

# Delårsrapport

januari - mars  
2008

- Periodens intäkter uppgick till 121,0 Mkr (69,6)
- Driftsöverskottet ökade till 65,8 Mkr (37,2)
- Resultatet efter skatt uppgick till 33,0 Mkr (18,3)
- Eget kapital per aktie uppgick till 41,17 kr (37,10)

## Intäkter, kostnader och resultat

### Kommentar

Diös Fastigheter AB (publ) ökade driftöverskottet till 65,8 Mkr (37,2), vilket motsvarade en överskottsgrad om 57,9 procent (55,7) och innebär en förbättring av driftöverskottet med 77 procent. Förbättringen är till stor del hänförlig till genomförda fastighetsförvärv. Under perioden har fem fastigheter försålts med en förädlingsvinst om 27,3 Mkr och en realiserad värdeförändring om 7,4 Mkr.

■ Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 113,6 Mkr (66,9) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91,4 procent (90,6).

■ Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 7,4 Mkr (2,7) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

■ De totala fastighetskostnaderna uppgick till 55,2 Mkr (32,4). Av fastighetskostnaderna utgjorde 5,4 Mkr (1,9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

### Realiserade och orealiserade värdeförändringar

En intern fastighetsvärdering baserad på förhållandena per den 31 mars 2008 har utförts. Denna har inte föranlett förändringar i fastigheternas marknadsvärden jämfört med senast gjorda värdering, då såväl kassaflöden som avkastningskrav bedömts vara stabila. Under perioden har fem fastigheter försålts vilket medförde realiserade värdeförändringar om 7,4 Mkr.

Förändringarna i fastighetsvärdet om -68,3 Mkr (483,4) är resultat av genomförda försäljningar, förvärv och förädlingsinsatser.

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -31,9 Mkr (-11,8). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 4,88 procent (3,78) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderar kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,91 procent (4,00).

### Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar, uppgick till 26,6 Mkr (20,2).

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 34,0 Mkr (20,2).

### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 33,0 Mkr (18,3). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till 0,7 Mkr (-0,2), 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 skattekostnad om 0,3 Mkr (-1,7).



## Marknadskommentarer

Diös inriktning är att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter på marknaden norr om Dalälven. Mestadels ligger fastigheterna centralt belägna med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Diös har som devis att skapa lokala värden vilket gäller för både befintliga hyresgäster och för den ort vi finns på. Våra nuvarande huvudorter är Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund och Luleå.

### Borlänge

I Borlänge är Diös marknadsledande inom kontorslokaler. För närvarande pågår ett av Diös förädlingsprojekt i Borlänge. Det är lokaler i Liljanhuset som rustas för Försäkringskassan.

### Falun

Diös fastighetsbestånd är i huvudsak centralt beläget. Fastigheterna håller hög standard och Diös har en marknadsledande position beträffande kontorslokaler. Här pågår för närvarande ett av Diös större förädlingsprojekt. Det är Falangallerian som genomgår en om- och tillbyggnad där ett 20-tal butiker samt ett 15-tal lägenheter i bostadsrättsform skall inrymmas. Första etappen beräknas vara klar i slutet av november 2008. Lägenheterna beräknas färdigställda under våren 2009.

### Mora

Man talar om ”Moraandan”, att alla drar åt samma håll och vill att Mora skall utvecklas i samverkan. Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora och medverkarkar aktivt för tillväxt på orten.

### Gävle

Gävle är idag det enskilt största marknadsområdet för Diös och under föregående år har fastighetsbeståndet på orten ökat med cirka 82 000 kvm. En stor del av arbetsinsatserna i Gävle handlar om att fortsätta med förtroendeuppbyggande relationer till såväl befintliga som nya hyresgäster.

### Sundsvall

Diös har här idag ett fastighetsbestånd med en uthyrbar area om 49 450 kvm fördelat på 12 fastigheter. Ett flertal av fastigheterna ligger centralt i den omtalade stenstaden. Fokus för Sundsvallbeståndet är att anpassa lokaler och hyresnivåer.

### Östersund

Östersunds marknadsområde innefattar fastigheter som är centralt belägna, ett större sammanhållet bestånd på Frösön samt fastigheter i Åre. De senaste åren har präglats av att all militär verksamhet har lagts ner och ersatts av ett antal utlokaliserade statliga verksamheter. Detta har inneburit ett flertal omflyttningar och för Diös del har det inneburit att friställda ytor rustas för nya hyresgäster.

### Luleå

Luleås marknadsområde består främst av teknikbyn Aurorum men innefattar även fastigheter i Piteå, Skellefteå, Umeå och Lycksele. Inom ett flertal norrländska kommuner pågår hög aktivitet och planer på utveckling av både företag och annan samhällsutveckling. Det beror till stor del på investeringarna i Botniabanan och i Malmfälten. När Botniabanan är färdig kommer 19 mil järnväg från Kramfors via Örnköldsvik till Umeå att knyta samman städerna längs Norrlandskusten. Banan beräknas stå klar 2010 och det planeras för en fortsättning, Norrbotniabanan, mellan Umeå och Luleå. Den starka Norrlandskonjunkturen avspeglas på fastighetsmarknaden, i regionen har under senare tid många fastighetsaffärer genomförts.



## Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2008

Diös ägde 123 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 564 225 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 16 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 7 procent av bostäder och 18 procent av övriga uthyrbara ytor. Under året har

Diös gjort värdehöjande investeringar på 16,5 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 999,0 Mkr.

Indelat per marknadsområde, Mkr	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå <sup>1</sup>	Diös koncernen
Hysesintäkter	18,9	17,5	23,1	9,1	24,4	7,6	12,9	113,6
Övriga intäkter	3,9	0,1	0,1	-	2,0	-	1,4	7,4
Fastighetskostnader	-11,0	-6,8	-9,1	-5,2	-11,1	-5,1	-6,9	-55,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>11,8</b>	<b>10,7</b>	<b>14,0</b>	<b>3,9</b>	<b>15,3</b>	<b>2,6</b>	<b>7,5</b>	<b>65,8</b>

### Värdeförändring

Fastighet, realiserad	-	-	7,0	-	-	0,4	-	7,4
Fastighet, orealiserad	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultat</b>	<b>11,8</b>	<b>10,7</b>	<b>21,0</b>	<b>3,9</b>	<b>15,3</b>	<b>3,0</b>	<b>7,5</b>	<b>73,2</b>

### Ofördelade poster

Avskrivning materiella anl tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-1,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-6,3
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-31,9
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-0,7
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-0,3
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-0,1

### Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

	-	-	-	-	-	-	-	<b>33,0</b>
--	---	---	---	---	---	---	---	-------------

<sup>1</sup> Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele, Skellefteå och Piteå

Uthyrbar area, kvm	96 360	80 786	119 231	54 563	98 841	47 718	66 726	564 225
Investeringar, Mkr	1,6	8,9	0,9	0,3	0,2	0,5	4,2	16,5
Fastighetsvärde, Mkr	615,2	710,1	777,2	287,7	896,4	242,1	470,3	3 999,0
Hysesvärde, Mkr	20,4	20,1	25,6	9,4	26,1	9,4	13,3	124,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	87,2	90,1	97,2	93,7	80,9	97,0	91,4
Överskottsgrad, %	62,4	61,3	60,7	43,0	62,6	33,6	58,0	57,9

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	47	216 091	1 651,9	46,5	90,1	26,8	57,7
Butiksfastigheter	18	91 885	931,6	22,8	93,3	14,0	61,3
Bostadsfastigheter	17	41 284	266,6	9,5	95,7	4,4	46,6
Industri- och lagerfastigheter	24	111 963	430,5	13,4	89,9	7,1	53,3
Övriga fastigheter <sup>1</sup>	17	103 002	718,4	21,4	91,4	13,4	62,8
<b>Totalt Diös</b>	<b>123</b>	<b>564 225</b>	<b>3 999,0</b>	<b>113,6</b>	<b>91,4</b>	<b>65,8</b>	<b>57,9</b>

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

## Hyreskontraktens löptider per den 31 mars 2008

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 2008 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2008	257	50 684	33,3	8
	2009	377	122 920	102,3	24
	2010	224	102 825	84,6	20
	2011	155	81 189	75,8	18
	2012+	76	106 810	101,9	24
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>1 089</b>	<b>464 428</b>	<b>398,0</b>	<b>92</b>
Bostadshyresavtal		570	36 005	28,3	7
Övriga hyresavtal		737	-	4,7	1
<b>Totalt</b>		<b>2 396</b>	<b>500 433</b>	<b>431,0</b>	<b>100</b>

## 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 16,5 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår fyra större förädlingsprojekt i Luleå, Åre, Borlänge och Falun. Totalt har 78,4 Mkr av budgeterat 219,4 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 7,9 Mkr exklusive transaktionskostnader.



## Finansiell ställning per den 31 mars 2008

### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 398,5 Mkr (1 267,0) och soliditeten till 33,0 procent (42,6). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 666,4 Mkr (1 471,7) med en årlig genomsnittsränta på 4,88 procent (3,78) exklusive lånelöften och 4,91 procent (4,00) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 mars 2008 till 1 månad (2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (2,5). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 666,4 Mkr har 1 450,0 Mkr (600,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,1 år (3,2).

Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivat-

instrument uppgick till 4,65 procent (4,03) exklusive lånelöften och 4,67 procent (4,25) 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 0,73 procent.

Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -3,8 Mkr (1,7), vilket redovisats direkt mot eget kapital.

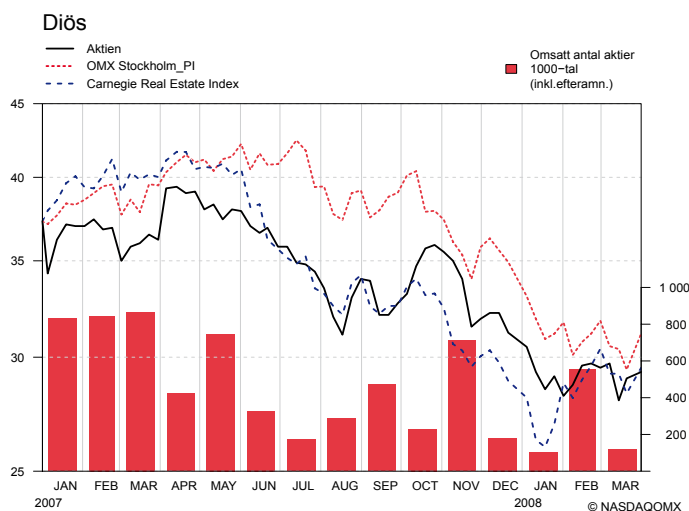
### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 80,9 Mkr (54,8) exklusive utnyttjad checkräkningskredit.

## Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 mars 2008

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2008	2 627,6	4,90	297,6	297,6
2009	-	-	-	-
2010	38,8	3,62	2 763,8	2 368,8
<b>TOTALT</b>	<b>2 666,4</b>	<b>4,88</b>	<b>3 061,4</b>	<b>2 666,4</b>

# Diösaktien



Diös Fastigheter AB är noterad på OMX Nordiska Börs Stockholm. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262. Per den 31 mars 2008 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 29,30 kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 995,3 Mkr.

## Största aktieägare i Diös Fastigheter AB per den 31 mars 2008

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	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
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 548 200	7,5
LRF Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,1
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	740 000	2,1
Triesto Holdings Limited	538 400	1,6
BNY GCM Client Accounts (E) ILM	485 399	1,4
<b>Summa största ägare</b>	<b>28 291 069</b>	<b>83,2</b>
Övriga ägare	5 676 896	16,8
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>33 967 965</b>	<b>100,0</b>

## Innehav per den 31 mars 2008

	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster %	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	955	225 519	0,66	0,66	6 608
501 - 1000	473	412 850	1,22	1,22	12 097
1001 - 5000	258	685 879	2,02	2,02	20 096
5001 - 10000	44	362 850	1,07	1,07	10 632
10001 - 15000	9	116 800	0,34	0,34	3 422
15001 - 20000	7	133 800	0,39	0,39	3 920
20001 -	38	32 030 267	94,30	94,30	938 487

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 1 704 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 95 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 83,2 procent av innehav och röster.

Diös äger per den 31 mars 2008, 296 600 egna aktier. Aktierna har förvärvat genom ett återköpsprogram som genomfördes under 2007.

## 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 mars 2008 till 47 personer (29), varav 18 kvinnor (9). 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, 35 personer (21), arbetar i marknadsområdena varav 16 personer (11) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 4,7 Mkr (3,1) och resultatet efter skatt till -5,8 Mkr (-6,5). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2008 till 71,5 Mkr (50,5). Räntebärande skulder uppgick till 2 344,0 Mkr (1 150,0), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 4,84 procent (3,69). Moderbolaget tillämpar RR 32 ”Redovisning för juridiska personer”.

## Årsstämma

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas den 29 april 2008, kl 13.00 på Clarion Hotel Grand Östersund, Prästg. 16, 831 31 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 mars 2008 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 83,2 Mkr (72,2), 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 mars 2008 uppgå till 838,5 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 234,8 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 540,9 Mkr per den 31 mars 2008. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 151,5 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 mars 2008 kunnat uppgå till cirka 83,3 Mkr (234,8-151,5).

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2007 års årsredovisning på sidan 41<sup>1</sup>. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

## Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner gjorts med närstående.

## Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR 31, Delårsrapportering för koncerner.

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.

<sup>1</sup>Årsredovisning 2007 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se)



## Händelser efter rapportperiodens utgång

- Inga händelser av väsentlig karaktär finns att rapportera

### Kalendarium 2008

Årsstämma	29 april 2008
Delårsrapport jan - juni	10 juli 2008
Delårsrapport jan - sep	15 oktober 2008
Bokslutskommuniké 2008	12 februari 2009

Denna delårsrapport har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida

[www.dios.se](http://www.dios.se)

Östersund den 24 april 2008

*Christer Sundin*  
Verkställande Direktör  
Diös Fastigheter AB

## Koncernens resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2008 3 mån jan - mars	2007 3 mån jan - mars	2007 12 mån jan - dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	121,0	69,6	372,0
Fastighetskostnader	-55,2	-32,4	-174,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>65,8</b>	<b>37,2</b>	<b>197,8</b>
Avskrivningar	-1,0	-0,1	-2,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>64,8</b>	<b>37,1</b>	<b>195,0</b>
Central administration	-6,3	-5,1	-22,7
Värdoförändringar i fastigheter	7,4	-	36,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>65,9</b>	<b>32,0</b>	<b>208,5</b>
Ränteintäkter	0,6	0,3	2,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-32,5	-12,1	-80,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>34,0</b>	<b>20,2</b>	<b>131,1</b>
Aktuell skatt	-0,7	-0,2	-2,0
Uppskjuten skatt	-0,3	-1,7	9,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>33,0</b>	<b>18,3</b>	<b>139,0</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	33,1	18,8	143,7
Resultat hänförligt till minoriteten	-0,1	-0,5	-4,7
<b>Summa</b>	<b>33,0</b>	<b>18,3</b>	<b>139,0</b>
Resultat per aktie, kr <sup>1</sup>	0,97	0,55	4,26
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 302	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 302	33 771

<sup>1</sup> Diös hade per den 31 mars 2008 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2007 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2008.

## Koncernens balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastigheter	3 999,0	2 480,4	4 067,3
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	249,3	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	32,3	6,2	23,0
Finansiella anläggningstillgångar	0,7	-	0,7
Uppskjuten skattefordran	83,2	72,2	83,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 115,3</b>	<b>2 808,1</b>	<b>4 174,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	35,8	36,3	79,9
Likvida medel	80,9	54,8	37,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>116,7</b>	<b>91,1</b>	<b>117,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 232,0</b>	<b>2 899,2</b>	<b>4 291,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 398,5	1 267,0	1 369,3
Långfristiga skulder	2 373,8	1 475,9	2 434,0
Kortfristiga skulder	459,7	156,3	488,6
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>4 232,0</b>	<b>2 899,2</b>	<b>4 291,9</b>

## Förändring av eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>1 216,0</b>	<b>1 216,0</b>	<b>-</b>
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	31,0	-	31,0
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument jan - mars 2007	1,7	1,7	-
Resultat jan - mars 2007	18,3	18,8	-0,5
<b>Eget kapital 2007-03-31</b>	<b>1 267,0</b>	<b>1 236,5</b>	<b>30,5</b>
Nyemission, april 2007	22,5	22,5	-
Kontantutdelning, maj 2007	-37,4	-37,4	-
Återköp av aktier	-9,4	-9,4	-
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument april - dec 2007	5,9	5,9	-
Resultat april - dec 2007	120,7	124,9	-4,2
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>1 369,3</b>	<b>1 343,0</b>	<b>26,3</b>
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument jan - mars 2008	-3,8	-3,8	-
Resultat jan - mars 2008	33,0	33,1	-0,1
<b>Eget kapital 2008-03-31</b>	<b>1 398,5</b>	<b>1 372,3</b>	<b>26,2</b>

## Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	2008 3 mån jan-mars	2007 3 mån jan-mars	2007 12 mån jan - dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	65,9	32,0	208,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-2,4	0,1	-33,1
Erhållen ränta	0,2	0,2	2,3
Erlagd ränta	-31,7	-3,0	-64,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>32,1</b>	<b>29,3</b>	<b>112,8</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	40,7	-12,2	-50,0
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-28,7	21,3	94,0
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>12,0</b>	<b>9,1</b>	<b>44,0</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>44,1</b>	<b>38,4</b>	<b>156,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-40,3	-	-0,7
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	99,9	-	7,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-429,1	-1 259,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>59,6</b>	<b>-429,1</b>	<b>-1 252,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning	-	-	-37,4
Förändring av långfristiga skulder	-60,3	321,7	1 046,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60,3</b>	<b>321,7</b>	<b>1 009,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>43,4</b>	<b>-69,0</b>	<b>-86,3</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>37,5</b>	<b>123,8</b>	<b>123,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>80,9</b>	<b>54,8</b>	<b>37,5</b>

## Nyckeltal

	2008 3 mån jan-mars	2007 3 mån jan-mars	2007 12 mån jan - dec
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	2,4	1,4	11,1
Soliditet, %	33,0	42,6	31,9
Belåningsgrad fastigheter, %	66,7	53,9	65,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,7	2,2
Eget kapital per aktie, kr <sup>1</sup>	41,17	37,10	40,31
Kassaflöde per aktie, kr <sup>1</sup>	0,76	0,60	2,75
Antal fastigheter vid periodens utgång	123	62	127
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m <sup>2</sup>	564 225	350 396	581 822
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 999,0	2 729,7	4 067,3
Hyresvärde, Mkr	124,3	73,9	379,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4	90,6	92,6
Direktavkastning, %	1,6	1,4	4,9
Överskottsgrad, %	57,9	55,7	56,3

<sup>1</sup>Diös hade inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2007 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2008.

## Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2008 3 mån jan-mars	2007 3 mån jan-mars	2007 12 mån jan - dec
Nettoomsättning	4,7	3,1	15,3
Avskrivningar	-0,1	-	-0,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4,6</b>	<b>3,1</b>	<b>15,0</b>
Central administration	-11,0	-8,2	-37,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>-22,4</b>
Ränteintäkter	28,4	10,1	65,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27,8	-11,5	-69,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5,8</b>	<b>-6,5</b>	<b>-25,9</b>
Skatt avseende erhållet koncernbidrag	-	-	4,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-5,8</b>	<b>-6,5</b>	<b>-21,7</b>

## Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Pågående projekt	2,0	1,9	2,0
Maskiner och inventarier	1,0	0,8	1,1
Andelar i koncernföretag	132,7	106,9	132,7
Övriga aktier och andelar	0,1	-	0,1
Långfristig fordran på koncernföretag	2 852,1	1 712,8	2 955,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 987,9</b>	<b>1 822,4</b>	<b>3 091,2</b>
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	41,8	-	102,3
Övriga kortfristiga fordringar	4,7	57,9	4,1
Likvida medel	71,5	50,5	13,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>118,0</b>	<b>108,4</b>	<b>119,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 105,9</b>	<b>1 930,8</b>	<b>3 211,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>700,3</b>	<b>734,9</b>	<b>706,1</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2 344,0</b>	<b>1 150,0</b>	<b>2 390,0</b>
Kortfristiga skulder till koncernföretag	29,1	28,8	82,0
Leverantörsskulder	1,3	3,0	2,9
Övriga kortfristiga skulder	31,2	14,1	30,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>61,6</b>	<b>45,9</b>	<b>114,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 105,9</b>	<b>1 930,8</b>	<b>3 211,0</b>

## 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 - mars 2008

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

## Förteckning över fastighetsförsäljningar januari - mars 2008

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Area,kvm	Försäljnings- pris, Tkr	Hyresvärde årsbasis,Tkr
<b>Kvartal 1</b>						
Kofoten 19&14	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 732	4 900	1 019
Säterjäntan 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
				<b>18 386</b>	<b>99 900</b>	<b>13 495</b>