

DELÅRS- RAPPORT

JANUARI- MARS 2010

- Periodens intäkter uppgick till 120,8 Mkr (120,6)
- Driftöverskottet uppgick till 63,5 Mkr (65,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 24,1 Mkr (35,8)
- Eget kapital per aktie uppgick till 34,47 kr (32,43)

	2010	2009	2008
	3 mån	3 mån	3 mån
	jan-mars	jan-mars	jan-mars
PERIODENS RESULTAT, Mkr			
Hysesintäkter	118,3	117,9	113,6
Övriga intäkter	2,5	2,7	7,4
Drift- och centrala kostnader	-66,2	-65,0	-62,5
Finansnetto	-30,5	-19,8	-31,9
Förvaltningsresultat	24,1	35,8	26,6
Värdetförändringar, fastigheter och derivat	-5,1	-13,2	7,4
Aktuell skatt	-0,5	-1,2	-0,7
Uppskjuten skatt	-7,1	12,3	-0,3
Resultat efter skatt	11,4	33,7	33,0

Diös

FÖR NYA DIMENSIONER

Diös

FÖR NYA DIMENSIONER

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 24,1 Mkr (35,8). Resultatförändringen är i huvudsak hänförlig till ökade räntekostnader. Driftöverskottet uppgick till 63,5 Mkr (65,5) vilket motsvarar en överskottsgrad om 53,6 procent (55,5).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 31 mars 2010 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en uppgång om ca 0,2 procent vilket motsvarar 7,4 Mkr (-21,7). Under perioden har en fastighet sålts, försäljningspriset överensstämde med senaste gjorda värdering varför ingen värdeförändring uppstod.

– Hyresintäkterna för rapportperioden har ökat och uppgick till 118,3 Mkr (117,9) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91,0 procent (91,1).

– Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 2,5 Mkr (2,7) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

– De totala fastighetskostnaderna uppgick till 57,4 Mkr (55,1). Av fastighetskostnaderna utgjorde 1,2 Mkr (2,5) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster samt 1,1 Mkr (1,8) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster. Den kalla och snörika inledningen av året har även inneburit att kostnaderna för snö- och isbekämpning samt uppvärmning ökat med 4,8 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

25 procent av fastigheterna har externvärderats per 31 mars 2010 och för resterande har en intern värdebedömning gjorts med utgångspunkt i senaste värdering. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 3 911,6 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 7,4 Mkr (-21,7).

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 -7,6 Mkr (-4,3). Av dem har 4,9 Mkr (-12,3) redovisats i övrigt totalresultat och -12,5 Mkr (8,0) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -30,5 Mkr (-19,8). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,32 procent (2,79) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,33 procent (2,81).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 18,9 Mkr (22,6). Resultatförändringen har sin främsta orsak i högre finansiella kostnader, vilka uppgick till -30,5 Mkr (-19,8)

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 11,4 Mkr (33,7). Aktuell skatt uppgick till -0,5 Mkr (-1,2), 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 -7,1 Mkr (12,3).

VD kommentar

Finansmarknaden har tillfrisknat på ett tydligt sätt, och tillgången på kapital har ökat. Detta har fått till följd att transaktionsmarknaden har tagit fart på ett positivt sätt, och antal affärer under första kvartal är väsentligen högre än motsvarande period föregående år.

Början av året har även präglats av en mer positiv grundsyn på tillväxten i svensk ekonomi, med därtill hörande arbetsmarknad, vilket naturligtvis gynnar efterfrågan på lokaler och bostäder. För Diös del resulterade det i att uthyrningsgraden ökat sedan årsskiftet och uppgick till 91,0 %. Vi upplever en fortsatt god efterfrågan på lokaler speciellt i de orter där Diös tillhör de största fastighetsägarna.

Vad som däremot slagit hårt är den snörika och kalla vintern som har fått till följd att driftsrelaterade kostnader som snö- och isbekämpning samt uppvärmning ökade i jämförelse med föregående år. Det här gör att vi under kommande period kommer att fokusera ännu mer på frågor som rör energibesparande åtgärder.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2010

Diös ägde 113 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 543 175 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 perioden har Diös gjort investeringar på 14,1 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 911,6 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös-koncernen
Hysesintäkter	18,3	20,8	20,5	10,2	26,9	6,4	15,3	118,3
Övriga intäkter	1,1	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,9	2,5
Reparation och underhåll	0,0	-0,4	-2,6	-0,3	-0,6	-0,8	-0,4	-5,1
Taxebundna kostnader	-5,0	-4,2	-4,9	-3,4	-6,2	-2,2	-3,1	-29,0
Fastighetsskatt	-0,7	-0,8	-0,7	-0,3	-1,0	-0,3	-0,4	-4,1
Övriga fastighetskostnader	-2,2	-1,3	-3,4	-0,6	-2,3	-1,8	-1,3	-13,1
Fastighetsadministration	-0,7	-1,0	-0,7	-0,4	-1,2	-0,8	-1,2	-6,0
Driftöverskott	10,8	13,2	8,2	5,2	15,9	0,6	9,6	63,5
Värdeförändring								
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	-2,4	6,9	-0,7	0,7	3,2	1,7	-1,9	7,4
Resultat	8,3	20,0	7,6	5,9	19,0	2,3	7,7	70,9

Ofördelade poster

Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-12,5
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-1,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-7,9
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-30,5
Periodens resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	18,9
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-0,5
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-7,1
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-0,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	11,0

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

Uthyrbar area, kvm	80 944	80 786	118 530	54 563	98 842	42 393	67 117	543 175
Investeringar, Mkr	0,9	1,9	4,5	1,2	4,8	0,4	0,5	14,1
Bokfört värde, Mkr	537,7	785,7	737,5	284,8	915,2	206,0	444,8	3 911,6
Hysesvärde, Mkr	19,4	22,7	24,5	10,5	28,1	7,8	17,2	130,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	91,4	84,0	97,3	95,7	82,9	88,8	91,0
Överskottsgrad, %	58,9	63,5	40,0	51,4	59,0	8,9	63,0	53,6

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	44	209 289	1 733,1	50,3	89,0	26,9	53,5
Butiksfastigheter	17	90 485	867,9	24,9	92,4	14,4	57,7
Bostadsfastigheter	15	33 057	224,5	6,8	96,8	2,6	38,7
Industri- och lagerfastigheter	22	107 226	387,7	14,3	91,2	7,8	54,7
Övriga fastigheter	15	103 118	698,4	22,0	92,2	11,8	53,3
Totalt Diös	113	543 175	3 911,6	118,3	91,0	63,5	53,6

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

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 49 000 invånare.

Innehavet i Borlänge utgörs av 11 fastigheter med en uthyrbar area om 80 944 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 närmare 56 000 invånare.

Diös marknadsområde Falun består av 12 fastigheter med en uthyrbar area om 80 786 kvm. Här arbetar 6 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 94 000 invånare.

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 96 000 invånare.

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

Östersund

Östersund är en medelstor stad med drygt 59 000 invånare.

Marknadsområde Östersund består av 18 fastigheter, med en uthyrbar area om 98 842 kvm, varav cirka 33 000 kvm finns i Åre. Här arbetar 8 personer, varav 3 i den fysiska förvaltningen i Östersund och 2 i Åre. Diös är den femte största fastighetsägaren på orten.

Luleå

Luleå är vår nordligaste huvudort. Här bor idag närmare 74 000 personer.

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 2 med den fysiska förvaltningen och 3 personer i den serviceenhet som finns i Aurorum. På de övriga orterna köper vi tjänsten med den fysiska förvaltningen. Diös tillhör en av de mindre fastighetsägarna på orterna.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 MARS 2010

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter	Andel i procent
				per 31 mars 2010 Mkr	
Lokalhyresavtal	2010	201	36 020	25,7	6
	2011	363	126 408	119,2	26
	2012	223	90 753	84,8	19
	2013	162	86 507	77,3	17
	2014+	77	113 275	112,8	25
Totalt lokalhyresavtal		1 026	452 963	419,7	93
Bostadshyresavtal		506	30 820	26,5	6
Övriga hyresavtal		877		6,0	1
TOTALT		2 409	483 783	452,2	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förädling

Under perioden har 14,1 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår två större förädlingsprojekt i Gävle respektive Falun. Totalt har 12,5 Mkr av budgeterat 18,3 Mkr upparbetats.

Försäljning

- Diös har per den 1 februari 2010, sålt industri-/lagerfastigheten, Hammaren 8, Borlänge. Köpeskillingen uppgick till 16 Mkr.



Norr 29:5, Gävle

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 MARS 2010

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 170,8 Mkr (1 101,6) och soliditeten till 28,3 procent (26,8). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 59,0 Mkr (19,2) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JAN- MARS 2010

	Belopp	Kostnad	Vägd genom- snittlig ränta
Räntebärande skuld	2 778,9	14,5	2,09%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	264,6	0,1	0,01%
Utfall finansiella instrument		15,5	2,23%
		30,1	4,33%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden till 2 778,9 Mkr (2 766,3). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 30,1 Mkr (19,4) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,33 procent (2,81).

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -7,6 Mkr (-4,3). Av dessa har 4,9 Mkr (-12,3) redovisats i övrigt totalresultat och -12,5 Mkr (8,0) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2010

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta ¹ %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2010	2 778,6	2,09	438,6	438,6
2011	-	-	-	-
2012	-	-	2 604,6	2 340,0
Utnyttjat kreditutrymme	2 778,6	2,09	3 043,2	2 778,6
Outnyttjat kreditutrymme	264,6	0,02		
Finansiella instrument	1 900,0	1,78		
TOTALT		3,89		

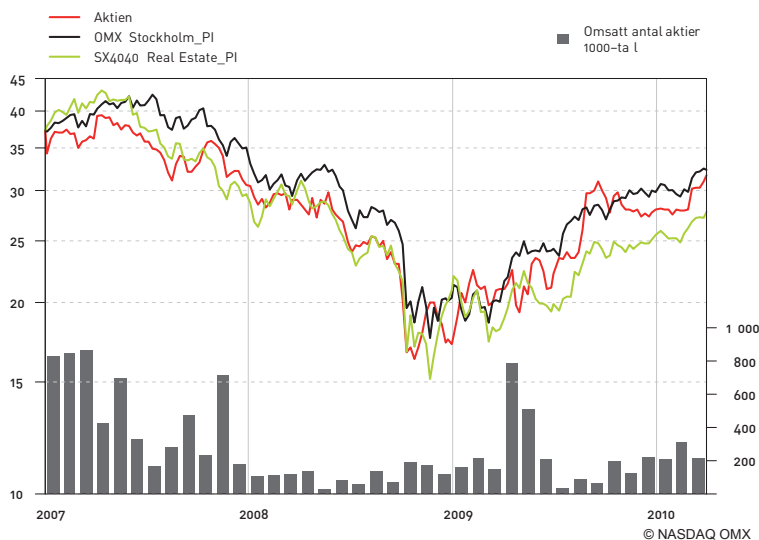
¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2010-03-31.

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars 2010 uppgick till 2 778,6 Mkr (2 766,0) med en årlig genomsnittsränta på 2,09 procent (1,88) exklusive lånelöften och 2,11 procent (1,90) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad (2).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (0,9). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 778,6 Mkr har 1 900,0 Mkr (1 900,0) räntesäkrats via derivatinstrument med

en återstående genomsnittlig löptid på 1,5 år (1,7). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,87 procent (3,46) exklusive lånelöften och 3,89 procent (3,48) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella räntepågångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 mars 2010, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,44 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 mars 2010 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 31,70 (20,30) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 076,8 Mkr (689,6).

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 31 mars 2010

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	19,14
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	2 576 105	7,58
Diös Fastigheter AB	2 165 965	6,38
Fastighets AB Eric Ekblad	1 200 000	3,53
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,09
Triesto Holdings Limited	600 000	1,77
Ekblad, Ralf	400 000	1,18
Summa största ägare	29 641 340	87,26
Övriga ägare	4 326 625	12,74
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

INNEHAV per den 31 mars 2010

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	983	220 733	0,65	0,65	6 997
501 - 1000	450	389 978	1,15	1,15	12 362
1001 - 5000	270	688 529	2,03	2,03	21 826
5001 - 10000	47	374 881	1,10	1,10	11 884
10001 - 15000	6	80 627	0,24	0,24	2 556
15001 - 20000	8	143 891	0,42	0,42	4 561
20001 -	35	32 069 326	94,41	94,41	1 016 598
SUMMA 2010-03-31	1 799	33 967 965	100,0	100,0	1 076 784

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 1 799 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97,2 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 87,3 procent av innehav och röster.

Diös ägde per den 31 mars 2010, 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 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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2010 till 54 personer (52), varav 19 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, 36 personer (36), arbetar i marknadsområdena varav 20 personer (18) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 1,5 Mkr (1,7) och resultatet efter skatt till -7,6 Mkr (-13,8). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2010 till 26,8 Mkr (7,2). Räntebärande skulder uppgick till 2 486,1 Mkr (2 445,8), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 mars 2010 uppgick till 1,88 procent (1,63).

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 31 mars 2010 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 113,0 Mkr (135,0). Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 mars 2010 uppgå till 700,0 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 184,1 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 270,3 Mkr per den 31 mars 2010. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 71,1 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 2009 års årsredovisning på sidan 33¹. 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 samtidigt som vi ser en försiktig förbättring av kreditmarknaden. Sammantaget bör dessa signaler stärka tillgångslaget 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.

Utdelningspolicy

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

¹Årsredovisning 2009, finns tillgänglig på www.dios.se

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

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

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

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Östersund den 19 april 2010

Christer Sundin
Verkställande direktör



KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010	2009	2009
	3 mån	3 mån	12 mån
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	120,8	120,6	477,4
Fastighetskostnader	-57,4	-55,1	-204,5
Driftöverskott	63,5	65,5	273,0
Avskrivningar	-1,0	-1,0	-3,9
Central administration	-7,9	-8,9	-32,4
Värdeförändring fastigheter	7,4	-21,2	-52,4
Rörelseresultat	62,0	34,4	184,2
Värdeförändring räntederivat	-12,5	8,0	32,4
Finansnetto	-30,5	-19,8	-105,9
Resultat före skatt	18,9	22,6	110,7
Aktuell skatt	-0,5	-1,2	-2,1
Uppskjuten skatt	-7,1	12,3	-3,1
Resultat efter skatt	11,4	33,7	105,5
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	11,0	34,5	104,1
Resultat hänförligt till minoriteten	0,4	-0,8	1,4
Summa	11,4	33,7	105,5
Totalresultaträkning			
Resultat efter skatt	11,4	33,7	105,5
Värdeförändring räntederivat	4,9	-12,3	12,9
Periodens totalresultat	16,3	21,4	118,4
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	15,9	22,2	117,0
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,4	-0,8	1,4
Summa	16,3	21,4	118,4
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,32	1,02	3,06
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 968	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 968	33 968

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 911,6	3 905,8	3 906,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	10,9	12,6	11,1
Finansiella anläggningstillgångar	8,1	5,3	8,3
Uppskjuten skattefordran	113,0	135,0	120,1
Summa anläggningstillgångar	4 043,6	4 058,7	4 045,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	29,7	30,6	46,1
Likvida medel	59,0	19,2	48,7
Summa omsättningstillgångar	88,7	49,8	94,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 132,3	4 108,5	4 140,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 170,8	1 101,6	1 154,5
Långfristiga skulder	2 471,6	2 467,1	2 472,1
Kortfristiga skulder	489,8	539,7	513,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 132,3	4 108,5	4 140,5

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2008-12-31	1 080,6	1 062,8	17,8
Periodens totalresultat	21,4	22,2	-0,8
Eget kapital 2009-03-31	1 102,0	1 085,0	17,0
Kontantutdelning	-44,5	-44,5	-
Periodens totalresultat	97,0	94,8	2,2
Eget kapital 2009-12-31	1 154,5	1 135,3	19,2
Periodens totalresultat	16,3	15,9	0,4
Eget kapital 2010-03-31	1 170,8	1 151,2	19,6

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2010 3 mån jan-mars	2009 3 mån jan-mars	2009 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	62,0	34,4	184,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-6,4	22,2	56,3
Erhållen ränta	-	0,1	0,4
Erlagd ränta	-23,5	-27,1	-89,4
Betald skatt	-0,5	-1,2	-2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	31,6	28,4	149,4
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	16,6	6,9	-8,6
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-38,9	-22,6	-53,6
Summa förändring av rörelsekapital	-22,3	-15,7	-62,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9,3	12,7	87,2
Investeringsverksamheten			
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-2,5	-5,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	14,4	1,5	65,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13,2	-28,5	-108,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1,2	-29,5	-49,1
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-	-	-44,5
Förändring av långfristiga skulder	-0,2	-0,7	18,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,2	-0,7	-26,1
Periodens/ årets kassaflöde	10,3	-17,5	12,0
Likvida medel vid periodens början	48,7	36,7	36,7
Likvida medel vid periodens slut	59,0	19,2	48,7

NYCKELTAL

	2010 3 mån jan-mars	2009 3 mån jan-mars	2009 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	0,9	3,2	9,3
Soliditet, %	28,3	26,8	27,9
Belåningsgrad fastigheter, %	71,0	70,8	71,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,8	2,2
Eget kapital per aktie, kr	34,47	32,43	33,99
Kassaflöde per aktie, kr	0,73	1,05	3,90
Antal fastigheter vid periodens utgång	113	119	114
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	543 175	558 199	547 350
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 911,6	3 905,8	3 906,2
Hysesvärde, Mkr	130,1	129,4	512,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	91,1	90,4
Direktavkastning, %	1,6	1,7	7,0
Överskottsgrad, %	53,6	55,5	59,0

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010 3 mån jan-mars	2009 3 mån jan-mars	2009 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	1,5	1,7	9,9
Avskrivningar	-0,2	-0,1	-0,5
Bruttoresultat	1,3	1,6	9,4
Central administration	-8,4	-9,6	-37,7
Rörelseresultat	-7,1	-8,0	-28,2
Ränteintäkter	27,0	10,6	98,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27,4	-16,4	-93,3
Resultat efter finansiella poster	-7,6	-13,8	-23,4
Skatt avseende koncernbidrag	-	-	-0,4
Resultat efter skatt	-7,6	-13,8	-23,7
Totalresultaträkning			
Resultat efter skatt	-7,6	-13,8	-23,7
Koncernbidrag	-	-	-1,0
Årets totalresultat	-7,6	-13,8	-24,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	0,9	0,9	1,0
Maskiner och inventarier	1,7	1,1	1,5
Andelar i koncernföretag	132,2	132,2	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Långfristig fordran på koncernföretag	2 922,1	2 870,2	2 958,2
Summa anläggningstillgångar	3 057,1	3 004,7	3 093,1
Kortfristig fordran på koncernföretag	177,3	179,4	264,8
Övriga kortfristiga fordringar	3,8	4,8	4,9
Likvida medel	26,8	7,2	40,1
Summa omsättningstillgångar	207,9	191,4	309,9
SUMMA TILLGÅNGAR	3 265,0	3 196,1	3 403,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	556,9	619,9	564,4
Långfristiga skulder	2 365,7	2 365,6	2 365,7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	195,9	85,0	329,4
Leverantörsskulder	0,4	1,1	2,3
Övriga kortfristiga skulder	146,2	124,5	141,2
Summa kortfristiga skulder	342,5	210,6	472,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 265,0	3 196,1	3 403,0

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande och andra skulder som avser fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar 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 värdeförändringar 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

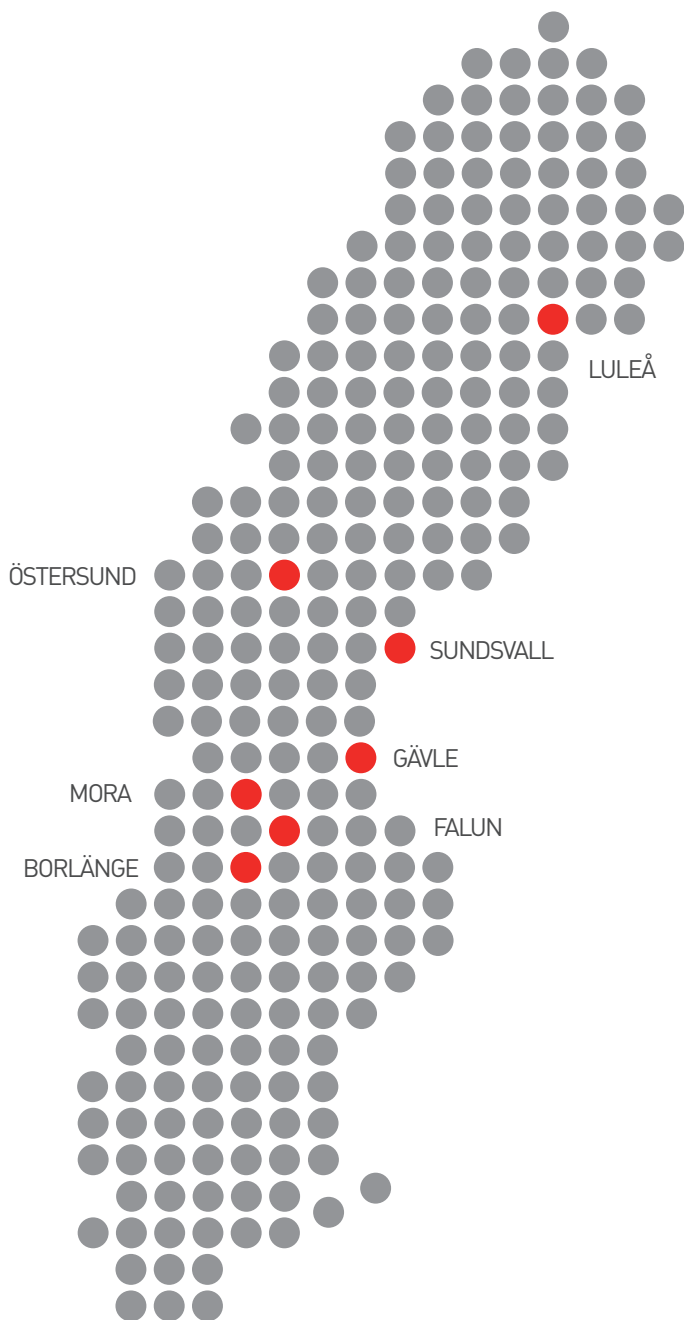
Margaretha Bygdestahl, Marknads- och informationschef, 0770-33 22 00, 070-345 01 25, margaretha.bygdestahl@dios.se

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 FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI - MARS 2010

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm	Försäljningspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 1						
Hammaren 8	Borlänge	Borlänge	Industri/lager	4 175	16 000	1 037
Totala fastighetsförsäljningar januari - mars				4 175	16 000	1 037



Diös

FÖR NYA DIMENSIONER

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

Huvudkontoret Östersund, Box 188, 831 22 Östersund • Borlänge, Borganäsvägen 46, 784 33 Borlänge • Falun, Trotsigatan 37C, 791 22 Falun • Mora, Box 317, 792 25 Mora • Gävle, N Slottsgatan 6, 803 20 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.