

DELÅRS- RAPPORT

JANUARI - JUNI 2009

Diös

- Periodens intäkter uppgick till 242,5 Mkr (241,8)
- Driftöverskottet uppgick till 139,3 Mkr (136,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick 76,4 Mkr (59,2)
- Värdeförändringar av fastigheter uppgick till -22,4 Mkr (-106,5)
- Eget kapital per aktie uppgick till 33,07 kr (37,17)

	2009 6 mån jan - juni	2008 6 mån jan - juni	2008 12 mån jan - dec
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR			
Hysesintäkter	235,1	227,5	452,8
Övriga intäkter	7,4	14,3	17,1
Drift- och centrala kostnader	-122,2	-118,4	-241,4
Finansnetto	-43,9	-64,2	-134,1
Förvaltningsresultat	76,4	59,2	94,4
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	20,2	-100,1	-270,1
Aktuell skatt	-2,4	-1,4	-1,6
Uppskjuten skatt	-12,9	-17,1	39,1
Resultat efter skatt	81,3	59,3	-138,2



Kommentar

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 76,4 Mkr (59,2). Driftöverskottet uppgick till 139,3 Mkr (136,5) vilket motsvarar en överskottsgrad om 59,2 procent (60,0).

Förbättringen är hänförlig till ökade hyresnivåer samt sjunkande marknadsräntor.

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 30 juni 2009 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en nedgång om ca 0,6 % vilket motsvarar -22,4 Mkr (-106,5). Förändringen kan i huvudsak förklaras av ökade avkastningskrav. Under perioden har tre fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 0,5 Mkr.

- Hyresintäkterna för rapportperioden har ökat och uppgick till 235,1 Mkr (227,5) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,5 procent (91,6).
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 7,4 Mkr (14,3) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 103,2 Mkr (105,3). Av fastighetskostnaderna utgjorde 4,4 Mkr (8,9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden har en marknadsvärdering av fastighetsbeståndet genomförts enligt följande, hälften har värderats av extern värderare och hälften har värderats internt samt granskats av extern värderare för kvalitetssäkring.

Den externt gjorda värderingen motsvarar cirka 50 procent av fastighetsvärdet. Periodens värdeförändring uppgår till -22,4 Mkr (-106,5) och är främst föranledd av den osäkerhet som noterats i marknaden med höjda avkastningskrav som följd.

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 perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 48,1 Mkr (9,6). Av dem har 5,9 Mkr (9,6) redovisats inom säkringsreserven direkt mot eget kapital och 42,0 Mkr (-) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -43,9 Mkr (-64,2). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,11 procent (4,71) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,12 procent (4,73).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 96,6 Mkr (-40,9). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i förbättrat finansnetto samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 81,3 Mkr (-59,3). Aktuell skatt för perioden uppgick till -2,4 Mkr (-1,4), 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 -12,9 Mkr (-17,1).

Andra kvartalet 2009

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 47,6 Mkr (-92,3). Resultatet påverkades med 33,4 Mkr (-107,5) avseende värdeförändringar av fastigheternas och räntederivatens marknadsvärden. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -25,2 Mkr (-16,8). Driftöverskottet uppgick till 73,8 Mkr (70,7) och finansnettot till -24,1 Mkr (-32,3). Kassaflödet var 26,6 Mkr (-22,6) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 21,4 Mkr (28,6) och försäljning av materiella anläggningstillgångar till 50,5 Mkr (0,1). Nettoupplåningen under perioden uppgick till 14,2 Mkr (80,3).

Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2009

Diös ägde 117 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 549 973 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 59,8 Mkr. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 876,2 Mkr.

Indelat per marknadsområde, Mkr	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös koncernen
Hysesintäkter	39,6	39,8	41,7	20,7	53,3	11,6	28,5	235,1
Övriga intäkter	2,2	0,2	1,9	0,2	0,9	0,1	1,9	7,4
Reparation och underhåll	-1,0	-5,2	-3,3	-1,0	-2,8	-1,0	-0,9	-15,2
Taxebundna kostnader	-7,1	-6,8	-7,2	-3,7	-8,7	-2,8	-5,0	-41,4
Fastighetsskatt	-1,4	-1,5	-1,5	-0,6	-1,9	-0,5	-0,9	-8,3
Övriga fastighetskostnader	-5,2	-4,0	-4,4	-1,7	-6,1	-1,8	-2,4	-25,6
Fastighetsadministration	-2,0	-1,7	-1,4	-0,6	-3,5	-1,0	-2,7	-12,7
Driftöverskott	25,2	20,9	25,8	13,3	31,2	4,5	18,4	139,3
Värdeförändring								
Fastighet, realiserad	-	-	0,5	-	-	-	-	0,5
Fastighet, orealiserad	17,2	-23,4	-6,3	-2,4	0,9	-2,0	-6,5	-22,4
Resultat	42,4	-2,5	20,0	10,9	32,1	2,5	12,0	117,4

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

Ofördelade poster

Värdeförändringar räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	42,1
Avskrivning materiella anl tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-2,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-17,0
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-43,9
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-2,4
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-12,9
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-0,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	80,9

Uthyrbar area, kvm	88 133	80 786	118 530	54 563	98 842	42 393	66 726	549 973
Investeringar, Mkr	4,3	24,5	2,6	0,3	21,1	0,2	6,8	59,8
Bokfört värde, Mkr	578,5	769,1	711,8	277,5	891,4	194,1	453,9	3 876,2
Hysesvärde, Mkr	42,3	43,6	48,6	21,3	57,0	15,3	31,6	259,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	91,2	85,8	97,4	93,4	75,8	90,1	90,5
Överskottsgrad, %	63,7	52,6	61,8	64,2	58,6	38,5	64,7	59,2

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	45	211 350	1 697,1	100,1	89,0	66,9	66,8
Butiksfastigheter	18	91 885	883,0	49,0	93,5	22,9	46,8
Bostadsfastigheter	15	33 058	208,4	14,3	94,4	6,1	42,4
Industri- och lagerfastigheter	24	111 963	402,5	27,0	90,3	17,2	63,8
Övriga fastigheter ¹	15	101 717	685,3	44,7	89,7	26,1	58,5
Totalt Diös	117	549 973	3 876,2	235,1	90,5	139,3	59,2

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 värda 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 13 fastigheter med en uthyrbar area om 88 133 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 80 788 kvm. Här arbetar 5 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 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 118 531 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 7 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 Nejonögat 3. Östersunds Kommun har tecknat hyresavtal med en avtalstid om 15 år.

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 10 000 kvm), Skellefteå (8 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 30 juni 2009

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2009 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2009	127	28 380	20,2	4
	2010	356	120 093	102,3	23
	2011	240	101 291	91,9	20
	2012	212	98 335	90,8	20
	2013+	106	113 964	116,4	26
Totalt lokalhyresavtal		1 041	462 063	421,7	93
Bostadshyresavtal		470	30 452	25,1	6
Övriga hyresavtal		877	-	6,3	1
Totalt		2 388	492 515	453,2	100

Förändringar i fastighetsportföljen

Förädling

- Under perioden har 59,8 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår två större förädlingsprojekt, ett i Falun och ett i Östersund. Totalt har 177,2 Mkr av budgeterat 200,6 Mkr upparbetats.

Försäljning

- Diös Fastigheter (publ) har sålt Näringen 12:1 i Gävle med tillträdesdag den 27 mars. 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. Köpare: Dalecarlia Fastighets AB, ett bolag som till 100 % ägs av HSB Dalarna. Försäljningspriset uppgick till 59 Mkr. I jämförelse med förvärvspriset uppgick vinsten till 19,9 Mkr.

Finansiell ställning per den 30 juni 2009

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 123,3 Mkr (1 262,6) och soliditeten till 27,5 procent (30,3). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 45,8 Mkr (58,3) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

Räntekostnad jan - juni 2009

	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta i %
Räntebärande skuld	2 773,1	24,9	1,80
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	271,9	0,1	0,01
Utfall finansiella instrument		18,1	1,31
		43,2	3,12

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under första halvåret 2009 till 2 773,1 Mkr (2 696,5). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 43,2 Mkr (63,6) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,12 procent (4,73).

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 48,0 Mkr (9,6). Av dessa har 5,9 Mkr (9,6) redovisats inom säkringsreserven direkt mot eget kapital och 42,1 Mkr (-) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Ränte- och låneförfallostruktur per den 30 juni 2009

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2009	2 742,4	1,45	402,4	402,4
2010	37,7	3,62	2 642,3	2 377,8
Utnyttjat kreditutrymme	2 780,2	1,48	3 044,7	2 780,2
Outnyttjat kreditutrymme	264,6	0,01		
Finansiella instrument	1 900,0	1,97		
Totalt		3,47		

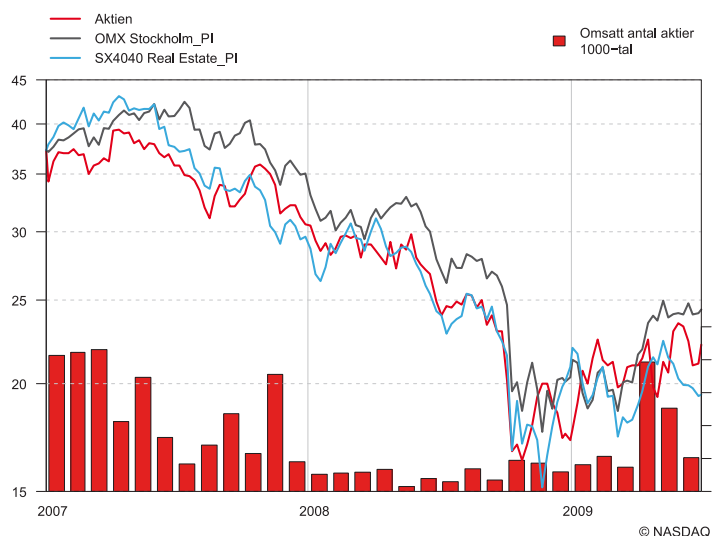
¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2009-06-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 780,2 Mkr (2 726,6) med en årlig genomsnittsränta per den 30 juni 2009 på 1,48 procent (4,83) exklusive lånelöften och 1,50 procent (4,85) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2 månader (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 0,7 år (1,6). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 780,2 Mkr har 1 900,0 Mkr (1 400,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid om 1,6 år (3,0).

Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick per den 30 juni 2009 till 3,45 procent (4,57) exklusive lånelöften och 3,47 procent (4,59) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 juni 2009 skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,28.

Diösaktien

Diös



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

Per den 30 juni 2009 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 22,20 (24,80) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 730,3 (842,4) Mkr.

Största aktieägare i Diös Fastigheter AB

per den 30 juni 2009

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
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 866 385	5,5
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,1
Ralf Ekblad	800 000	2,4
LRF Försäkring Livförsäkring AB	740 000	2,2
Fastighets AB Eric Ekblad	700 000	2,1
Summa största ägare	29 268 120	86,2
Övriga ägare	4 699 845	13,8
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

Innehav

per den 30 juni 2009

	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster %	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	977	232 104	0,68	0,68	5 153
501 - 1000	485	423 793	1,25	1,25	9 408
1001 - 5000	272	713 083	2,10	2,10	15 830
5001 - 10000	47	384 460	1,13	1,13	8 535
10001 - 15000	11	144 308	0,42	0,42	3 204
15001 - 20000	8	141 193	0,42	0,42	3 134
20001 -	32	31 929 024	94,0	94,0	708 824

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 1 832 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97,5 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 86,2 procent av innehav och röster.

Diös ägde per den 30 juni 2009, 2 165 965 egna aktier. Aktierna har förvärvat 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 30 juni 2009 till 53 personer (46), 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 (34), arbetar i marknadsområdena varav 18 personer (17) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 3,3 Mkr (12,1) och resultatet efter skatt till -15,2 Mkr (-9,2). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2009 till 9,8 Mkr (52,9). Räntebärande skulder uppgick till 2 460,4 Mkr (2 404,8), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserat på förhållandena den 30 juni 2009 uppgick till 1,18 procent (4,78).

Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

Uppskjutna skattefordringar

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

Per den 30 juni 2009 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 109,7 Mkr (66,4), 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 30 juni 2009 uppgå till 726,5 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 191,1 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 237,1 Mkr per den 30 juni 2009. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 62,4 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 30 juni 2009 kunnat uppgå till cirka 128,7 Mkr (191,1 - 62,4).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2008 års årsredovisning på sidan 31¹. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen att vara fortsatt låga under 2009. 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.

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 30 juni 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.

Vid fasställande 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 stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. 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.

¹Årsredovisning 2008 finns tillgänglig på www.dios.se

Utdelningspolicy

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

Händelser efter rapportperiodens utgång

- Diös Fastigheter (publ) har i två olika transaktioner under juni månad sålt fastigheterna Mossaroträsk 1:326 i Skellefteå och Svanen 17 i Ludvika med en total uthyrningsbar yta om ca 3 576 m². Försäljningspriset uppgick till 10,5 Mkr. Tillträdesdag är den 1 juli 2009.
- Diös Fastigheter AB (publ) har per den 1 juli 2009 avslutat avtalet med Remium som likviditetsgarant i handel med Diösaktien. Garantin har omfattat upp till fyra börsposter.
- Diös Fastigheter (publ) har per den 1 juli 2009 träffat överenskommelse med Sv Handelsbanken om förlängning av nuvarande kreditfacilitet med ytterligare två år. Ny förfallotidpunkt är mars 2012.

Kalendarium 2009

Delårsrapport jan - september	15 oktober 2009
Bokslutskommuniké	18 februari 2010

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

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

Östersund den 9 juli 2009

Christer Sundin
Verkställande Direktör
Diös Fastigheter AB

Koncernens resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2009 3 mån april - juni	2008 3 mån april - juni	2009 6 mån jan - juni	2008 6 mån jan - juni	2008 12 mån jan - dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	121,9	120,8	242,5	241,8	469,9
Fastighetskostnader	-48,1	-50,1	-103,2	-105,3	-209,9
Driftöverskott	73,8	70,7	139,3	136,5	260,0
Avskrivningar	-1,0	-1,0	-2,0	-2,1	-4,1
Central administration	-8,1	-4,8	-17,0	-11,0	-27,4
Värdeförändringar fastigheter	-0,7	-107,5	-21,9	-100,1	-223,5
Rörelseresultat	64,0	-42,6	98,4	23,3	5,0
Värdeförändring räntederivat	34,1	-	42,1	-	-46,6
Finansnetto	-24,1	-32,3	-43,9	-64,2	-134,1
Resultat före skatt	74,0	-74,9	96,6	-40,9	-175,7
Aktuell skatt	-1,2	-0,7	-2,4	-1,4	-1,6
Uppskjuten skatt	-25,2	-16,8	-12,9	-17,1	39,1
Resultat efter skatt	47,6	-92,3	81,3	-59,3	-138,2
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	46,4	-93,3	80,9	-60,3	-129,9
Resultat hänförligt till minoriteten	1,2	1,0	0,4	1,0	-8,3
Summa	47,6	-92,3	81,3	-59,3	-138,2
Totalresultaträkning					
Resultat efter skatt	47,6	-92,3	81,3	-59,3	-138,2
Värdeförändring räntederivat inom säkringsreserv i eget kapital	18,2	-3,8	5,9	9,6	-68,2
Periodens totalresultat	65,8	-96,1	87,2	-49,7	-206,4
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	64,6	-97,1	86,8	-50,7	-198,1
Totalresultat hänförligt till minoriteten	1,2	1,0	0,4	1,0	-8,3
Summa	65,8	-96,1	87,2	-49,7	-206,4
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,37	-2,73	2,38	-1,75	-3,82
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968	33 968

¹ Diös hade per den 30 juni 2009 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2009 ett bemyndigande att emittera maximalt 10 procent av utestående aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2010.

Koncernens balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 876,2	3 962,7	3 898,8
Övriga materiella anläggningstillgångar	12,4	15,9	13,2
Finansiella anläggningstillgångar	13,8	0,2	2,8
Uppskjuten skattefordran	109,7	66,4	122,7
Summa anläggningstillgångar	4 012,0	4 045,2	4 037,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	32,2	59,6	37,5
Likvida medel	45,8	58,3	36,7
Summa omsättningstillgångar	78,0	117,8	74,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 090,0	4 163,0	4 111,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 123,3	1 262,6	1 080,6
Långfristiga skulder	2 466,6	2 432,2	2 467,8
Kortfristiga skulder	500,1	468,2	563,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 090,0	4 163,0	4 111,7

Förändring av eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2007-12-31	1 369,3	1 343,2	26,1
Kontantutdelning	-47,1	-47,1	-
Återköp av aktier	-9,9	-9,9	-
Periodens totalresultat	-49,7	-50,7	1,0
Eget kapital 2008-06-30	1 262,6	1 235,5	27,1
Återköp av aktier	-25,2	-25,2	-
Omklassificering	-0,1	-0,1	-
Periodens totalresultat	-156,7	-147,4	-9,3
Eget kapital 2008-12-31	1 080,6	1 062,8	17,8
Kontantutdelning	-44,5	-44,5	-
Periodens totalresultat	87,2	86,8	0,4
Eget kapital 2009-06-30	1 123,3	1 105,1	18,2

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	2009 3 mån april - juni	2008 3 mån april - juni	2009 6 mån jan - juni	2008 6 mån jan - juni	2008 12 mån jan -dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	64,0	-42,6	98,4	23,3	5,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1,7	98,2	23,9	95,8	217,1
Erhållen ränta	0,1	0,7	0,2	0,9	1,3
Erlagd ränta	-5,5	-32,9	-32,6	-64,6	-137,6
Betald skatt	-1,2	-	-2,4	-	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	59,1	23,3	87,5	55,4	84,2
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-1,6	-9,8	5,3	30,9	44,1
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-21,3	-31,4	-43,9	-60,1	-76,4
Summa förändring av rörelsekapital	-22,9	-41,2	-38,6	-29,2	-32,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,2	-17,9	48,9	26,2	51,9
Investeringsverksamheten					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-8,4	0,5	-10,9	0,5	-2,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	50,5	0,1	52,0	100,0	129,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21,4	-28,6	-49,9	-68,9	-158,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	20,7	-28,0	-8,8	31,6	-30,8
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning	-44,5	-47,1	-44,5	-47,1	-47,1
Förvärv av egna aktier	-	-9,9	-	-9,9	-35,0
Förändring av långfristiga skulder	14,2	80,3	13,5	20,0	60,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30,3	23,3	-31,0	-37,0	-21,9
Periodens kassaflöde	26,6	-22,6	9,1	20,8	-0,8
Likvida medel vid periodens början	19,2	80,9	36,7	37,5	37,5
Likvida medel vid periodens slut	45,8	58,3	45,8	58,3	36,7

Nyckeltal

	2009 3 mån april - juni	2008 3 mån april - juni	2009 6 mån jan - juni	2008 6 mån jan - juni	2008 12 mån jan - dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	4,2	-6,9	7,3	-4,4	-10,6
Soliditet, %	27,5	30,3	27,5	30,3	26,3
Belåningsgrad fastigheter, %	71,7	68,8	71,7	68,8	71,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,0	2,7	1,9	1,7
Eget kapital per aktie, kr ¹	33,07	37,17	33,07	37,17	31,81
Kassaflöde per aktie, kr ¹	1,19	0,95	2,24	1,70	2,73
Antal fastigheter vid periodens utgång	117	122	117	122	120
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	549 973	564 225	549 973	564 225	558 900
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 876,2	3 962,7	3 876,2	3 962,7	3 898,8
Hysesvärde, Mkr	130,4	124,1	259,8	248,4	498,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,9	91,8	90,5	91,6	90,8
Direktavkastning, %	1,9	1,8	3,6	3,4	6,7
Överskottsgrad, %	63,0	62,1	59,2	60,0	57,4

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

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2009 ett bemyndigande att emittera maximalt 10 procent av utestående aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2010.

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2009 6 mån jan - juni	2008 6 mån jan - juni	2008 12 mån jan - dec
Nettoomsättning	3,3	12,1	22,4
Avskrivningar	-0,2	-0,1	-0,3
Bruttoresultat	3,1	12,0	22,1
Central administration	-18,6	-22,8	-47,1
Rörelseresultat	-15,5	-10,8	-25,0
Ränteintäkter	37,5	57,6	119,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-37,5	-56,0	-118,3
Resultat efter finansiella poster	-15,2	-9,2	-23,7
Skatt avseende erhållet koncernbidrag	-	-	9,4
Resultat efter skatt	-15,2	-9,2	-14,3

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	1,0	2,0	0,9
Maskiner och inventarier	1,3	1,0	1,1
Andelar i koncernföretag	132,2	132,7	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,1	0,1
Långfristig fordran på koncernföretag	2 825,2	2 832,3	2 869,2
Summa anläggningstillgångar	2 959,9	2 968,1	3 003,5
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	235,9	79,3	241,0
Övriga kortfristiga fordringar	1,2	5,5	5,4
Likvida medel	9,8	52,9	34,7
Summa omsättningstillgångar	246,9	137,7	281,1
SUMMA TILLGÅNGAR	3 206,8	3 105,8	3 284,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	574,0	639,9	633,7
Långfristiga skulder	2 365,6	2 340,0	2 365,6
Kortfristiga skulder till koncernföretag	86,6	25,6	144,0
Leverantörsskulder	-	3,4	0,6
Övriga kortfristiga skulder	180,6	96,9	140,7
Summa kortfristiga skulder	267,2	125,9	285,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 206,8	3 105,8	3 284,6

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 - juni 2009

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Area,kvm	Försäljnings- pris, Tkr	Hyresvärde årsbasis,Tkr
Kvartal 1						
Näringen 12:1	Gävle	Gävle	Kontor	701	1 500	303
Kvartal 2						
Adils 17	Borlänge	Borlänge	Bostäder	5 250	35 447	4 519
Saga 21	Borlänge	Borlänge	Bostäder	2 977	23 000	2 729
Totala fastighetsförsäljningar januari - juni				8 928	59 947	7 551