



- Periodens intäkter uppgick till 469,9 Mkr (372,0)
- Driftsöverskottet ökade till 260,0 Mkr (197,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 94,4 Mkr (94,9)
- Värdeförändringar av fastigheter uppgick till -223,5 Mkr (36,2)
- Resultatet efter skatt uppgick till -138,2 Mkr (139,0)
- Eget kapital per aktie uppgick till 31,81 kr (40,31)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,40 (1,40) kr per aktie

Årets resultat, Mkr	2008	2007
Hysesintäkter	452,8	351,5
Övriga intäkter	17,1	20,4
Drift- och centrala kostnader	-241,4	-199,7
Finansnetto	-134,1	-77,4
Förvaltningsresultat	94,4	94,9
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	-270,1	36,2
Aktuell skatt	-1,6	-2,0
Uppskjuten skatt	39,1	9,9
Resultat efter skatt	-138,2	139,0

Intäkter, kostnader och resultat

Kommentar

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 94,4 Mkr (94,9). Driftöverskottet ökade till 260,0 Mkr (197,) vilket motsvarar en överskottsgrad om 57,4 procent (56,3). Förvaltningsresultatet var oförändrat jämfört med föregående år. Ökad upplåning i samband med förvärv samt stigande marknadsräntor har medfört att finansiella kostnader ökat med 56,7 Mkr under året. Exkluderas kostnadsökningen avseende finansiella poster har förvaltningsresultatet förbättrats med 32,6 procent jämfört med 2007. Förbättringen är hänförlig till förbättrat driftöverskott i förvaltningen och effekter av genomförda investeringar.

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 31 december 2008 har utförts av extern värderare. (Värderingsmodell se nedan). Trots ökade driftnetton under året och projektvinster från till- och ombyggnationer visar värderingen en nedgång om ca 5,7 % vilket motsvarar -234,0 Mkr (35,9). Förändringen kan i huvudsak förklaras av ökade avkastningskrav. Under perioden har nio fastigheter sålts med en förädlingsvinst om 23,7 Mkr och en realiserad värdeförändring om 10,6 Mkr.

■ Hyresintäkterna för rapportperioden har ökat och uppgick till 452,8 Mkr (351,6) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,8 procent (92,6).

■ Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 17,1 Mkr (20,4) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

■ De totala fastighetskostnaderna uppgick till 209,9 Mkr (174,2). Av fastighetskostnaderna utgjorde 13,0 Mkr (18,5) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden har en extern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet genomförts enligt följande, en tredjedel värderades per den 30 juni 2008, en tredjedel per den 30 september och en tredjedel per den 31 december 2008. Den senaste gjorda värderingen motsvarar cirka 24 procent av fastighetsvärdet. För de två tredjedelar av fastighetsbeståndet som ej har marknadsvärderats per den 31 december 2008 har en översiktlig extern värdebedömning gjorts baserat på förhållandena per den 31 december 2008. Periodens värdeförändring uppgår till - 234,0 Mkr (35,9) och är främst föranledd av den osäkerhet som noterats i marknaden med höjda avkastningskrav som följd. Avkastningskraven i värderingarna har ökat med i genomsnitt cirka 0,50 procentenheter vilket resulterat i en värdenedgång om 5,7 procent.

Under perioden har nio fastigheter sålts vilket medförde realiserade värdeförändringar om 10,6 Mkr.

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten vilket inte är kassaflödespåverkande. Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -114,9 Mkr (7,6). Av dem har -68,3 Mkr (7,6) redovisats inom säkringsreserven direkt mot eget kapital och -46,6 Mkr (0) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Värdeförändringen förklaras av väsentligt sjunkande långräntor under fjärde kvartalet.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -134,1 Mkr (-77,4). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 4,98 procent (4,05) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,99 procent (4,10).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar, uppgick till 94,4 Mkr (94,9). Ökad upplåning i samband med förvärv och stigande marknadsräntor har medfört att finansiella kostnader har ökat med 56,7 Mkr till -134,1Mkr (-77,4).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -175,7 Mkr (131,1). Resultatförsämringen har sin orsak i fastighetsbeståndets och räntederivatens värdeförändring.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till -138,2 Mkr (139,0). Aktuell skatt för perioden uppgick till -1,6 Mkr (-2,0), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skatteintäkt om 39,1 Mkr (9,9).

Fjärde kvartalet 2008

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till -83,1 Mkr (38,5). Resultatet påverkades negativt med -128,3 Mkr (18,4) avseende värdeförändringar av fastigheternas och räntederivatens marknadsvärde. Uppskjuten skatt påverkade resultatet positivt med 36,7 Mkr (4,4). Driftöverskottet uppgick till 55,1 Mkr (51,7), finansnettot till -36,1 Mkr (-26,2). Kassaflödet under perioden uppgick till -18,8 Mkr (-47,6) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 42,8 Mkr (83,1). Nettoupplåningen under perioden uppgick till 40,9 Mkr (2,6).

Fastighetsbeståndet per den 31 december 2008

Diös ägde 120 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 558 900 kvadratmeter varav 41 procent utgjordes av kontor, 15 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 6 procent av bostäder och 18 procent av övriga uthyrbara ytor. Under året har Diös gjort investeringar på 180,5 Mkr. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 898,8 Mkr.

Indelat per marknadsområde, Mkr	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös koncernen
Hysesintäkter	79,8	69,8	87,3	36,8	98,6	27,1	53,2	452,8
Övriga intäkter	6,1	0,5	1,0	0,3	4,1	0,2	4,7	17,1
Fastighetskostnader	-38,9	-26,5	-38,4	-17,5	-45,4	-18,0	-25,2	-209,8
Driftsöverskott	47,1	43,9	50,0	19,7	57,4	9,4	32,6	260,0
Värdeförändring								
Fastighet, realiserad	-	-	7,0	-	2,6	0,9	-	10,6
Fastighet, orealiserad	-7,4	-69,1	-63,2	-9,9	-32,6	-21,3	-30,5	-234,0
Resultat	39,7	-25,2	-6,1	9,8	27,4	-11,0	2,1	36,6

¹ Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele, Skellefteå och Piteå

Öfördelade poster

Värdeförändringar räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-46,6
Avskrivning materiella anl tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-4,1
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-27,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-134,1
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-1,6
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	39,1
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	8,3
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	-129,9

Uthyrbar area, kvm	96 360	80 786	119 231	54 563	98 841	42 393	66 726	558 900
Investeringar, Mkr	9,7	135,9	3,2	2,1	10,8	0,8	17,9	180,5
Bokfört värde, Mkr	616,0	768,0	716,4	279,6	869,4	195,8	453,5	3 898,8
Hysesvärde, Mkr	85,3	79,4	98,9	37,9	105,0	34,6	57,4	498,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	87,9	88,3	97,2	93,9	78,4	92,7	90,8
Överskottsgrad, %	59,0	62,8	57,3	53,5	58,2	34,5	61,4	57,4

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	46	212 051	1 645,2	186,9	88,6	113,1	60,5
Butiksfastigheter	18	91 885	899,1	92,9	94,2	50,2	54,0
Bostadsfastigheter	17	41 284	266,2	34,1	96,1	16,4	48,3
Industri- och lagerfastigheter	24	111 963	404,4	54,8	90,8	30,5	55,7
Övriga fastigheter ¹	15	101 717	683,8	84,1	90,3	49,7	59,1
Totalt Diös	120	558 900	3 898,8	452,8	90,8	260,0	57,4

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

Diös har en vision om att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på den marknad vi valt att finnas på. Vår inriktning är att skapa värden i fastighetsportföljen genom att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter på marknaden från Borlänge i söder till Luleå i norr. Målsättningen är att varje marknadsområde ska bestå av ett koncentrerat fastighetsbestånd, vilket ska utgöra en delmarknad för sig. Mestadels ligger fastigheterna centralt belägna med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Vår strategi är att skapa goda relationer med våra befintliga hyresgäster, bygga starka nätverk på de orter vi verkar, vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och vårda vårt varumärke. Vi har därför valt att på de flesta orter jobba med en decentraliserad förvaltningsorganisation som har stark lokal förankring. De fokusområden vi har för samtliga marknadsområden är att öka den ekonomiska uthyrningsgraden och optimera driftskostnaderna.

Borlänge

Borlänge är en medelstor stad med närmare 48 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har sedan 2003 haft en positiv trend

Innehavet i Borlänge utgörs av 15 fastigheter med en uthyrbar area om 96 360 kvm. Här arbetar 6 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös är den tredje största fastighetsägaren på orten.

Falun

Falun är Dalarnas residenstad med drygt 55 000 invånare.

Diös marknadsområde Falun består av 12 fastigheter med en uthyrbar area om 80 788 kvm. Här arbetar 4 personer varav 2 med den fysiska förvaltningen. Diös är femte största fastighetsägare på orten. I Falun håller ett av Diös större projekt, Falan Gallerian, på att färdigställas. En om- och tillbyggnad om 6 200 kvm.

Mora

Mora, en av Dalarnas mest kända turistort. Här bor drygt 20 000 invånare, men besöks sommar som vinter av ett stort antal människor.

Diös fastighetsbestånd i Mora består av 13 fastigheter med en uthyrbar area om 54 563 kvm. Här arbetar 3 personer varav 2 med den fysiska förvaltningen. Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora.

Gävle

Gävle är en relativt stor stad med drygt 93 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har haft en stabil ökning de senaste åren.

Innehavet i Gävle består av 28 fastigheter med en uthyrbar area om 119 231 kvm. Här arbetar 7 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös är den näst största fastighetsägaren på orten

Sundsvall

Sundsvall är en av de större städerna i Norrland med närmare 95 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har haft en sparsam ökning de senaste åren.

Innehavet i Sundsvall utgörs av 10 fastigheter med en uthyrbar area om 42 393 kvm. Här arbetar 2 personer. I Sundsvall har vi valt att köpa in tjänsten med den fysiska förvaltningen. Diös tillhör en av de mindre fastighetsägarna på orten.

Östersund

Östersund är en medelstor stad med närmare 56 000 invånare. Befolkningsutvecklingen har varit försiktig om än i positiv riktning.

MO Östersund består av 19 fastigheter, med en uthyrbar area om 98 841 kvm, varav cirka 30 000 kvm finns i Åre.. Här arbetar 8 personer, varav 3 i den fysiska förvaltningen i Östersund och 2 i Åre. Diös är den femte största fastighetsägaren på orten. Diös har påbörjat ett större projekt i Östersund, en förädling och anpassning av fastigheten Nejonöгат 3. Östersunds Kommun har tecknat hyresavtal med en avtalstid om 15 år .

Luleå

I Luleå som är vår huvudort för de nordligaste städerna. Här bor idag drygt 73 000 personer. Staden har under många år haft en positiv befolkningsutveckling.

Diös marknadsområde Luleå består främst av teknikbyn Aurorum men innefattar även fastigheter i Piteå, Skellefteå, Umeå och Lycksele. Antalet fastigheter är 5 med en uthyrbar area om 34 835 kvm. Här arbetar 6 personer varav 1 med den fysiska förvaltningen och 4 personer i den serviceenhet som finns i Aurorum. Diös tillhör en av de mindre fastighetsägarna på samtliga orter i Luleå MO.

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2008

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2008 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2009	382	93 849	68,4	16
	2010	274	114 933	91,7	21
	2011	227	105 547	92,3	21
	2012	90	51 650	46,6	11
	2013+	77	97 510	101,5	23
Totalt lokalhyresavtal		1 050	463 489	400,5	92
Bostadshyresavtal		557	35 884	28,6	7
Övriga hyresavtal		917	-	5,1	1
Totalt		2 524	499 373	434,2	100

Förändringar i fastighetsportföljen

Förvärv

■ Diös förvärvade den 1 februari 2008 fastigheten Alderholmen 19:2 i Gävle. Fastigheten som är en kontorsfastighet omfattar 793 kvm, och är idag fullt uthyrd. Köpeskillingen uppgick till 6,8 Mkr, vilket motsvarade en direktavkastning om 7 procent. Förvärvet gjordes i bolagsform.

Förädling

■ Under perioden har 180,5 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår två större förädlingsprojekt ett i Falun och ett i Östersund. Totalt har 132,1 Mkr av budgeterat 200,6 Mkr upparbetats.

Försäljning

■ Diös Fastigheter har per den 31 januari 2008 försålt fastigheten Kofoten 19 & 14 i Sundsvall till ett försäljningspris om 4,9 Mkr. Försäljningspriset översteg det bokförda värdet vilket gav en realiserad värdeförändring om 0,4 Mkr.

■ Diös Fastigheter har per den 1 mars 2008 försålt tre fastigheter i Sandviken och en fastighet i Hofors. Försäljningen skedde i bolagsform. Försäljningspriset var 95,0 Mkr vilket innebar en förädlingsvinst om 27,8 Mkr och en realiserad värdeförändring om 7,0 Mkr.

■ Diös Fastigheter Östersund HB försålde med tillträde den 1 juni 2008 fastigheten Frösö 2:52 för en köpeskillning om 4,0 Mkr med en realiserad värdeförändring om -1,0 Mkr.

■ Diös Fastigheter Östersund HB har försålt del av fastigheten Frösö 3:7 för en köpeskillning och realiserad vinst om 3,3 Mkr.

■ Diös har försålt med tillträde den 14 juli 2008 och 1 augusti 2008 fastigheterna Vivstamon 1:17 i Timrå och Ånge 30:6 i Ånge för en sammanlagd köpeskillning om 24,5 Mkr med en realiserad vinst om 0,6 Mkr.

■ I början av december försålde Diös Fastigheter HB ytterligare en del av fastigheten Frösö 3:7 till en köpeskillning och realiserad vinst om 0,3 Mkr.

Finansiell ställning per den 31 december 2008

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 080,6 Mkr (1 369,3) och soliditeten till 26,3 procent (31,9). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 36,7 Mkr (37,5) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

Räntekostnad 2008

	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta i %
Räntebärande skuld	2 736,5	136,2	4,98
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	279,2	0,4	0,01
Utfall finansiella instrument		-3,7	-0,13
		132,9	4,86

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under 2008 till 2 736,5 Mkr (1 928,3). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 132,9 Mkr (79,5) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,86 procent (4,12).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -114,9 Mkr (7,6). Av dessa har -68,3 Mkr (7,6) redovisats inom säkringsreserven direkt mot eget kapital och -46,6 Mkr (0) har redovisats som realiserade värdeförändring i resultaträkningen.

Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2008

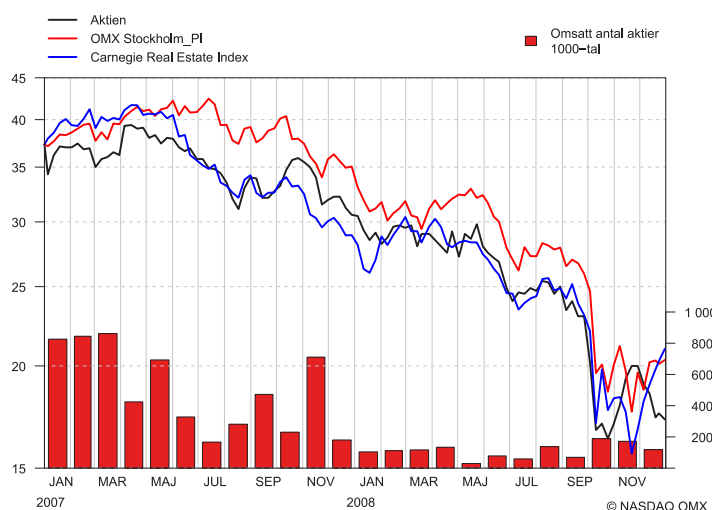
Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2009	2 728,5	2,87	304,0	304,0
2010	38,1	3,62	2 741,8	2 462,6
TOTALT	2 766,6	2,88	3 045,8	2 766,6

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 766,6 Mkr (706,5) med en årlig genomsnittsränta per den 31 december 2008 på 2,88 procent (4,55) exklusive lånelöften och 2,90 procent (4,57) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år (2,1). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 2 900, 0 Mkr (1 300,0) med en återstående genomsnittlig löptid på 1,3 år (3,7).

Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick per den 31 december 2008 till 2,77 procent (4,45) exklusive lånelöften och 2,79 procent (4,47) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,39 procent.

Diösaktien

Diös



Diös Fastigheter AB är noterad på OMX Nordiska Börs Stockholm. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

Per den 31 december 2008 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 17,20 (30,60) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 584,2 (1 039,2) Mkr.

Återköp av Diös aktier

Diös Fastigheter AB (publ) har under perioden genomfört ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämman den 29 april 2008. Årsstämman gav styrelsen ett bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde.

Totalt har Diös under perioden 16 maj 2008 till 31 december återköpt 1 869 365 egna aktier till en snittkurs om 18,71 kr.

Diös ägde 296 600 egna aktier före återköpsprogrammet.

Största aktieägare i Diös Fastigheter AB

per den 31 december 2008

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 496 500	19,1
Brinova Inter AB	5 847 420	17,2
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,6
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 299 340	12,7
Diös Fastigheter AB	2 165 965	6,4
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 708 850	5,0
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	740 000	2,2
BNY GCM Client Accounts (E) ILM	550 400	1,6
Triesto Holdings Limited	538 400	1,6
Summa största ägare	28 629 185	84,3
Övriga ägare	5 338 780	15,7
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

Innehav

per den 31 december 2008

	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster %	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	942	221 891	0,65	0,65	3 817
501 - 1000	457	397 517	1,17	1,17	6 837
1001 - 5000	247	646 964	1,90	1,90	11 128
5001 - 10000	46	360 799	1,06	1,06	6 206
10001 - 15000	9	116 149	0,34	0,34	1 998
15001 - 20000	10	177 404	0,52	0,52	3 051
20001 -	36	32 047 241	94,35	94,35	551 213

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 1 747 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97,7 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 84,3 procent av innehav och röster.

Diös ägde per den 31 december 2008, 2 165 965 egna aktier. Aktierna har förvärvats genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2008 till 52 personer (44), varav 19 kvinnor (17). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund och Luleå. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 36 personer (37), arbetar i marknadsområdena varav 18 personer (21) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 22,4 Mkr (15,3) och resultatet efter skatt till -14,3 Mkr (-21,7). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2008 till 34,7 Mkr (13,4). Räntebärande skulder uppgick till 2 445,8 Mkr (2 390,0), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserat på förhållandena den 31 december 2008 uppgick till 2,48 procent (4,49).

Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

Valberedning

Valberedningen utses årligen och skall bestå av en representant för envar av de fyra största aktieägarna per den 15 september 2008.

Valberedningen består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar.

Per-Arne Rudbert, (Humlegården Holding III) Ordförande i valberedningen

Anders Silfverbåge, (Brinova Inter),

Gunnar Johansson, (AB Persson Invest),

och Göran Almberg, (Lantbrukarnas Ekonomi AB).

Representanterna kan nås via e-post, se www.dios.se eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

Årsstämma

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas den 21 april 2009, kl 13.00 på Restaurang Mr Husman, Infanterigatan 22, Stadsdel Norr, Östersund

Uppskjutna skattefordringar

I april 2005 förvärvade Diös ursprungliga ägare en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av det nya fastighetsbolaget. De förvärvade bolagens enda tillgångar vid förvärvstidpunkten utgjordes av en kassa om cirka 40 Mkr samt skattemässigt outnyttjade underskottsavdrag som enligt deklarationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 Mkr.

Per den 31 december 2008 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 122,7Mkr (83,5), vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2008 uppgå till 811,9 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 213,5 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 341,1 Mkr per den 31 december 2008. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 89,7 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 december 2008 kunnat uppgå till cirka 123,8 Mkr (213,5 - 89,7).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2007 års årsredovisning på sidan 41¹. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen att sjunka under 2009 då Riksbanken förväntas sänka reporäntan ytterligare. Statens ökande lånebehov, en fortsatt begränsad tillgång till kapital samt en svårbedömd konjunkturell utveckling gör framtiden svår att förutse. Den osäkerhet som då uppstår kan försvåra framtida värdering av företagets tillgångar.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner gjorts med närstående.

¹Årsredovisning 2007 finns tillgänglig på www.dios.se

Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering.

Diös tillämpar från och med 2008 förändringar i IFRIC 11 och IFRS 2, -Transaktioner med egna aktier. Bestämmelserna trädde i kraft den 31 mars 2007 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Tolkningsuttalandet klargör hanteringen avseende klassificering av aktierelaterade ersättningar där bolaget återköper aktier för att reglera sitt åtagande samt redovisning av optionsprogram i dotterbolag som tillämpar IFRS. Bestämmelserna tillämpas från och med januari 2008 men förväntas inte få någon inverkan på koncernens räkenskaper.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2007, not 1.

Utdelningspolicy

Diös skall långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av aktier.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2008 med 1,40 kr per aktie (1,40). Förslaget innebär att 43 procent (51), vilket motsvarar totalt 44,5 Mkr (47,6), av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter delas ut.

Kalendarium 2009

Årsstämma	21 april 2009
Delårsrapport jan - mars	21 april 2009
Delårsrapport jan - juni	9 juli 2009
Delårsrapport jan - september	15 oktober 2009
Bokslutskommuniké	18 februari 2010

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida www.dios.se

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Östersund den 12 februari 2009

Diös Fastigheter AB

Styrelsen

Lars Holmgren
Ledamot

Erik Paulsson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Ledamot

Thorsten Asbjer
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Ledamot

Bob Persson
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande Direktör

Koncernens resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2008 3 mån okt - dec	2007 3 mån okt - dec	2008 12 mån jan - dec	2007 12 mån jan - dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	114,3	121,7	469,9	372,0
Fastighetskostnader	-59,2	-70,0	-209,9	-174,2
Driftsöverskott	55,1	51,7	260,0	197,8
Avskrivningar	-1,0	-1,7	-4,1	-2,8
Central administration	-10,0	-7,6	-27,4	-22,7
Värdeförändringar fastigheter	-81,7	18,4	-223,5	36,2
Rörelseresultat	-37,6	60,8	5,0	208,5
Värdeförändring räntederivat	-46,6	-	-46,6	-
Finansnetto	-36,1	-26,2	-134,1	-77,4
Resultat före skatt	-120,3	34,6	-175,7	131,1
Aktuell skatt	0,5	-0,5	-1,6	-2,0
Uppskjuten skatt	36,7	4,4	39,1	9,9
Resultat efter skatt	-83,1	38,5	-138,2	139,0
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-78,3	38,1	-129,9	143,7
Resultat hänförligt till minoriteten	-4,8	0,4	-8,3	-4,7
Summa	-83,1	38,5	-138,2	139,0
Resultat per aktie, kr	-2,30	1,12	-3,82	4,26
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 836	33 968	33 771

¹ Diös hade per den 31 december 2008 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2008 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2009.

Koncernens balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 898,8	4 067,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	13,2	23,0
Finansiella anläggningstillgångar	2,8	0,7
Uppskjuten skattefordran	122,7	83,5
Summa anläggningstillgångar	4 037,5	4 174,5
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	37,5	79,9
Likvida medel	36,7	37,5
Summa omsättningstillgångar	74,2	117,4
SUMMA TILLGÅNGAR	4 111,7	4 291,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 080,6	1 369,3
Långfristiga skulder	2 467,8	2 434,0
Kortfristiga skulder	563,3	488,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 111,7	4 291,9

Förändring av eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2006-12-31	1 216,0	1 216,0	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	30,8	-	30,8
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	7,7	7,7	-
Nyemission	22,5	22,5	-
Kontantutdelning	-37,4	-37,4	-
Återköp av aktier	-9,4	-9,4	-
Periodens resultat	139,0	143,7	-4,7
Eget kapital 2007-12-31	1 369,2	1 343,1	26,1
Kontantutdelning	-47,1	-47,1	-
Återköp av aktier	-35,0	-35,0	-
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-68,3	-68,3	-
Periodens resultat	-138,2	-129,9	-8,3
Eget kapital 2008-12-31	1 080,6	1 062,8	17,8

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	2008 3 mån okt - dec	2007 3 mån okt - dec	2008 12 mån jan -dec	2007 12 mån jan - dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-37,6	60,8	5,0	208,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	84,5	-16,8	217,1	-33,1
Erhållen ränta	-	1,8	1,3	2,3
Erlagd ränta	-40,0	-23,9	-137,6	-64,9
Betald skatt	-1,6	-	-1,6	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5,3	21,9	84,2	112,8
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	16,2	-34,0	44,1	-50,0
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-16,4	43,3	-76,4	94,0
Summa förändring av rörelsekapital	-0,2	9,3	-32,3	44,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,1	31,2	51,9	156,8
Investeringsverksamheten				
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0,7	-0,1	-2,1	-0,7
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2,4	1,8	129,4	7,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42,8	-83,1	-158,1	-1 259,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39,7	-81,4	-30,8	-1 252,1
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-	-	-47,1	-37,4
Förvärv av egna aktier	-25,1	-	-35,0	-
Förändring av långfristiga skulder	40,9	2,6	60,2	1 046,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15,8	2,6	-21,9	1 009,0
Periodens kassaflöde	-18,8	-47,6	-0,8	-86,3
Likvida medel vid periodens början	55,5	85,1	37,5	123,8
Likvida medel vid periodens slut	36,7	37,5	36,7	37,5

Nyckeltal

	2008 3 mån okt - dec	2007 3 mån okt - dec	2008 12 mån jan-dec	2007 12 mån jan - dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	-6,7	2,8	-10,6	11,1
Soliditet, %	26,3	31,9	26,3	31,9
Belåningsgrad fastigheter, %	71,0	65,6	71,0	65,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,6	1,7	2,2
Eget kapital per aktie, kr ¹	31,81	40,31	31,81	40,31
Kassaflöde per aktie, kr ¹	0,25	0,46	2,73	2,75
Antal fastigheter vid periodens utgång	120	127	120	127
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	558 900	581 822	558 900	581 822
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 898,8	4 067,3	3 898,8	4 067,3
Hysesvärde, Mkr	128,1	123,1	498,5	379,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,7	91,9	90,8	92,6
Direktavkastning, %	1,4	1,3	6,7	4,9
Överskottsgrad, %	48,5	45,7	57,4	56,3

¹Diös hade inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2008 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2009.

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2008 12 mån jan - dec	2007 12 mån jan - dec
Nettoomsättning	22,4	15,3
Avskrivningar	-0,3	-0,3
Bruttoresultat	22,1	15,0
Central administration	-47,1	-37,4
Rörelseresultat	-25,0	-22,4
Ränteintäkter	119,6	65,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-118,3	-69,1
Resultat efter finansiella poster	-23,7	-25,9
Aktuell skatt	9,4	4,2
Resultat efter skatt	-14,3	-21,7

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
Pågående projekt	0,9	2,0
Maskiner och inventarier	1,1	1,1
Andelar i koncernföretag	132,2	132,7
Övriga aktier och andelar	0,1	0,1
Långfristig fordran på koncernföretag	2 869,2	2 955,3
Summa anläggningstillgångar	3 003,5	3 091,2
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	241,0	102,3
Övriga kortfristiga fordringar	5,4	4,1
Likvida medel	34,7	13,4
Summa omsättningstillgångar	281,1	119,8
SUMMA TILLGÅNGAR	3 284,6	3 211,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	633,7	706,1
Långfristiga skulder	2 365,6	2 390,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	144,0	82,0
Leverantörsskulder	0,6	2,9
Övriga kortfristiga skulder	140,7	30,0
Summa kortfristiga skulder	285,3	114,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 284,6	3 211,0

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 som avser fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdetändringar 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 värdetändringar 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.

Förädlingsvinst

Försäljningspris minus investerat kapital.

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 Bygdestahl, Marknads- och informationschef, 0770-33 22 00, 070-345 01 25,
margaretha.bygdestahl@dios.se

Förteckning över fastighetsförvärv januari - december 2008

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Area, kvm	Förvärvspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 1						
Alderholmen 19:2	Gävle	Gävle	Kontor	793	6 800	700
				793	6 800	700

Förteckning över fastighetsförsäljningar januari - december 2008

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Area, kvm	Försäljnings- pris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 1						
Kofoten 19&14	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 732	4 900	1 019
Säterjäsentan 3	Gävle	Sandviken	Industri/Lager	933	6 000	804
Dalslänningen 6	Gävle	Sandviken	Bostäder	5 852	38 000	4 550
Skrivaren 4	Gävle	Sandviken	Bostäder	6 898	41 000	5 239
Hofors 36:2	Gävle	Hofors	Butik	2 971	10 000	1 883
				18 386	99 900	13 495
Kvartal 2						
Frösö 2:52	Östersund	Östersund	Råmark	-	4 000	-
				-	4 000	-
Kvartal 3						
Del av Frösö 3:7	Östersund	Östersund	Råmark	-	3 300	-
Vivstamon 1:17	Sundsvall	Timrå	Övrigt	1 285	3 000	890
Ånge 30:6&9	Sundsvall	Ånge	Kontor	4 040	21 500	4 523
				5 325	27 800	5 413
Kvartal 4						
Del av Frösö 3:7	Östersund	Östersund	Råmark	-	300	-
				-	300	-
Totala fastighetsförsäljningar januari - december				23 711	132 000	18 908