

# BOKSLUTS- KOMMUNIKÉ

JANUARI -  
DECEMBER  
2009

- Årets intäkter uppgick till 477,4 Mkr (469,9)
- Driftöverskottet uppgick till 273,0 Mkr (260,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 130,7 (94,4)
- Eget kapital per aktie uppgick till 33,99 kr (31,81)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,40)

	2009	2008	2007
	12 mån	12 mån	12 mån
ÅRETS RESULTAT, Mkr	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	462,9	452,8	351,5
Övriga intäkter	14,5	17,1	20,4
Drift- och centrala kostnader	-240,8	-241,4	-199,6
Finansnetto	-105,9	-134,1	-77,4
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>130,7</b>	<b>94,4</b>	<b>94,9</b>
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	-20,0	-270,1	36,2
Aktuell skatt	-2,1	-1,6	-2,0
Uppskjuten skatt	-3,1	39,1	9,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>105,5</b>	<b>-138,2</b>	<b>139,0</b>

*Diös*

FÖR NYA DIMENSIONER

## Kommentar

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 130,7 Mkr (94,4). Förbättringen är hänförlig till ökade hyresnivåer samt sjunkande marknadsräntor. Driftöverskottet uppgick till 273,0 Mkr (260,0) vilket motsvarar en överskottsgrad om 59,0 procent (57,4).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 31 december 2009 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en nedgång om ca 1,34 procent vilket motsvarar -52,9 Mkr (-234,0). Under året har fem fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 0,5 Mkr.

– Hyresintäkterna för rapportåret har ökat och uppgick till 462,9 Mkr (452,8) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,4 procent (90,8).

– Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 14,5 Mkr (17,1) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

– De totala fastighetskostnaderna uppgick till 204,5 Mkr (209,9). Av fastighetskostnaderna utgjorde 8,1 Mkr (13,0) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster samt 7,6 Mkr (5,6) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

## Realiserade och orealiserade värdeförändringar

25 procent av fastigheterna har externvärderats per den 31 december 2009 och för resterande har en intern värdebedömning gjorts med utgångspunkt i senaste värdering. Under året har samtliga fastigheter externvärderats. Marknadsvärdet uppgick per 31 den december till 3 906,2 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till - 52,9 Mkr (- 234,0). De negativa värdeförändringarna var följden av ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser bedöms öka.

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten vilket inte är kassaflödespåverkande. Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 45,3 Mkr (-114,9). Av dem har 12,9 Mkr (-68,3) redovisats i övrigt totalresultat och 32,4 Mkr (-46,6) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

## Finansnetto

Årets finansnetto uppgick till -105,9 Mkr (-134,1). Årets räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,75 procent (4,98) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,76 procent (4,99).

## Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 110,7 Mkr (-175,7). Resultatförändringen har sin främsta orsak i fastighetsbeständets värdeförändring vilken uppgick till -52,9 Mkr (-234,0) samt värdeförändring avseende räntederivat vilken uppgick till 32,4 Mkr (-46,6).

## Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 105,5 Mkr (-138,2). Aktuell skatt för året uppgick till -2,1 Mkr (-1,6), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran har medfört en uppskjuten skattekostnad om -3,1 Mkr (39,1).

## Fjärde kvartalet 2009

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 4,4 Mkr (-83,1). Resultatet påverkades negativt med -24,9 Mkr (-128,3) avseende värdeförändringar av fastigheternas och räntederivatens marknadsvärden. Uppskjuten skatt påverkade resultatet positivt med 9,6 Mkr (36,7). Driftöverskottet uppgick till 59,4 Mkr (55,1) och finansnettot till -31,3 Mkr (-36,1). Kassaflödet var -27,6 Mkr (-18,8) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -28,9 Mkr (-42,8) och försäljning av materiella anläggningstillgångar till 2,0 Mkr (2,4). Nettoupplåningen under perioden uppgick till 5,5 Mkr (40,9).

# FASTIGHETSBESTÄNDET PER DEN 31 DECEMBER 2009

Diös ägde 114 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 547 350 kvadratmeter varav 41 procent utgjordes av kontor, 16 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 5 procent av bostäder och 18 procent av övriga uthyrbara ytor. Under året har Diös gjort investeringar på 128,6 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 906,2 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå <sup>1</sup>	Diös-koncernen
Hysesintäkter	78,1	80,9	83,0	40,1	100,8	23,2	56,8	462,9
Övriga intäkter	5,2	1,0	2,9	0,2	0,8	0,8	3,7	14,5
Reparation och underhåll	-5,3	-6,6	-10,7	-2,2	-6,1	-2,4	-2,5	-35,7
Taxebundna kostnader	-14,0	-13,0	-13,5	-7,2	-16,0	-5,4	-9,7	-78,7
Fastighetsskatt	-2,9	-3,0	-2,9	-1,1	-3,8	-1,0	-1,9	-16,7
Övriga fastighetskostnader	-10,0	-6,6	-8,1	-3,0	-12,3	-3,5	-4,8	-48,2
Fastighetsadministration	-2,6	-4,4	-2,7	-0,8	-6,9	-2,8	-5,0	-25,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>48,4</b>	<b>48,4</b>	<b>47,9</b>	<b>26,0</b>	<b>56,6</b>	<b>8,9</b>	<b>36,8</b>	<b>273,0</b>

## Värdeförändring

Fastighet, realiserad	-	-	0,5	-	-	-	-	0,5
Fastighet, orealiserad	-5,3	-40,2	4,4	0,7	-	4,1	-16,7	-52,9
<b>Resultat</b>	<b>43,1</b>	<b>8,2</b>	<b>52,8</b>	<b>26,7</b>	<b>56,6</b>	<b>13,0</b>	<b>20,1</b>	<b>220,6</b>

## Öfördelade poster

Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	32,4
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-3,9
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-32,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-105,9
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>110,7</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-2,1
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-3,1
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-1,4
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104,1</b>

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

Uthyrbar area, kvm	85 119	80 786	118 530	54 563	98 842	42 393	67 117	547 350
Investeringar, Mkr	11,4	49,2	13,7	2,6	37,9	3,9	9,9	128,6
Bokfört värde, Mkr	555,3	777,0	733,6	283,0	907,3	203,8	446,1	3 906,2
Hysesvärde, Mkr	83,3	88,7	97,6	41,3	107,6	30,5	63,2	512,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	91,2	85,0	97,2	93,7	75,9	89,9	90,4
Överskottsgrad, %	62,0	59,8	57,8	64,8	56,1	38,2	64,8	59,0

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Drifts-överskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	44	209 289	1 725,6	197,3	89,1	124,8	63,3
Butiksfastigheter	17	90 485	867,3	92,3	92,2	49,5	53,6
Bostadsfastigheter	15	33 057	216,7	27,8	95,4	12,6	45,3
Industri- och lagerfastigheter	23	111 401	398,8	54,8	90,4	35,3	64,5
Övriga fastigheter	15	103 118	697,9	90,7	89,9	50,8	56,0
<b>Totalt Diös</b>	<b>114</b>	<b>547 350</b>	<b>3 906,2</b>	<b>462,9</b>	<b>90,4</b>	<b>273,0</b>	<b>59,0</b>

\*) 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 driftkostnaderna.

### Borlänge

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

Innehavet i Borlänge utgörs av 12 fastigheter med en uthyrbar area om 85 119 kvm. Här arbetar 6 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös är den tredje största fastighetsägaren på orten.

### Falun

*Falun är Dalarnas residensstad med drygt 55 000 invånare.*

Diös marknadsområde Falun består av 12 fastigheter med en uthyrbar area om 80 786 kvm. Här arbetar 5 personer varav 3 med den fysiska förvaltningen. Diös är den femte största fastighetsägaren på orten.

### Mora

*Mora, en av Dalarnas mest kända turistorter. 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 27 fastigheter med en uthyrbar area om 118 530 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.*

Marknadsområde Östersund består av 18 fastigheter, med en uthyrbar area om 98 841 kvm, varav cirka 30 000 kvm finns i Åre. Här arbetar 6 personer, varav 2 i den fysiska förvaltningen i Östersund och 2 i Åre. Diös är den femte största fastighetsägaren på orten.

### Luleå

*Luleå 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 (8 st om c:a 11 000 kvm), Skellefteå (7 st om c:a 16 000 kvm), Umeå (1 st om c:a 4 000 kvm) och Lycksele (1 st om c:a 1 500 kvm). I Luleå finns 5 fastigheter 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. På de övriga orterna har Diös valt att köpa in tjänsten med den fysiska förvaltningen. Diös tillhör en av de mindre fastighetsägarna på samtliga orter i Luleå MO.

## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2009

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter	
				per 31 dec 2009 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2010	356	90 674	66,3	14
	2011	306	126 973	119,3	26
	2012	226	97 489	93,5	20
	2013	88	56 345	53,2	12
	2014+	68	86 757	94,6	21
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>1 044</b>	<b>458 238</b>	<b>426,9</b>	<b>93</b>
Bostadshyresavtal		505	30 750	26,3	6
Övriga hyresavtal		877		5,0	1
<b>TOTALT</b>		<b>2 426</b>	<b>488 988</b>	<b>458,1</b>	<b>100</b>

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

### Förädling

Under året har 128,6 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår två större förädlingsprojekt, ett i Gävle och ett i Falun. Totalt har 10,0 Mkr av budgeterat 18,3 Mkr upparbetats.

### Försäljning

- Diös Fastigheter (publ) har sålt Näringen 12:1 i Gävle med tillträdesdag den 27 mars 2009. Försäljningspriset uppgick till 1,5 Mkr vilket översteg senaste värdering med 0,5 Mkr

- Diös Fastigheter (publ) har sålt två fastigheter i Borlänge, Adils 17 och Saga 21 med tillträde den 1 april 2009. Köpare: Dalecarlia Fastighets AB, ett bolag som till 100 % ägs av HSB Dalarna.

Försäljningspriset uppgick till 59 Mkr, vilket överensstämde med senaste värdering. I jämförelse med förvärvspriset uppgick vinsten till 19,9 Mkr.

- Diös Fastigheter har i två olika transaktioner under juli månad sålt fastigheterna Mossarotträsk 1:326 i Skellefteå och Svanen 17 i Ludvika med en total uthyrningsbar yta om ca 3 576 m<sup>2</sup>. Försäljningspriset uppgick till 10,5 Mkr, vilket överensstämde med senaste värdering. Tillträdesdag var den 1 juli 2009.



Förädlingsprojekt, Köpmannen 4, Falun

## FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2009

### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 154,5 Mkr (1 080,6) och soliditeten till 27,9 procent (26,3). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 48,7 Mkr (36,7) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

### Finansiering

Diös Fastigheter har per den 1 juli 2009 träffat överenskommelse med Svenska Handelsbanken om förlängning av nuvarande kreditfacilitet med ytterligare två år. Ny förfallotidpunkt är mars 2012.

## RÄNTEKOSTNAD 2009

	Belopp	Kostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	2 772,8	54,7	1,97%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	271,9	0,4	0,01%
Utfall finansiella instrument		49,3	1,78%
		104,4	3,76%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under 2009 till 2 772,8 Mkr (2 736,5). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt kostnad avseende finansiella instrument uppgick till 104,4 Mkr (132,9) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,76 procent (4,86).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 45,3 Mkr (-114,9). Av dessa har 12,9 Mkr (-68,3) redovisats i övrigt totalresultat och 32,4 Mkr (-46,6) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2009

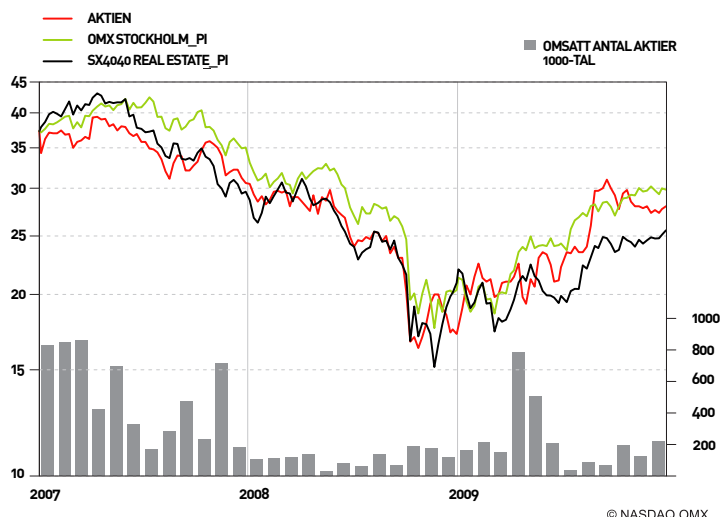
Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2010	2 779,1	2,09	439,1	439,1
2011	-	-	-	-
2012	-	-	2 604,6	2 340,0
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>2 779,1</b>	<b>2,09</b>	<b>3 043,7</b>	<b>2 779,1</b>
Outnyttjat kreditutrymme	264,6	0,01		
Finansiella instrument	1 900,0	2,29		
<b>TOTALT</b>		<b>4,39</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2009-12-31.

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2009 uppgick till 2 779,1 Mkr (2 766,6) med en årlig genomsnittsränta på 2,09 procent (2,88) exklusive lånelöften och 2,10 procent (2,90) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (1,3). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 779,1 Mkr har 1 900,0 Mkr (2 900,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid om 1,6 år (1,3).

Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick per den 31 dec 2009 till 4,38 procent (2,77) exklusive lånelöften och 4,39 procent (2,79) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2009 skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,28 procent

# DIÖSAKTIE



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

Per den 31 december 2009 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 28,00 (17,20) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 951,1 (584,2) Mkr.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 31 dec 2009

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 496 500	19,13
Brinova Inter AB	5 847 420	17,21
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,61
Lantbrukarnas Ekonomi AB	3 999 340	11,77
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 431 122	7,16
Diös Fastigheter AB	2 165 965	6,38
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,09
Fastighets AB Eric Ekblad	992 653	2,92
EFG Bank AB (publ)	600 000	1,77
Länsförsäkringar Trygghetsfond	458 989	1,35
<b>Summa största ägare</b>	<b>29 344 499</b>	<b>86,39</b>
Övriga ägare	4 623 466	13,6
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>33 967 965</b>	<b>100,0</b>

## INNEHAV

per den 31 dec 2009

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	980	225 588	0,66	0,66	6 316
501 - 1000	455	395 984	1,17	1,17	11 088
1001 - 5000	259	675 556	1,99	1,99	18 916
5001 - 10000	47	385 235	1,13	1,13	10 787
10001 - 15000	8	101 708	0,30	0,30	2 848
15001 - 20000	6	109 827	0,32	0,32	3 075
20001 -	34	32 074 067	94,42	94,42	898 074
<b>SUMMA 2009-12-31</b>	<b>1 789</b>	<b>33 967 965</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>951 104</b>

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 1 789 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 99 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 86,4 procent av innehav och röster.

Diös ägde per den 31 december 2009, 2 165 965 egna aktier. Aktierna har förvärvats genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008.

## AKTIEKAPITALET S 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 2009 till 53 personer (52), varav 20 kvinnor (19). 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, 34 personer (36), arbetar i marknadsområdena varav 17 personer (18) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 9,9 Mkr (22,4) och resultatet efter skatt till -23,7 Mkr (-14,3). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 dec 2009 till 40,1 Mkr (34,7). Räntebärande skulder uppgick till 2 471,4 Mkr (2 445,8), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserat på förhållandena den 31 december 2009 uppgick till 1,88 procent (2,48).

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 2009.

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

Anders Silfverbåge, (Brinova Inter),

Gunnar Johansson, (AB Persson Invest),

Per-Arne Rudbert, (Humlegården Holding III) och

Göran Almberg, (Lantbrukarnas Ekonomi AB).

Representanterna kan nås via e-post, se [www.dios.se](http://www.dios.se) eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

## Årsstämma

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas måndag den 19 april 2010, kl 13.00 i Östersund på Diös huvudkontor, Rådhusgatan 82, ingång från Ringvägen 4.

## 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 2009 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 120,1 Mkr (122,7). 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 2009 uppgå till 710,8 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 187,0 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 254,3 Mkr per den 31 december 2009. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 66,9 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2008 års årsredovisning på sidan 31<sup>1</sup>. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen vara fortsatt låga under 2010, även om de flesta förutspår räntehöjningar under året, vilket medför något högre räntekostnader. När det gäller den svenska ekonomin så pekar många signaler från såväl företag som hushåll på en försiktig återhämtning. Sverige har i en internationell jämförelse starka statsfinanser, hög privatkonsumtion samt ett effektivt näringsliv. Det medför ett stabilare konjunkturläge på våra marknader och fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten. Avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter har stabiliserats under 2009 samtidigt som vi ser en försiktig förbättring av kreditmarknaden. Sammantaget bör dessa signaler stärka tillgångsslaget fastigheter.

## Transaktioner med närstående

Under perioden har inga väsentliga transaktioner gjorts med närstående.

## Redovisningsprinciper

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

Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 ”Rörelsesegment” som utgår från företagsledningens synsätt. Tillämpningen innebär inte att koncernens rapporterbara segment har ändrats, men rapporteringen avseende segmentet marknadsområde är mer detaljerad.

Från och med den 1 januari 2009 har IAS 1 ”Utformning av finansiella rapporter” uppdaterats. Detta innebär bland annat att poster som tidigare redovisats över eget kapital men som inte utgör ägartransaktioner presenteras i en utökad totalresultaträkning. För Diös del innebär det att den del av orealiserade värdeförändringar avseende derivatinstrument som tidigare redovisats inom säkringsreserven direkt mot eget kapital nu redovisas i övrigt totalresultat.

IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009. Diös aktiverar idag lånekostnader som är hänförliga till inköp,



konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Denna förändring har inte haft någon väsentlig effekt på Diös.

En uppdatering har skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter innebärande att även pågående projekt värderas till verkligt värde. Denna förändring har inte haft någon väsentlig effekt på Diös.

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita störräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita störborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultat effekt för Diös. Utgivaren beslutar om stängning skall ske.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2008, not 1.

*Årsredovisning 2008 finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se)*



*Kansliet 20, Falun*

## 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 2009 med 1,75 kr per aktie (1,40). Förslaget innebär att 43 procent (45) vilket motsvarar totalt 55,7 Mkr (44,5) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter delas ut.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Diös har per den 1 februari 2010 frånträtt industri-/lagerfastigheten, Hammaren 8, i Borlänge. Fastigheten har en area om 4 175 kvm och köpeskillingen uppgick till 16 Mkr.

### KALENDARIUM 2010

Årsredovisning	29 mars 2010
Delårsrapport jan - mars	19 april 2010
Årsstämma	19 april 2010
Delårsrapport jan - juni	8 juli 2010
Delårsrapport jan - sep	22 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	18 februari 2011

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

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Östersund den 18 februari 2010

Erik Paulsson  
Ordförande

Gustaf Hermelin  
Ledamot

Thorsten Åsbjer  
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson  
Ledamot

Bob Persson  
Ledamot

Lars Holmgren  
Ledamot

Christer Sundin  
Verkställande direktör

# KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2009	2008	2009	2008
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	117,9	114,3	477,4	469,9
Fastighetskostnader	-58,6	-59,2	-204,5	-209,9
<b>Driftöverskott</b>	<b>59,4</b>	<b>55,1</b>	<b>273,0</b>	<b>260,0</b>
Avskrivningar	-1,0	-1,0	-3,9	-4,1
Central administration	-8,0	-10,0	-32,4	-27,4
Värdeförändring fastigheter	-22,1	-81,7	-52,4	-223,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>28,3</b>	<b>-37,6</b>	<b>184,2</b>	<b>5,0</b>
Värdeförändring räntederivat	-2,8	-46,6	32,4	-46,6
Finansnetto	-31,3	-36,1	-105,9	-134,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5,8</b>	<b>-120,3</b>	<b>110,7</b>	<b>-175,7</b>
Aktuell skatt	0,6	0,5	-2,1	-1,6
Uppskjuten skatt	9,6	36,7	-3,1	39,1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4,4</b>	<b>-83,1</b>	<b>105,5</b>	<b>-138,2</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,2	-78,3	104,1	-129,9
Resultat hänförligt till minoriteten	1,2	-4,8	1,4	-8,3
<b>Summa</b>	<b>4,4</b>	<b>-83,1</b>	<b>105,5</b>	<b>-138,2</b>
<b>Totalresultaträkning</b>				
Resultat efter skatt	4,4	-83,1	105,5	-138,2
Värdeförändring räntederivat	2,6	-68,3	12,9	-68,3
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>7,1</b>	<b>-151,4</b>	<b>118,4</b>	<b>-206,5</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	5,8	-146,6	117,0	-198,2
Totalresultat hänförligt till minoriteten	1,2	-4,8	1,4	-8,3
<b>Summa</b>	<b>7,1</b>	<b>-151,4</b>	<b>118,4</b>	<b>-206,5</b>
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,09	-2,30	3,06	-3,82
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2009	2008
	31-Dec	31-Dec
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	3 906,2	3 898,8
Övriga materiella anläggningstillgångar	11,1	13,2
Finansiella anläggningstillgångar	8,3	2,8
Uppskjuten skattefordran	120,1	122,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 045,7</b>	<b>4 037,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	46,1	37,5
Likvida medel	48,7	36,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>94,8</b>	<b>74,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 140,5</b>	<b>4 111,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	1 154,5	1 080,6
Långfristiga skulder	2 472,1	2 467,8
Kortfristiga skulder	513,9	563,3
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>4 140,5</b>	<b>4 111,7</b>

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>1 369,3</b>	<b>1 343,2</b>	<b>26,1</b>
Kontantutdelning	-47,1	-47,1	-
Återköp av aktier	-35,0	-35,0	-
Årets totalresultat	-206,5	-198,2	-8,3
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	<b>1 080,6</b>	<b>1 062,8</b>	<b>17,8</b>
Kontantutdelning	-44,5	-44,5	-
Periodens totalresultat	118,4	117,0	1,4
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>1 154,5</b>	<b>1 135,3</b>	<b>19,2</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2009	2008	2009	2008
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	28,3	-37,6	184,2	5,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23,6	84,5	56,3	217,1
Erhållen ränta	0,2	-	0,4	1,3
Erlagd ränta	-5,5	-40,0	-89,4	-137,6
Betald skatt	0,6	-1,6	-2,1	-1,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>47,2</b>	<b>5,3</b>	<b>149,4</b>	<b>84,2</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-13,9	16,2	-8,6	44,1
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-42,2	-16,4	-53,6	-76,4
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-56,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-62,2</b>	<b>-32,3</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8,9</b>	<b>5,1</b>	<b>87,2</b>	<b>51,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i finansiella anläggningstillgångar	2,7	0,7	-5,5	-2,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2,0	2,4	65,1	129,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28,9	-42,8	-108,7	-158,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-24,2</b>	<b>-39,7</b>	<b>-49,1</b>	<b>-30,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utbetald utdelning	-	-	-44,5	-47,1
Förvärv av egna aktier	-	-25,1	-	-35,0
Förändring av långfristiga skulder	5,5	40,9	18,4	60,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5,5</b>	<b>15,8</b>	<b>-26,1</b>	<b>-21,9</b>
<b>Periodens/ årets kassaflöde</b>	<b>-27,6</b>	<b>-18,8</b>	<b>12,0</b>	<b>-0,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>76,3</b>	<b>55,5</b>	<b>36,7</b>	<b>37,5</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>48,7</b>	<b>36,7</b>	<b>48,7</b>	<b>36,7</b>

## NYCKELTAL

	2009	2008	2009	2008
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	0,3	-6,7	9,3	-10,6
Soliditet, %	27,9	26,3	27,9	26,3
Belåningsgrad fastigheter, %	71,1	71,0	71,1	71,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,2	2,2	1,7
Eget kapital per aktie, kr	33,99	31,81	33,99	31,81
Kassaflöde per aktie, kr	0,61	0,25	3,90	2,73
Antal fastigheter vid periodens utgång	114	120	114	120
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m <sup>2</sup>	547 350	558 900	547 350	558 900
Marknadsvärde fastigheter, mkr <sup>2</sup>	3 906,2	3 898,8	3 906,2	3 898,8
Hysesvärde, mkr	124,6	128,1	512,2	498,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	88,7	90,4	90,8
Direktavkastning, %	1,5	1,4	7,0	6,7
Överskottsgrad, %	52,7	48,5	59,0	57,4

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2009	2008
	12 mån	12 mån
	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	9,9	22,4
Avskrivningar	-0,5	-0,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>9,4</b>	<b>22,1</b>
Central administration	-37,7	-47,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-28,2</b>	<b>-25,0</b>
Ränteintäkter	98,2	119,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93,3	-118,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-23,4</b>	<b>-23,7</b>
Skatt avseende koncernbidrag	-0,4	9,4
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-23,7</b>	<b>-14,3</b>
<b>Totalresultaträkning</b>		
Resultat efter skatt	-23,7	-14,3
Koncernbidrag	-1,0	23,5
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-24,8</b>	<b>9,2</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2009	2008
	31-Dec	31-Dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Pågående projekt	0,9	0,9
Maskiner och inventarier	1,5	1,1
Andelar i koncernföretag	132,2	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,1
Långfristig fordran på koncernföretag	2 958,2	2 869,2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 093,1</b>	<b>3 003,5</b>
Kortfristig fordran på koncernföretag	264,8	241,0
Övriga kortfristiga fordringar	5,0	5,4
Likvida medel	40,1	34,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>309,9</b>	<b>281,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 403,0</b>	<b>3 284,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>564,4</b>	<b>633,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2 365,7</b>	<b>2 365,6</b>
Kortfristiga skulder till koncernföretag	329,4	144,0
Leverantörsskulder	2,3	0,6
Övriga kortfristiga skulder	141,2	140,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>472,9</b>	<b>285,3</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 403,0</b>	<b>3 284,6</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 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 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 FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI - DECEMBER 2009

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Area,kvm	Försäljnings- pris, Tkr	Hysesvärde årsbasis,Tkr
<b>Kvartal 1</b>						
Näringen 12:1	Gävle	Gävle	Kontor	701	1 500	303
<b>Kvartal 2</b>						
Adils 17	Borlänge	Borlänge	Bostäder	5 250	35 447	4 519
Saga 21	Borlänge	Borlänge	Bostäder	2 977	23 000	2 729
<b>Kvartal 3</b>						
Svanen 17	Borlänge	Ludvika	Kontor	3 014	10 000	2 300
Mossaroträsk	Luleå	Skellefteå	Industri/lager	562	550	114
<b>Totala fastighetsförsäljningar januari - december</b>				<b>12 504</b>	<b>70 497</b>	<b>9 965</b>



# VÅRA KONTOR



## HUVUDKONTOR ÖSTERSUND

Besöksadress: Rådhusgatan 82,  
Postadress: Box 188,  
831 22 Östersund

## BORLÄNGE

Besöksadress: Borganäsvägen 46,  
Postadress: Borganäsvägen 46,  
784 33 Borlänge

## FALUN

Besöksadress: Trotzgatan 37C  
Postadress: Trotzgatan 37C,  
791 72 Falun

## LULEÅ

Besöksadress: Aurorum Science Park 2  
Postadress: Aurorum Science Park 2,  
977 75 Luleå

## MORA

Besöksadress: Kyrkogatan 22  
Postadress: Box 317, 792 25 Mora

## GÄVLE

Besöksadress: N Slottsgatan 6  
Postadress: N Slottsgatan 6,  
803 20 Gävle

## ÖSTERSUND/ÅRE

Besöksadress: Öneslingen 5, Hus A,  
Frösön. Postadress: Öneslingen 5,  
832 51 Frösön

## SUNDSVALL

Besöksadress: Thulegatan 16 B  
Postadress: Box 300,  
851 05 Sundsvall