

# BOKSLUTS- | JANUARI - KOMMUNIKÉ | DECEMBER 2010

- Årets resultat efter skatt ökade till 233,9 Mkr (105,5), motsvarande 6,74 kr/aktie (3,06)
- Årets hyresintäkter uppgick till 486,0 Mkr (462,9)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 128,3 Mkr (130,7)
- Värdeförändringar i fastigheter ökade till 173,9 Mkr (-52,4)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,75)

ÅRETS RESULTAT, Mkr	2010	2009	2008
Hyresintäkter	486,0	462,9	452,8
Övriga intäkter	13,2	14,5	17,1
Drift- och centrala kostnader	-248,6	-240,8	-241,4
Finansnetto	-122,3	-105,9	-134,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>128,3</b>	<b>130,7</b>	<b>94,4</b>
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	177,4	-20,0	-270,1
Aktuell skatt	-10,0	-2,1	-1,6
Uppskjuten skatt	-61,9	-3,1	39,1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>233,9</b>	<b>105,5</b>	<b>-138,2</b>

*Diös*

FÖRnyadIMENSIONER

## CHRISTER SUNDIN, VD DIÖS

## ETT BRA ÅR

Den allmänna marknaden utvecklades starkt under 2010 med god tillväxt i konjunkturen som inneburit bland annat en väsentligt högre transaktionsvolym för fastigheter i allmänhet och även så för Diös.

Vi har under hösten förvärvat 32 fastigheter till ett värde om 1 092 Mkr. Förvärven tillträdde i huvudsak under perioden oktober – december och har således endast bidragit till resultatet under en kortare tid. De största förvärven har gjorts i Skellefteå, Falun, Borlänge och Östersund.

Under året såldes fyra fastigheter för 74,3 Mkr. Årets värdeförändringar uppgick till 173,9 Mkr och sammantaget har portföljen stigit till ett fastighetsvärde om 5 203,7 Mkr, vilket motsvarar en ökning under året med 33 procent.

Våra intäkter ökade under året med 4,57 procent till 499,2 Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 128,3 Mkr.

Ett bra resultat för året, särskilt mot bakgrund med hänsyn taget till ökade kostnader som en följd av den kalla och snörika inledningen och avslutningen av året. Resultat efter skatt uppgick till 233,9 Mkr. Samtliga nyckeltal överträffade våra finansiella mål. Avkastningen på eget kapital stärktes till 17,2 procent, soliditeten stärktes till 28,3 procent och belåningsgraden uppgick till 69,9 procent.

Bolaget genomförde under fjärde kvartalet en företrädesemission om 94,7 Mkr. Medlen användes till de fastighetsförvärv som genomfördes. Under perioden nyttjades samtliga egna återköpta aktier som dellikvid i samband med förvärv. Emissionen innebar att 3 396 602 nya aktier gavs ut vilket medförde en utspädning med 10 procent.

Aktiens totalavkastning, inklusive föreslagen utdelning, uppgick under året till 44,1 procent exklusive eventuella utspädningseffekter till följd av emissionen.

Med de förvärv som genomfördes under året har vi skapat en betydligt bredare fastighetsportfölj som kommer att få en positiv betydelse för vår framtida intjäning och resultatutveckling. Svensk ekonomi går starkare än på länge vilket ger en hetare arbetsmarknad. Jag tror således på en fortsatt positiv utveckling för bolaget.

Styrelsen föreslår en utdelning på 1,75 kr/aktie, vilket motsvarar vår utdelningspolicy.

Christer Sundin

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 128,3 Mkr (130,7). Resultatförändringen är i huvudsak hänförlig till ökade räntekostnader. Driftöverskottet uppgick till 285,6 Mkr (273,0) vilket motsvarar en överskottsgrad om 58,8 procent (59,0).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 31 december 2010 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en uppgång om ca 3,2 procent vilket motsvarar 163,2 Mkr (-52,9). Värdeökningen är hänförlig till dels förbättrade kassaflöden dels en stabilisering av avkastningskraven på en något lägre nivå jämfört med 2009. Under perioden har fyra fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 10,7 Mkr före skatt.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 486,0 Mkr (462,9) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,5 procent (90,4). Nya beslut avseende taxeringsvärden för 2010 har medfört ökade hyrestillägg för fastighetsskatt med 2,5 Mkr.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 13,3 Mkr (14,5) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 213,6 Mkr (204,5). Av fastighetskostnaderna utgjorde 8,2 Mkr (8,1) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster samt 6,2 Mkr (7,6) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster. Den kalla och snörika inledningen samt avslutningen av året har även inneburit att kostnaderna för snö- och isbekämpning samt uppvärmning ökat med 10,3 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Nya beslut avseende taxeringsvärden för 2010 har medfört en ökad kostnad för fastighetsskatt med 3,8 Mkr.

## Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under året har, i likhet med tidigare år, samtliga fastigheter värderats extern värderingsman. Diös värderingsmodell innebär att 25 procent av fastigheterna värderas av extern värderingsman varje kvartal enligt ett rullande schema, resterande 75 procent av fastigheterna internvärderas. Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 5 203,7 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 163,2 Mkr (- 52,9).

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten, vilket inte är kassaflödespåverkande. Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 32,4 Mkr (45,3). Av dem har 28,9 Mkr (12,9) redovisats i övrigt totalresultat och 3,5 Mkr (32,4) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

## Finansnetto

Årets finansnetto uppgick till -122,3 Mkr (-105,9). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,18 procent (3,75) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderade kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,19 procent (3,76).

## Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 305,7 Mkr (110,7). Resultatförändringen har sin främsta orsak i positiva värdeförändringar avseende fastigheter.

## Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 233,9 Mkr (105,5). Aktuell skatt uppgick till -10,0 Mkr (-2,1), 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 -61,9 Mkr (-3,1).

## Fjärde kvartalet 2010

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 140,6 Mkr (4,4). Resultatet påverkades positivt med 146,5 Mkr (-24,9) avseende värdeförändringar av fastigheternas och räntederivatens marknadsvärden. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -28,8 Mkr (9,6). Driftöverskottet uppgick till 72,9 Mkr (59,4) och finansnettot till -33,0 Mkr (-31,3). Kassaflödet var -13,4 Mkr (-27,6) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -560,7 Mkr (-28,9). Nettoupplåningen under perioden uppgick till 468,4 Mkr (5,5).

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2010

Diös ägde 142 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 699 670 kvadratmeter varav 38 procent utgjordes av kontor, 18 procent av butiker, 19 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 14 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 85,9 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 5 203,7 Mkr.

Indelat per marknadsområde, Mkr	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Skellefteå	Luleå <sup>1</sup>	Diös-koncernen
Hysesintäkter	74,9	85,5	84,3	40,1	110,7	23,4	21,8	45,3	486,0
Övriga intäkter	5,9	0,7	0,7	0,5	1,7	0,1	-	3,7	13,3
Reparation och underhåll	-4,1	-4,2	-10,1	-3,1	-4,3	-2,3	-1,3	-1,8	-31,3
Taxebundna kostnader	-13,3	-13,8	-14,7	-8,6	-18,4	-6,0	-5,4	-6,8	-86,9
Fastighetsskatt	-2,8	-4,1	-4,1	-1,2	-4,6	-1,1	-1,0	-1,7	-20,5
Övriga fastighetskostnader	-10,8	-5,7	-10,6	-3,2	-11,0	-4,7	-1,1	-4,7	-51,8
Fastighetsadministration	-1,2	-3,4	-2,8	-0,7	-9,2	-2,1	-0,1	-3,4	-23,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>48,6</b>	<b>55,0</b>	<b>42,7</b>	<b>23,6</b>	<b>64,9</b>	<b>7,4</b>	<b>12,8</b>	<b>30,6</b>	<b>285,6</b>
<b>Värdeförändring</b>									
Fastighet, realiserad	-	-	1,5	-	9,2	-	-	-	10,7
Fastighet, orealiserad	41,5	45,3	24,9	21,0	16,4	14,1	-0,8	0,7	163,2
<b>Resultat</b>	<b>90,2</b>	<b>100,3</b>	<b>69,1</b>	<b>44,6</b>	<b>90,6</b>	<b>21,5</b>	<b>12,0</b>	<b>31,3</b>	<b>459,5</b>

### Ofördelade poster

Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	3,5
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-30,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-122,3
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-61,9
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,6
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>230,3</b>

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

Uthyrbar area, kvm	100 938	108 690	135 933	54 702	129 040	44 297	58 252	67 818	699 670
Investeringar i ny-, till, ombyggnad, Mkr	12,0	12,6	21,6	5,1	20,8	7,0	1,8	5,0	85,9
Bokfört värde, Mkr	696,5	1 127,6	867,7	309,0	1 128,1	225,0	432,5	417,3	5 203,7
Hysesvärde, Mkr	80,9	92,8	99,0	41,6	117,5	30,8	22,5	51,7	536,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	92,1	85,1	96,3	94,2	76,1	97,1	87,6	90,5
Överskottsgrad, %	64,9	64,3	50,6	59,0	58,7	31,5	58,6	67,5	58,8

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Drift-överskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	58	280 533	2 252,2	229,7	88,9	144,5	62,9
Butiksfastigheter	23	138 473	1 332,9	93,0	91,3	52,9	56,9
Bostadsfastigheter	26	79 621	695,3	49,7	96,2	27,6	55,6
Industri- och lagerfastigheter	24	110 083	421,3	50,0	92,1	31,0	62,1
Övriga fastigheter*	11	90 960	502,0	63,6	89,9	29,6	46,6
<b>Totalt Diös</b>	<b>142</b>	<b>699 670</b>	<b>5 203,7</b>	<b>486,0</b>	<b>90,5</b>	<b>285,6</b>	<b>58,8</b>

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

## FASTIGHETSBESTÅNDET 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, Mkr	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå <sup>1</sup>	Diös-koncernen
Hyresintäkter	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>Driftöverskott</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>
<b>Värdeförändring</b>								
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
Hyresvärde, 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	Hyres-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	44	209 289	1 725,6	197,3	89,1	124,8	63,3
Butikfastigheter	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

Marknadsområde Borlänge består av 16 fastigheter med en uthyrbar area om 100 938 kvm och en ekonomisk uthyrningsgrad om 92,5 procent. Övervägande andel är kontors- och butiksfastigheter. Under året har fem fastigheter förvärvats och en fastighet har sålts. På orten är Diös en av de större privata fastighetsägarna. Här pågår ett förädlingsprojekt av entréplanet i fastigheten Mimer 1 till en beräknad kostnad om 6,0 Mkr.

## Falun

Marknadsområde Falun består av 17 fastigheter, med en uthyrbar area om 108 690 kvm och en ekonomisk uthyrningsgrad om 92,1 procent. Övervägande andel är kontors- och butiksfastigheter. Under året har sex fastigheter förvärvats och en fastighet sålts. På orten är Diös en av de större fastighetsägarna.

## Mora

Marknadsområde Mora består av 13 fastigheter med en uthyrbar area om 54 702 kvm och en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,3 procent. Övervägande andel är bostads- och kontorsfastigheter. Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora.

## Gävle

Marknadsområde Gävle består av 32 fastigheter med en uthyrbar area om 135 933 kvm och en ekonomisk uthyrningsgrad om 85,1 procent. Övervägande andel är kontors- butiks och industri/lagerfastigheter. Under året har sex fastigheter förvärvats och en fastighet sålts. På orten tillhör Diös en av de största fastighetsägarna.

## Sundsvall

Diös fastighetsinnehav i Sundsvallsregionen utgörs av 10 fastigheter med en uthyrbar area om 44 297 kvm och en ekonomisk uthyrningsgrad om 76,1 procent. Övervägande andel är kontors- och industri/lagerfastigheter. Här pågår en förädling av fastigheten Tullen 10, Härnösand, där lokalerna hyresgästanpassas för Länsförsäkringar Västernorrland till en beräknad kostnad om 20 Mkr.

## Östersund

Marknadsområde Östersund består av 23 fastigheter med en uthyrbar area om 129 040 kvm och en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,2 procent. Övervägande andel är bostads- och övriga fastigheter. Under året har sex fastigheter förvärvats och en fastighet sålts.

Åre ingår i marknadsområde Östersund och består av sju fastigheter med en uthyrbar area om 32 446 kvm. Övervägande andel är butiks- och övriga fastigheter.

## Luleå

Marknadsområde Luleå består av 16 fastigheter med en uthyrbar area om 67 818 kvm och en ekonomisk uthyrningsgrad om 87,6 procent. Övervägande andel är kontorsfastigheter. Under året har här förvärvats en projektfastighet. I marknadsområde Luleå ingår Piteå med åtta fastigheter, i huvudsak butiks- och industri/lagerfastigheter med en uthyrbar area om 11 406 kvm och Umeå samt Lycksele med en fastighet på respektive ort och en total area om 5 859 kvm industri/lagerfastighet.

## Skellefteå

Nytt marknadsområde från och med fjärde kvartalet 2010. Fastigheterna redovisades tidigare under marknadsområde Luleå. Det består av 15 fastigheter med en uthyrbar area om 58 252 kvm med en ekonomisk uthyrningsgrad om 97,1 procent. Övervägande andel är butiks- och kontorsfastigheter. Under året har åtta fastigheter förvärvats. På orten är Diös en av de största fastighetsägarna.

## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2010

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter		Andel i procent
				per 31 dec 2010	Mkr	
Lokalhyresavtal	2011	425	108 828	99,0	17	
	2012	369	104 056	101,6	17	
	2013	267	100 473	95,7	16	
	2014	132	83 128	84,1	14	
	2015+	83	132 891	144,8	25	
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>1 276</b>	<b>529 376</b>	<b>525,2</b>	<b>89</b>	
Bostadshyresavtal		887	65 027	52,8	9	
Övriga hyresavtal		1 111		9,6	2	
<b>TOTALT</b>		<b>3 274</b>	<b>594 403</b>	<b>587,6</b>	<b>100</b>	

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI-DECEMBER

### Förvärv

- Diös har av Trafikverket förvärvat byggnaden Pylonen i Borlänge om 2 500 kvm med tillträde den 1 juni 2010. Köpeskillingen uppgick till 12,5 Mkr.
- Diös har per den 1 oktober tillträtt 8 centrala fastigheter i Skellefteå med en uthyrbar area om 42 700 kvm, säljare var Stella Polaris Invest AB. Köpeskillingen uppgick till 383 Mkr.
- Diös har per den 25 oktober 2010 tillträtt tre fastigheter i Falun och en fastighet i Borlänge, med en sammanlagd area om 7500 kvm. Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 34,6 Mkr. Säljare var Bengtsson Tidnings AB.
- Diös har förvärvat 6 fastigheter belägna i Östersund. Beståndet omfattar totalt ca 37 000 kvm bostäder med tillträde den 1 december 2010. Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 208 Mkr. Säljare var Östersunds kommun.
- Diös har förvärvat fastigheten Bergnäset 2:671 i Luleå. Den uthyrbara arean uppgår till 13 223 kvm. Säljare var Luleå Kommun och köpeskillingen uppgick till 14 Mkr. Tillträdesdag var den 20 december 2010.
- Diös har förvärvat 11 fastigheter i Falun, Borlänge och Söderhamn med en uthyrbar area om ca 48 700 kvm, och ett förvärvades för 413,5 Mkr. Fastigheterna ingick i en struktur från Allokton som under hösten begärdes i konkurs. Tillträdesdag var den 21 december 2010.
- Diös har förvärvat två fastigheter i Gävle, Näringen 16:6, med en area om 7 150 kvm, till ett underliggande fastighetsvärde om 34 Mkr och Näringen 13:11, med en area om 1 930 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 10 Mkr. Tillträde skedde per den 22 december 2010.

### Förädling

- Under perioden har 85,9 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår tre större förädlingsprojekt i Gävle, Borlänge respektive Härnösand. Totalt har 11,4 Mkr av budgeterat 37,2 Mkr upparbetats.

### Förvaltning

- Diös har tecknat nytt avtal med Trafikverket om uthyrning av totalt 32 431 kvm i fastigheten Intagan1, Borlänge. Avtalet löper på 6 år med början 1 juni 2010. Årshyran uppgår till 33,5 Mkr.
- Diös har tecknat ett nytt avtal med Reebok Jofa AB om uthyrning av 12 474 kvm lager i fastigheten Mobyarna 113:4, Malung. Avtalet löper på 5 år och har ett årligt hyresvärde om 5,5 Mkr.

### Försäljning

- Diös har per den 1 februari 2010, sålt industri-/lagerfastigheten Hammaren 8 om 4 175 kvm, i Borlänge. Försäljningspriset uppgick till 16,0 Mkr.
- Diös har per den 3 maj 2010, sålt fastigheten Cuprum 2. Fastigheten med övervägande delen bostäder har en area om 2 300 kvm. Försäljningspriset uppgick till 16,0 Mkr.
- Diös har per den 21 december 2010 sålt fastigheten Byalaget 16 med en total area om 4 402 kvm till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Köpeskillingen uppgår till 36 Mkr
- Diös har per den 22 december 2010 sålt fastigheten Hemlingby 61:1 om 2 368 kvm, till ett underliggande fastighetsvärde om 6,3 Mkr.

## FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2010

### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 518,3 Mkr (1 154,5) och soliditeten till 28,3 procent (27,9). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 60,8 Mkr (48,7) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

## RÄNTEKOSTNAD JAN- DECEMBER 2010

	Belopp, Mkr	Kostnad, Mkr	Vägd genom- snittlig ränta
Räntebärande skuld	2 873,2	69,3	2,41%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	240,0	0,4	0,01%
Kostnad finansiella instrument		50,7	1,77%
		120,4	4,19%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden 2 873,2 Mkr (2 772,8). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 120,4 Mkr (104,4) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,19 procent (3,76).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 32,4 Mkr (45,3). Av dessa har 28,9 Mkr (12,9) redovisats i övrigt totalresultat och 3,5 Mkr (32,4) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2010

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta <sup>1</sup> %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2011	3 637,3	3,06	156,0	156,0
2012	-	-	-	-
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-
2015	-	-	3 533,8	3 481,3
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>3 637,3</b>	<b>3,06</b>	<b>3 689,8</b>	<b>3 637,3</b>
Outnyttjat kreditutrymme	52,5	0,01		
Finansiella instrument	1 300,0	0,74		
<b>TOTALT</b>		<b>3,81</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2010-12-31

Genomsnittlig kapitalbindningstid	4,1 år	} 0,7 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2,3 månader	
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	3,1 år	

### Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2010-12-31

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 637,3 Mkr (2 779,1) med en årlig genomsnittsränta på 3,06 procent (2,09) exklusive lånelöften och 3,07 procent (2,10) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,3 månader (1,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (1,9).

Av koncernens totala räntebärande skulder har 1 300,0 Mkr (1 900,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,1 år (1,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,80 procent (4,38) exklusive lånelöften och 3,81 procent (4,39) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2010, skulle Diös årliga snittränta<sup>1</sup> ha stigit med 0,65 procent.



# DIÖSAKTIE

## Diös



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

Per den 31 december 2010 var antalet aktier i Diös 37 364 567 stycken, slutkursen uppgick till 38,60 (28,00) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 442,3 Mkr (951,1).

## STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 31 december 2010

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	17,40
Brinova Inter AB	5 847 420	15,65
Humlegården Holding III AB	5 302 510	14,19
Lantbrukarnas Ekonomi AB	3 999 340	10,70
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 614 642	9,67
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	3 509 111	9,39
Fastighets AB Eric Ekblad	1 348 110	3,61
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 050 000	2,81
Triesto Holdings Limited	658 064	1,76
Ekblad, Ralf	548 387	1,47
<b>Summa största ägare</b>	<b>32 377 584</b>	<b>86,65</b>
Övriga ägare	4 986 983	13,35
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>37 364 567</b>	<b>100,0</b>

## INNEHAV

per den 31 december 2010

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 276	277 051	0,74	0,74	10 694
501 - 1000	332	247 201	0,66	0,66	9 542
1001 - 5000	549	1 022 781	2,74	2,74	39 479
5001 - 10000	53	353 078	0,94	0,94	13 629
10001 - 15000	18	208 216	0,56	0,56	8 037
15001 - 20000	6	106 309	0,28	0,28	4 104
20001 -	39	35 149 931	94,07	94,07	1 356 787

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 2 273 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 96,77 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 17,40 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 86,65 procent av innehav och röster.

Diös har under perioden betalat delar av två förvärv med 2 165 965 egna återköpta aktier. Efter förvärven har Diös Fastigheter AB inget innehav av egna återköpta aktier.

## AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapital, 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
2010-10-29	Nyemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	6 570 332	37 353 160	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	22 814	37 364 567	74 728 534	2,00

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2010 till 64 personer (53), varav 21 kvinnor (20). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund, Skellefteå och Luleå. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 45 personer (34), arbetar i marknadsområdena varav personer 25 (17) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 11,9 Mkr (9,9) och resultatet efter skatt till -28,9 Mkr (-23,7). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2010 till 49,7 Mkr (40,1). Räntebärande skulder uppgick till 1 834,6 Mkr (2 471,4). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 december 2010 uppgick till 3,02 procent (1,88). Moderbolaget tillämpar RFR 2.3 ”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 2010. 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 Almqvist, (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 torsdag den 14 april 2011, kl 13.00 på Diös huvudkontor, Ringvägen 4, Östersund.

## Uppskjutna skattefordringar

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

Per den 31 december 2010 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 36,8 Mkr (120,1). Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag uppgår per den 31 december 2010 till 610,1 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 160,4 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 470,0 Mkr per den 31 december 2010. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära

skillnader till 123,6 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Förändringen sedan 2009-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 26,6 Mkr och ökad skatt på temporära skillnader med 56,7 Mkr.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2009 års årsredovisning på sidan 33<sup>1</sup>. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer. Riksbanken har valt att höja reporäntan under året och många marknadsaktörer förutspår fortsatta räntehöjningar. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen ändå vara fortsatt låga under 2011. När det gäller den svenska ekonomin så pekar många signaler från såväl företag som hushåll på en fortsatt 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 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 med närstående gjorts.

## Redovisningsprinciper

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

Från och med den 1 januari 2010 tillämpar koncernen ändringarna i IFRS 3 och IAS 27. Ändringarna i dessa standarder innebär bland annat att transaktioner med minoritetsägare, varvid det bestämmande inflytandet kvarstår, skall redovisas som transaktioner mellan ägarna (inom eget kapital). Vidare ändras reglerna för redovisning av villkorad köpeskilling så att anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv redovisas vid en tidpunkt. Efterföljande justeringar av anskaffningsvärdet påverkar resultaträkningen. Förvärvsrelaterade kostnader får inte inkluderas i anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utan redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Ansatsen vid redovisning av successiva förvärv har ändrats, vilket medför att vid transaktionstidpunkten (då bestämmande inflytande erhålls) beräknas verkligt värde på tidigare ägd andel. Anskaffningskostnaden utgörs därmed av det verkliga värdet på tidigare ägd andel plus köpeskillingen för den nya förvärvade andelen. Eventuell värdeförändring avseende tidigare ägd andel redovisas som en vinst eller förlust i resultaträkningen.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2009, not 1.

<sup>1</sup>Årsredovisning 2009, finns tillgänglig på [www.dios.se](http://www.dios.se)

## 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 2010 med 1,75 kr per aktie (1,75). Förslaget innebär att 51 procent (43) vilket motsvarar totalt 65,4 Mkr (55,7) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter delas ut.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera.

## KALENDARIUM 2011

### KALENDARIUM 2011

Bokslutskommuniké 2010	18 februari 2011	Delårsrapport jan - juni	7 juli 2011
Årsredovisning 2010 (på hemsidan)	29 mars 2011	Delårsrapport jan - sept	21 oktober 2011
Årsstämma	14 april 2011	Bokslutskommuniké 2011	17 februari 2012
Delårsrapport jan - mars	27 april 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 2011

Erik Paulsson  
Ordförande

Gustaf Hermelin  
Ledamot

Thorsten Åsbjer  
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson  
Ledamot

Bob Persson  
Ledamot

Lars-Göran Pettersson  
Ledamot

Christer Sundin  
Verkställande direktör



*Norr 26:3, Gävle*

# KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010	2009	2010	2009
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	137,5	117,9	499,2	477,4
Fastighetskostnader	-64,6	-58,6	-213,6	-204,5
<b>Driftöverskott</b>	<b>72,9</b>	<b>59,3</b>	<b>285,6</b>	<b>273,0</b>
Avskrivningar	-1,0	-1,0	-4,0	-3,9
Central administration	-7,9	-8,0	-30,9	-32,4
Värdeförändring fastigheter	117,7	-22,1	173,9	-52,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>181,7</b>	<b>28,3</b>	<b>424,6</b>	<b>184,2</b>
Värdeförändring räntederivat	28,8	-2,8	3,5	32,4
Finansnetto	-33,0	-31,3	-122,3	-105,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>177,5</b>	<b>-5,8</b>	<b>305,7</b>	<b>110,7</b>
Aktuell skatt	-8,1	0,6	-10,0	-2,1
Uppskjuten skatt	-28,8	9,6	-61,9	-3,1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>140,6</b>	<b>4,4</b>	<b>233,9</b>	<b>105,5</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	137,6	3,2	230,3	104,1
Resultat hänförligt till minoriteten	3,0	1,2	3,6	1,4
<b>Summa</b>	<b>140,6</b>	<b>4,4</b>	<b>233,9</b>	<b>105,5</b>
Totalresultaträkning				
Resultat efter skatt	140,6	4,4	233,9	105,5
Värdeförändring räntederivat	9,6	2,6	28,9	12,9
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>150,3</b>	<b>7,1</b>	<b>262,8</b>	<b>118,4</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	147,2	5,8	259,2	117,0
Totalresultat hänförligt till minoriteten	3,0	1,2	3,6	1,4
<b>Summa</b>	<b>150,3</b>	<b>7,1</b>	<b>262,8</b>	<b>118,4</b>
Resultat efter skatt per aktie, kr <sup>1</sup>	3,97	0,09	6,74	3,06
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	37 365	33 968	37 365	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	34 682	33 968	34 148	33 968

<sup>1</sup> Diös hade per den 31 dec 2010 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2010 ett bemyndigande att emittera maximalt 10 procent av utestående aktier. Bemyndigandet utnyttjades till fullo under fjärde kvartalet 2010 då 3 396 602 aktier nyemitterades.

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	5 203,7	3 906,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	9,2	11,1
Finansiella anläggningstillgångar	6,1	8,3
Uppskjuten skattefordran	36,8	120,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 255,9</b>	<b>4 045,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	51,9	46,1
Likvida medel	60,8	48,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>112,7</b>	<b>94,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 368,6</b>	<b>4 140,5</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 518,3</b>	<b>1 154,5</b>
Långfristiga skulder	3 654,2	2 472,1
Kortfristiga skulder	196,1	513,9
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>5 368,6</b>	<b>4 140,5</b>

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<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>
Kontantutdelning	-55,7	-55,7	-
Nyemission	94,7	94,7	-
Försäljning egna aktier	62,0	62,0	-
Periodens totalresultat	262,8	259,2	3,6
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>1 518,3</b>	<b>1 495,5</b>	<b>22,8</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2010	2009	2010	2009
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	181,7	28,3	424,6	184,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-116,7	23,6	-169,9	56,3
Erhållen ränta	1,7	0,2	2,0	0,4
Erlagd ränta	-38,2	-5,5	-130,8	-89,4
Betald skatt	-8,1	0,6	-10,0	-2,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>20,4</b>	<b>47,2</b>	<b>115,9</b>	<b>149,4</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-9,5	-13,9	-0,5	-8,6
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-71,1	-42,2	-76,7	-53,6
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-80,6</b>	<b>-56,1</b>	<b>-77,2</b>	<b>-62,2</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-60,2</b>	<b>-8,9</b>	<b>38,7</b>	<b>87,2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i finansiella anläggningstillgångar	2,2	2,7	2,2	-5,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	42,3	2,0	75,3	65,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 560,7	-28,9	-614,5	-108,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-516,2</b>	<b>-24,2</b>	<b>-537,0</b>	<b>-49,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	94,7	-	94,7	-
Utbetald utdelning	-	-	-55,7	-44,5
Förändring av långfristiga skulder	468,4	5,5	471,4	18,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>563,1</b>	<b>5,5</b>	<b>510,4</b>	<b>-26,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-13,4</b>	<b>-27,6</b>	<b>12,1</b>	<b>12,0</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>74,2</b>	<b>76,3</b>	<b>48,7</b>	<b>36,7</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>60,8</b>	<b>48,7</b>	<b>60,8</b>	<b>48,7</b>

## NYCKELTAL

	2010	2009	2010	2009
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	10,1	0,3	17,2	9,3
Soliditet, %	28,3	27,9	28,3	27,9
Belåningsgrad fastigheter, %	69,9	71,1	69,9	71,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,6	2,0	2,2
Eget kapital per aktie, kr	40,63	33,99	40,63	33,99
Kassaflöde per aktie, kr	0,69	0,61	3,59	3,90
Antal fastigheter vid periodens utgång	142	114	142	114
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m <sup>2</sup>	699 670	547 350	699 670	547 350
Marknadsvärde fastigheter, mkr <sup>2</sup>	5 203,7	3 906,2	5 203,7	3 906,2
Hyresvärde, mkr	146,3	124,6	536,9	512,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	90,5	90,5	90,4
Direktavkastning, %	1,4	1,5	5,5	7,0
Överskottsgrad, %	55,1	52,7	58,8	59,0



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010	2009
	12 mån	12 mån
	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	11,9	9,9
Avskrivningar	-0,6	-0,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>11,2</b>	<b>9,4</b>
Central administration	-37,6	-37,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-26,3</b>	<b>-28,2</b>
Ränteintäkter	102,1	98,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-104,7	-93,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-28,9</b>	<b>-23,4</b>
Skatt avseende koncernbidrag	0,1	-0,4
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-28,8</b>	<b>-23,7</b>
<b>Totalresultaträkning</b>		
Resultat efter skatt	-28,9	-23,7
Koncernbidrag	0,2	-1,0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-28,6</b>	<b>-24,8</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Pågående projekt	1,1	1,0
Maskiner och inventarier	1,4	1,5
Andelar i koncernföretag	132,2	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,3
Långfristig fordran på koncernföretag	2 257,8	2 958,2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 392,8</b>	<b>3 093,1</b>
Kortfristig fordran på koncernföretag	151,2	264,8
Övriga kortfristiga fordringar	4,6	4,9
Likvida medel	49,7	40,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>205,5</b>	<b>309,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 598,2</b>	<b>3 403,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>636,6</b>	<b>564,4</b>
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 620,8</b>	<b>2 365,7</b>
<b>Långfristiga skulder till koncernföretag</b>	<b>213,8</b>	<b>-</b>
Kortfristiga skulder till koncernföretag	116,4	329,4
Leverantörsskulder	2,0	2,3
Övriga kortfristiga skulder	8,6	141,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>127,0</b>	<b>472,9</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>2 598,2</b>	<b>3 403,0</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 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

Diös Fastigheter AB (publ) | Box 188, 831 22 Östersund | Tel +46 770 33 22 00 | Fax +46 63 663 04 00

Organisationsnummer 556501-1771 | Bolagets säte Östersund | www.dios.se

## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI–DECEMBER 2010

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
<b>Kvartal 2</b>				
Pylonen, byggnad på ofri grund på fastigheten Intagan 1	Borlänge	Borlänge	Övrigt	2 500
<b>Kvartal 4</b>				
Idun 6	Skellefteå	Skellefteå	Butik	1 768
Idun 12	Skellefteå	Skellefteå	Butik	6 634
Kastor 6	Skellefteå	Skellefteå	Kontor	1 650
Lekatten 9	Skellefteå	Skellefteå	Butik	13 314
Loke 7	Skellefteå	Skellefteå	Övrigt	8 744
Orion 8	Skellefteå	Skellefteå	Bostäder	3 526
Polaris 8	Skellefteå	Skellefteå	Kontor	2 860
Höken 2	Skellefteå	Skellefteå	Kontor	3 752
Nya Bergsskolan 4	Falun	Falun	Kontor	2 167
Västra Falun 13	Falun	Falun	Industri/lager	133
Teatern 6	Falun	Falun	Kontor	1 988
Dalpilen 10	Falun	Falun	Kontor	3 159
Holmen 8	Falun	Falun	Butik	18 727
Köpmannen 3	Falun	Falun	Bostäder	1 780
Rolf 5	Borlänge	Borlänge	Kontor	3 002
Sigrid 11	Borlänge	Borlänge	Butik	2 472
Kyrkåkern 8	Borlänge	Borlänge	Butik	2 231
Frigga 7	Borlänge	Borlänge	Kontor	3 594
Rolf 2	Borlänge	Borlänge	Kontor	6 728
Näringen 13:11	Gävle	Gävle	Industri/lager	1 930
Näringen 16:6	Gävle	Gävle	Industri/lager	7 078
Furan 1	Gävle	Söderhamn	Butik	2 481
Furan 9	Gävle	Söderhamn	Butik	5 121
Furan 10	Gävle	Söderhamn	Bostäder	1 282
Svalan 6	Gävle	Söderhamn	Kontor	1 150
Parketten 6	Östersund	Östersund	Bostäder	5 331
Varmblodet 1	Östersund	Östersund	Bostäder	5 854
Ängsbetet 4	Östersund	Östersund	Bostäder	3 600
Slätterängen 7	Östersund	Östersund	Bostäder	5 727
Nordsvensken 1	Östersund	Östersund	Bostäder	6 779
Brunflo-Viken 5:2	Östersund	Östersund	Bostäder	4 714
Bergnäset 2:671	Luleå	Luleå	Kontor	13 223
<b>Totala fastighetsförvärv januari - december</b>				<b>154 999</b>

## FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI–DECEMBER 2010

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm
<b>Kvartal 1</b>				
Hammaren 8	Borlänge	Borlänge	Industri/lager	4 175
<b>Kvartal 2</b>				
Cuprum 2	Falun	Falun	Bostäder	2 300
<b>Kvartal 4</b>				
Byalaget 16	Östersund	Östersund	Bostäder	4 402
Hemlingby 61:1	Gävle	Gävle	Kontor	2 368
<b>Totala fastighetsförsäljningar januari - december</b>				<b>13 245</b>

**Diös**

**FÖRnyaDIMENSIONER**

**Diös Fastigheter AB (publ) | Box 188, 831 22 Östersund | Tel +46 770 33 22 00 | Fax +46 63 663 04 00  
Organisationsnummer 556501-1771 | Bolagets säte Östersund | [www.dios.se](http://www.dios.se)**

---

Huvudkontoret Östersund, Box 188, 831 22 Östersund • Borlänge, Borganäsvägen 46, 784 33 Borlänge • Falun, Trotskatan 37C, 791 22 Falun • Mora, Box 317, 792 25 Mora • Gävle, Hamntorget 6, 803 10 Gävle • Sundsvall, Box 300, 851 05 Sundsvall • Östersund, Öneslingan 5, 832 51 Östersund • Åre, Kurortsvägen 20, 830 13 Åre • Luleå, Aurorum Science Park 2, 977 75 Luleå.