	-
2009	-	-	-	-
2010	-	-	2 225	1 150
TOTALT	1 150	2,77	2 225	1 150

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 86 Mkr exklusive utnyttjad checkräkningskredit.

Aktien och ägarna

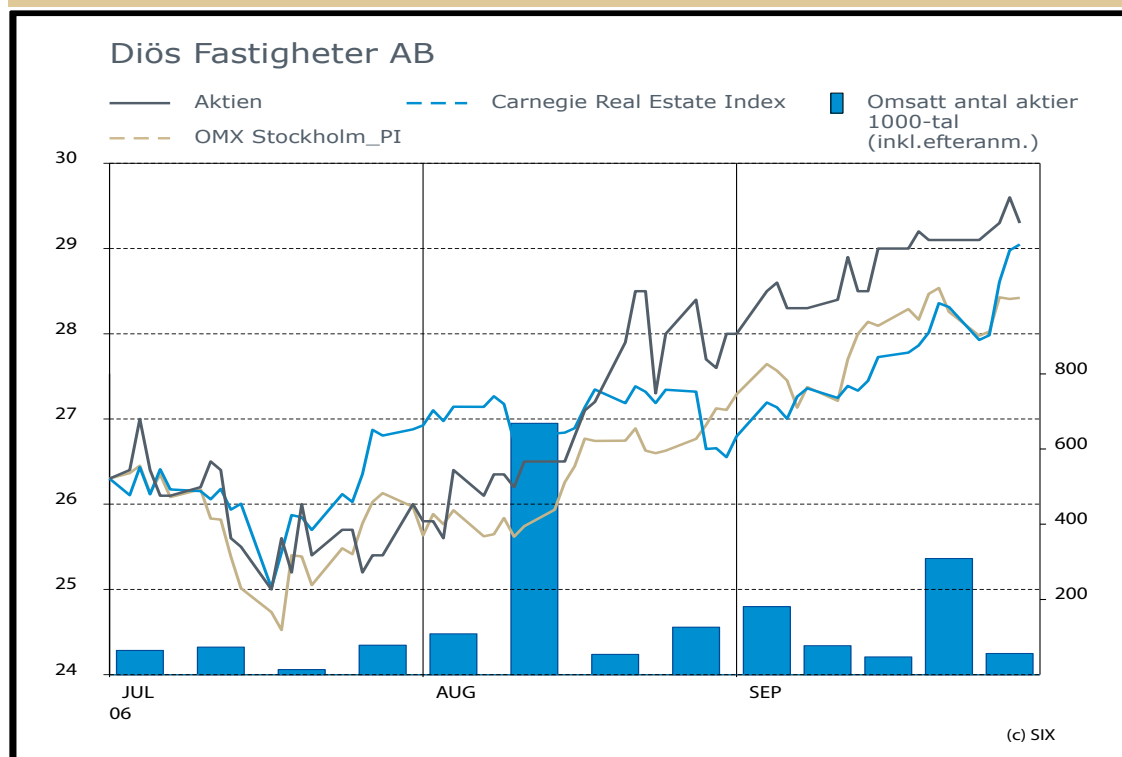
Diös Fastigheter AB noterades på Stockholmsbörsens O-lista den 22 maj 2006. Emissionskursen fastställdes till 31 kronor per aktie, vilket innebar att bolaget totalt tillfördes

251 Mkr i nytt kapital efter avdrag för emissionskostnader. Slutkursen den 30 september 2006 uppgick till 29,30 kronor, vilket motsvarar ett börsvärde på 976 Mkr. Per den 30 september 2006 var antalet aktier i Diös 33 301 715 stycken.

Ägare i Diös Fastigheter AB

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	19,5
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,9
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 610 940	13,8
Brinova Inter AB	3 688 720	11,1
Klövern AB	2 158 700	6,5
Catella Kapitalförvaltning	1 705 470	5,1
Fabege AB	979 800	2,9
Summa största ägare	24 946 140	74,9
Övriga ägare	8 355 575	25,1
Totalt samtliga ägare	33 301 715	100,0

Diösaktien



Personal och organisation

Antalet anställda uppgick den 30 september 2006 till 28 personer, varav 8 kvinnor. Diös är organiserat i fem 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 under perioden uppgick till 8 Mkr (17) och resultatet efter skatt till -25 Mkr (-2). Bolagets likvida medel uppgick den 30 september till 86 Mkr (24). Räntebärande skulder uppgick till 1 150 Mkr (947) och avsåg helt och hållet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 2,77 procent (2,68). Moderbolaget tillämpar RR 32 "Redovisning för juridiska personer".

Uppskjutna skattefordringar

I april 2005 förvärvade Diös ursprungliga ägare en koncern som bestod av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för att bilda det nya fastighetsbolaget. De förvärvade bolagens enda tillgångar vid förvärvstidpunkten var en kassa på 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 september 2006 till 594 Mkr. De skattemässiga underskottsavdragen, som förväntas uppgå till 960 Mkr, bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och mot uppkomna temporära skillnader.

¹ Fastigheternas bokförda värde minus skattemässigt värde.

Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös styrelse har bedömt att värdet av den uppskjutna skattefordran som hänförs till de skattemässiga underskotten, ska redovisas i balansräkningen per den 30 september 2006 med ett belopp om 93 Mkr.

Teoretiskt sett skulle den uppskjutna skattefordran per den 30 september 2006 kunnat uppgå till cirka 103 Mkr (28 procent av cirka 366 Mkr). Om Diös fullföljer sin förvävsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns därmed övervärden i balansposten uppskjuten skattefordran.

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument redovisas och värderas i enlighet med IAS 39, "Finansiella instrument: Redovisning och värdering". Värdeförändringar redovisas direkt i eget kapital. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Kalendarium 2006

Bokslutskommuniké 2006 15 februari 2007

Rapporter finns tillgängliga på Diös hemsida www.dios.se.

Östersund den 27 oktober 2006

Christer Sundin
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

För ytterligare information, vänligen kontakta

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

Koncernens resultaträkningar, Mkr

	2006 3 mån juli - sep	2005 3 mån juli - sep ¹	2006 9 mån jan - sep	2005 9 mån jan- sep ¹	2005 12 mån jan - dec ¹
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	66,1	43,6	171,8	56,5	113,0
Fastighetskostnader	-25,4	-14,6	-73,2	-18,8	-48,9
Driftöverskott	40,7	29,0	98,6	37,7	64,1
Central administration inkl. avskrivningar	-4,0	-2,0	-13,5	-2,2	-6,8
Värdeförändringar fastigheter	52,3	-	118,1	-	96,0
Rörelseresultat	89,0	27,0	203,2	35,5	153,3
Finansiella intäkter	-	0,1	-	0,1	0,3
Finansiella kostnader	-10,5	-6,7	-31,2	-9,4	-17,0
Rörelseresultat efter finansiella poster	78,5	20,4	172,0	26,2	136,6
Aktuell skatt ²	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt ³	11,0	-	11,0	83,0	82,0
Resultat efter skatt	89,5	20,4	183,0	109,2	218,6

Data per aktie

(någon utspädningseffekt finns ej då inga potentiella aktier föreligger)

Resultat per aktie	2,71	1,37	7,15	11,89	18,37
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 302	19 968	33 302	19 968	19 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 084	14 901	25 609	9 183	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 medfört resultatpåverkan per den 30 september 2006 med 11 Mkr

Koncernens balansräkningar, Mkr

	2006-09-30	2005-09-30	2005-12-31
Anläggningstillgångar			
Fastigheter	2 193,1	1 555,3	1 672,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	1,3	0,6	0,4
Uppskjuten skattefordran	93,0	83,0	82,0
Summa anläggningstillgångar	2 287,4	1 638,9	1 754,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	38,3	13,0	17,7
Likvida medel	86,0	69,7	57,3
Summa omsättningstillgångar	124,3	82,7	75,0
Summa tillgångar	2 411,7	1 721,6	1 829,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 161,2	477,4	586,7
Avsättningar	3,8	0,3	0,3
Räntebärande skulder	1 150,0	1 150,7	1 172,2
Ej räntebärande skulder	96,7	93,2	70,6
Summa skulder och eget kapital	2 411,7	1 721,6	1 829,8

Förändring av eget kapital, Mkr

	2006-09-30	2005-12-31
Eget kapital vid periodens början	586,7	-
Aktieägartillskott	-	43,4
Nyemission	395,8	324,7
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-4,3	-
Periodens resultat	183,0	218,6
Eget kapital vid periodens slut	1 161,2	586,7

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	2006 3 mån juli - sep	2005 3 mån juli - sep	2006 9 mån jan - sep	2005 9 mån jan - sep	2005 12 mån jan - dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	89,1	27,0	203,3	35,5	153,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-63,5	-0,1	-128,5	0,1	-95,6
Erhållen ränta	-	-	-	-	0,3
Erlagd ränta	-7,2	-	-21,6	-0,6	-15,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18,4	26,9	53,2	35,0	42,4
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-10,4	-5,3	-20,6	-7,0	-11,3
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	20,7	19,5	33,9	-544,3	-568,2
Summa förändring av rörelsekapital	10,3	14,2	13,3	-551,3	-579,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28,7	41,1	66,5	-516,3	-537,1
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag	-	-	-	-553,5	-553,5
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-387,2	-378,5	-411,3	-379,2	-400,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	7,8	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-387,2	-378,5	-403,5	-932,7	-953,8
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	145,0	163,1	395,7	324,6	324,6
Aktieägartillskott	-	-	-	43,4	43,5
Förändring av långsiktiga skulder	-	204,2	-30,0	1 150,7	1 180,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	145,0	367,3	365,7	1 518,7	1 548,1
Periodens kassaflöde	-213,5	29,9	28,7	69,7	57,3
Likvida medel vid periodens början	299,5	39,8	57,3	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	86,0	69,7	86,0	69,7	57,3

Nyckeltal

	2006 3 mån juli - sep	2005 3 mån juli - sep	2006 9 mån jan - sep	2005 9 mån jan - sep	2005 12 mån jan - dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	8,6	5,3	20,9	22,9	37,3
Soliditet, %	48,1	27,7	48,1	27,7	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	52,4	74,0	52,4	74,0	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,1	2,7	3,8	3,4
Eget kapital per aktie, kr ²	34,9	23,9	34,9	23,9	29,4
Kassaflöde per aktie, kr ²	2,5	1,5	7,2	3,1	12,0
Antal fastigheter vid periodens utgång	53	52	53	52	52
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	315 154	265 128	315 154	265 128	266 785
Marknadsvärde fastigheter, mkr ³	2 193	1 555	2 193	1 555	1 672
Hysesvärde, mkr	73	46	186	59	116
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,7	93,5	90,1	93,4	92,7
Direktavkastning, %	1,9	1,9	4,5	2,7	3,8
Överskottsgrad, %	62,5	67,7	58,9	67,9	59,8

¹ Nyckeltal 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 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.