



Delårsrapport

januari - september 2007

- Periodens intäkter uppgick till 250 Mkr (172).
- Resultatet efter skatt uppgick till 101 Mkr (183).
- Av resultatet utgör värdeförändringar avseende fastigheter 18 Mkr (118).
- Resultatet per aktie uppgick till 3,13 kr (7,15).
- Eget kapital per aktie uppgick till 38,70 Kr (34,90).
- Fastighetsförvärv genomfördes för 1 469 Mkr (378).

Diös
fastigheter ab

Kommentar

Diös Fastigheters resultat för rapportperioden är något över förväntan. Vårt förvärv av 57 fastigheter stärker vår närvaro ytterligare på ett antal norrländska orter, vilket medför att vi får en egen kostnadseffektiv förvaltning.

Rörelseresultatet, exkl. orealiserade värdeförändringar, uppgick till 130 Mkr (85). Driftöverskottet uppgick till 146 Mkr (99) vilket motsvarar en överskottsgrad på 61 procent (59).

Hysesintäkterna för rapportperioden uppgick till 238 Mkr (167), vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 93 procent (90).

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 12 Mkr (4) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 104 Mkr (73) och kostnaderna för central administration uppgick till 15 Mkr (13).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 18 Mkr (118). Periodens finansnetto uppgick till -51 Mkr (-31).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden såldes en kontorsfastighet i Åre. Försäljningspriset överensstämde med den senast gjorda värderingen, varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. Förutom de 57 fastigheter som förvärvades den 3 september 2007 har en värdering av fastighetsbeståndet utförts av extern värderare, en tredjedel har marknadsvärderats, och för övriga fastigheter har en översiktlig värdebedömning gjorts. Dessa har medfört orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 18 Mkr (118). De 57 fastigheter som förvärvades i september har upptagits till förvärvspris.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -51 Mkr (-31). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 4,29 procent (2,77) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,32 procent (2,99).

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick till 79 Mkr (54).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 97 Mkr (172).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 101 Mkr (183). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -1 Mkr (0), 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 skatteintäkt om 5 Mkr (11).

Tredje kvartalet 2007

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 43 Mkr (89). Resultatet påverkades negativt med 2 Mkr (52) avseende orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden och positivt med 11 Mkr (11) avseende uppskjuten skatt. Driftöverskottet uppgick till 62 Mkr (41), finansnettot till -22 (-11) och kassaflödet var 14 Mkr (-214).

Marknadskommentarer

Diös inriktning är att äga och förvalta fastigheter på marknadsområdet norr om Dalälven. Diös har i huvudsak centralt belägna fastigheter med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Våra nuvarande huvudorter är Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall och Östersund/Åre. Ett fortsatt positivt konjunkturläge återspeglas i en god efterfrågan på lokaler i centrala lägen.

Fastighetsbeståndet

Diös ägde per den 30 september 2007 127 st fastigheter belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 564 690 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 16 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 8 procent av bostäder och 17 procent av övriga

uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 30 september 2007 till 3 791 Mkr. Under året har Diös gjort värdehöjande investeringar på 67 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

Indelat per område, Tkr	Borlänge	Falun	Gävle/ Sandviken	Mora	Österund/ Åre	Sundsvall	Norr ¹	Diös koncernen
Hysesintäkter	51 306	48 679	37 973	20 412	58 787	9 676	11 579	238 412
Övriga intäkter	10 303	465	101	95	873	38	-	11 875
Fastighetskostnader	-29 866	-16 009	-14 152	-7 817	-23 007	-6 809	-6 534	-104 194
Driftsöverskott	31 743	33 135	23 922	12 690	36 653	2 905	5 045	146 093
Värdeförändring								
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	-5 036	32 715	1 206	9 061	-43 360	8 305	14 944	17 835
Resultat	26 707	65 850	25 128	21 751	-6 707	11 210	19 989	163 928
Ofördelade poster								
Avskrivning mtrla anl tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-1 158
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-10 163
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-51 098
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-1 479
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	5 462
Minoritet	-	-	-	-	-	-	-	5 048
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	105 609

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

Investeringar, Tkr	2 304	1 773	935	10 515	24 742	750	26 224	67 243
Bokfört värde, Tkr	609 300	689 700	843 645	278 500	868 708	227 700	273 333	3 790 886
Hysesvärde, Tkr	53 798	53 927	40 482	21 139	62 128	11 928	12 978	256 380
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	90	94	97	95	81	89	93
Överskottsgrad, %	62	68	63	62	62	30	44	61

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	47	199 902	1 442	97	93	65	66
Butiksfastigheter	19	94 856	895	53	94	33	63
Bostadsfastigheter	19	54 034	333	28	98	14	50
Industri- och lagerfastigheter	25	112 896	410	14	80	7	50
Övriga fastigheter ¹	17	103 002	711	46	94	27	59
Totalt Diös	127	564 690	3 791	238	93	146	61

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

Hyreskontraktens löptider per den 30 september 2007

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd yta kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 september 2007 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2007	120	21 483	14	4
	2008	316	85 877	66	16
	2009	263	111 100	89	22
	2010	208	101 313	69	17
	2011+	136	128 380	125	31
Totalt lokalhyresavtal		1 043	448 153	363	90
Bostadshyresavtal		701	46 425	37	9
Övriga hyresavtal		1 083	-	5	1
Totalt		2 827	494 578	405	100

Förändringar i fastighetsportföljen

Förvärv

■ Diös förvärvade i februari fastigheten Cupido 5 i Sundsvall. Förvärvet skedde i bolagsform till ett förvärvspris om 15,7 Mkr. Den uthyrbara arean uppgår till 1 828 kvm och består i huvudsak av bostäder.

■ Den 6 mars förvärvades 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB. Förvärvet omfattar 8 fastigheter med en uthyrbar area om 33 414 kvm och ett fastighetsvärde om 451 Mkr. Finansiering av förvärvet har skett dels med nyemitterade aktier dels genom kontant ersättning.

■ Diös Fastigheter förvärvade i april fastigheten Gullvivan 18, en anrik skolbyggnad i Falun bestående av 3 byggnader med en uthyrbar area om cirka 6 000 kvm och en tomtareal om cirka 18 000 kvm. Förvärvet skedde i bolagsform till ett förvärvspris om 24 Mkr.

■ I april förvärvades fastigheten Balder 3 i centrala Sundsvall. Förvärvet skedde i bolagsform till ett förvärvspris om 56 Mkr. Fastigheten består av 3 byggnader med en uthyrbar area om 4 724 kvm innehållande i huvudsak bostäder.

■ Diös Fastigheter fortsatte satsningarna i Östersund genom förvärv av 6 fastigheter innehållande i huvudsak bostäder. Den uthyrbara arean uppgår till cirka 13 700 kvm och förvärvet genomfördes i bolagsform till ett förvärvspris om 86 Mkr.

■ Den 5 juli förvärvade Diös Fastigheter fastigheten Vesta 4 i centrala Sundsvall. Fastigheten har en uthyrningsbar area om cirka 1 400 kvm och innehåller i huvudsak kontor och bostäder. Fastigheten förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 16,2 Mkr med en initial direktavkastning om 6,9 procent. Tillträdesdag var den 5 juli 2007.

■ Den 7 augusti förvärvades 57 fastigheter på ett flertal norrländska orter från Fastighetsbolaget Kungsleden. Fastigheterna återfinns bland annat i Gävle, Sundsvall, Skellefteå och Piteå. De förvärvade fastigheternas uthyrbara area uppgår till 191 517 kvm och innehåller i huvudsak kontors-, butiks- och industrilokaler och

har ett hyresvärde om 114 Mkr. Fastigheterna förvärvades till en köpeskilling om 820 Mkr, motsvarande 4 300 kr/kvm och tillträdesdatum var den 3 september 2007. Affären var en ren fastighetsaffär vilket innebär att framtida vinster på förvärvade fastigheter ändrar förutsättningen för beräkning av koncernens uppskjutna skattefordran.

Förädling - Pågående investeringar

■ Periodens totala investeringar i om- och tillbyggnationer uppgick till 67 Mkr (26) och avser fastigheter i främst Luleå, Åre, Mora, Falun och Umeå. För närvarande pågår ett större om- och tillbyggnadsprojekt i Luleå. Per den 30 september 2007 hade 21 Mkr av totalt budgeterat 24 Mkr upparbetats. Projektet förväntas bli färdigställt under fjärde kvartalet 2007. Vidare pågår ett om- och tillbyggnadsprojekt i Åre där 10 Mkr av totalt 10,5 Mkr upparbetats. Projektet förväntas vara färdigt under fjärde kvartalet.

Förvaltning

■ I förvärvet från Kungsleden ingick fastigheter i Sundsvallsregionen om cirka 30 000 kvm. Sundsvall blev i och med förvärvet ett eget marknadsområde där fastigheten Tullen 10 i Härnösand ingår. Totalt har Sundsvalls marknadsområde 49 450 kvm uthyrbar area.

Försäljning

■ Under perioden har en fastighet i Åre försäls. Försäljningspriset överensstämde med den senast gjorda värderingen, varför ingen realiserad värdeförändring uppstod.

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september till 1 341 Mkr (1 161) och soliditeten till 33 procent (48). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2007 uppgick till 2 515 Mkr (1 150) med en årlig genomsnittsränta på 4,29 procent (2,77) exklusive lånelöften och 4,32 procent (2,99) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 september 2007 till 1 månad. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år. Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 515 Mkr har 1 450 Mkr räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,1 år.

Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,19 procent exklusive lånelöften och 4,23 procent inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den sista september 2007, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,49 procent.

Under året uppgick realiserade värdoförändringar för Diös derivatinstrument, vilket redovisats direkt mot eget kapital, till 8,6 Mkr (0).

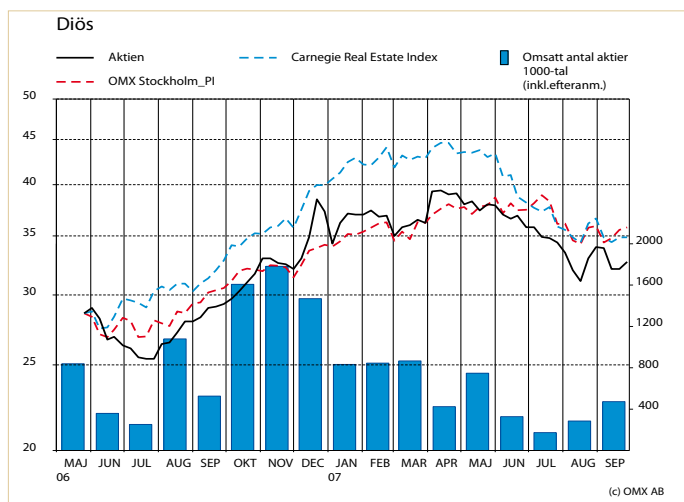
Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 85 Mkr exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

Ränte- och låneförfallstruktur per den 30 september 2007

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2007	2 436	4,32	241	241
2008	40	3,13	40	40
2009	-	-	-	-
2010	39	3,62	2 764	2 234
TOTALT	2 515	4,29	3 044	2 515

Diösaktien



Diös Fastigheter AB är noterad på OMX Nordiska Börs Stockholm. Slutkursen den 28 september 2007 uppgick till 32,70 kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 111 mdkr. Per den 28 september 2007 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken.

Aktieägare

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	19,1
Brinova Inter AB	5 847 420	17,2
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,6
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 299 340	12,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 273 200	6,7
LRF Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,1
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	740 000	2,1
BNY GCM Client Accounts (E) ILM	494 581	1,5
Handelsbankens Nordiska	451 100	1,3
Summa största ägare	27 937 951	82,2
Övriga ägare	6 030 014	17,8
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 2 122 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 96,2 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 82,2 procent av innehav och röster.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2005-01-01	Vid årets 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

Apportemissionen per den 19 april 2007 gjordes i samband med förvärv av 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB. Emissionen av de nya aktierna skedde i enlighet med det bemyndigande

som erhöles på Årsstämman 2006. Nyemissionen riktade sig uteslutande till aktieägarna i Åre Centrum AB.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2007 till 34 personer (25), varav 11 kvinnor (8). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle/Sandviken, Mora, Sundsvall, Östersund/Åre och Norr. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 25 personer (18), arbetar i marknadsområdena varav 14 personer (9) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 11 Mkr (9) och resultatet efter skatt till -19 Mkr (-26). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2007 till 11 Mkr (8). Räntebärande skulder uppgick till 2 195 Mkr (1 150) och avsåg helt och hållet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 4,24 procent (2,77). Moderbolaget tillämpar RR 32 "Redovisning för juridiska personer".

Valberedning

Valberedningen utses årligen och skall bestå av dels styrelsens ordförande, dels en representant för envar av de fyra största aktieägarna per den 15 september 2007. Valberedningen består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar.

Erik Paulsson, Ordförande i Diös styrelse, (Brinova), Gunnar Johansson, (AB Persson Invest), Per-Arne Rudbert, (Humlegården) och Göran Almberg, (LRF).

Representanterna kan nås via e-post, se www.dios.se eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

Årsstämma

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas den 29 april 2008, kl 13.00 i Östersund, lokal meddelas senare.

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 utnyttjade underskottsavdrag som enligt deklARATIONER vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 Mkr.

Per den 30 september 2007 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 79 Mkr (93), 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 september 2007 uppgå till 904 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 253 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 486 Mkr per den 30 september 2007. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader till 136 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 30 september 2007 kunnat uppgå till cirka 117 Mkr (253 - 136). Om Diös fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övervärden i balansposten uppskjuten skattefordran.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2006 års årsredovisning på sidan 26¹. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner av väsentlig karaktär gjorts med närstående.

Redovisningsprinciper

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

Diös tillämpar från och med 2007 förändringar i IAS 1, IFRS 7 och IFRIC 10.

IAS 1 tillägg – Utformning av finansiella rapporter: Tilläggsupplysningar avseende kapital. Tillägget kan innebära utökade tilläggsupplysningar avseende bland annat definition av kapital, kapitalstruktur och policy för hantering av kapital. Tillägget har inte inneburit utökade tilläggsupplysningar jämfört med vad som lämnats i årsredovisning för 2006.

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar
Standarden har inte medfört behov av ytterligare upplysningar jämfört med vad som lämnats i årsredovisning för 2006.

IFRIC 10 Delårsrapportering och nedskrivningar
Tolkningen slår fast att nedskrivning i tidigare delårsrapport inte kan återföras i en följande rapport för del- eller helår. Denna tolkning har inte medfört någon inverkan på koncernens räkenskaper.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2006, not 1.

¹ Årsredovisning för 2006 finns i PDF format på vår hemsida. www.dios.se.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Förvärv

■ I enlighet med tidigare överenskommelse med Luleå Kommun genomförde Diös Fastigheter den 1 oktober 2007 förvärv av bolaget Teknikbyn AB Luleå, som driver Aurorum Science Park i Luleå. Fastigheten består av ett markområde och kontorsbyggnader med en uthyrbar area om 18 000 kvm vid Luleå Tekniska Universitet. Idag finns 100-talet kunskapsföretag med hela världen som arbetsfält inhyrda i lokalerna. Förvärvet genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 193 Mkr, med en initial direktavkastning om 6,9 procent. I bolaget ingår personal om 8 personer. Tillträdesdag var den 1 oktober 2007.

Förädling

■ Den 4 oktober 2007 beslutades start av förädlingsprojektet Falan 20 och Falan 22 i Falun. Projektet består dels av en ombyggnad och en tillbyggnad på cirka 2 000 kvm av Falangallerian, dels av ett nytt bostadshus med preliminärt 18 lägenheter. Investeringen är beräknad till 160 Mkr och byggstart var den 8 oktober. Byggtid för galleriadelen är beräknad till 12 månader.

Förvaltning

■ I och med förvärvet av bolaget Teknikbyn AB Luleå där kontorsbyggnader ingår med en uthyrbar area om 18 000 kvm. bildar Luleå i enlighet med bolagets förvaltningsstrategi ett eget marknadsområde med stark lokal förankring. I marknadsområde Luleå ingår även fastigheter i Piteå och Skellefteå. Totalt omfattar området en uthyrningsbar area om 61 200 kvm.

Återköp av aktier

Som tidigare meddelats har Diös Fastigheter inlett återköpsprogram och att återköp är gjorda 1 oktober – 2 oktober 2007.

Diös Fastigheter lämnar delårsrapport januari – september 2007 den 29 oktober 2007. Återköpen av 11 600 aktier den 1 och 2 oktober 2007 står därmed i strid mot gällande regelverk, som innebär att handel med aktier inte får ske med kortare tidsperiod än 30 dagar före rapportsläpp.

Diös Fastigheter har under tidsperioden 1 och 2 oktober 2007 inte varit aktiv i några affärsrelaterade kontakter som bedöms vara av kurspåverkande karaktär.

Nästa rapporttillfälle

Nästa rapport från Diös Fastigheter AB är bokslutskommuniké för 2007, lämnas den 15 februari 2008.

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

Rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida

www.dios.se

Östersund den 29 oktober 2007

Diös Fastigheter AB

Christer Sundin

Verkställande Direktör

Koncernens resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2007 3 mån juli - sep	2006 3 mån juli - sep	2007 9 mån jan - sep	2006 9 mån jan - sep	2006 12 mån jan - dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	96,5	66,1	250,3	171,8	234,7
Fastighetskostnader	-34,6	-25,4	-104,2	-73,2	-104,8
Driftöverskott	61,9	40,7	146,1	98,6	129,9
Central administration inkl. avskrivningar	-5,2	-4,0	-16,2	-13,5	-17,6
Värdeförändringar fastigheter	-1,9	52,3	17,8	118,1	167,3
Rörelseresultat	54,8	89,0	147,7	203,2	279,6
Finansiella intäkter	0,3	-	0,6	-	2,0
Finansiella kostnader	-21,8	-10,5	-51,8	-31,2	-39,9
Rörelseresultat efter finansiella poster	33,3	78,5	96,5	172,0	241,7
Aktuell skatt	-0,8	-	-1,5	-	-0,6
Uppskjuten skatt	10,6	11,0	5,5	11,0	-8,2
Resultat efter skatt	43,1	89,5	100,5	183,0	232,9
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	48,6	89,5	105,6	183,0	232,9
Resultat hänförligt till minoriteten	-5,5	-	-5,1	-	-
Resultat efter skatt	43,1	89,5	100,5	183,0	232,9
Data per aktie¹					
Resultat per aktie, kr	1,43	2,71	3,13	7,15	8,46
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 302	33 968	33 302	33 302
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 084	33 704	25 609	27 548

¹Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt förutom maximalt 3 396 796 aktier enligt det bemyndigande som erhöles på Årsstämman 2007.

Koncernens balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Fastigheter	3 790,9	2 193,1	2 246,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	17,5	1,3	3,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,6	-	-
Uppskjuten skattefordran	79,0	93,0	73,9
Summa anläggningstillgångar	3 888,0	2 287,4	2 323,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	46,9	38,3	22,3
Likvida medel	85,1	86,0	123,8
Summa omsättningstillgångar	132,0	124,3	146,1
Summa tillgångar	4 020,0	2 411,7	2 470,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 341,2	1 161,2	1 216,0
Räntebärande skulder	2 514,8	1 150,0	1 150,0
Ej räntebärande skulder	164,0	100,5	104,0
Summa skulder och eget kapital	4 020,0	2 411,7	2 470,0

Förändring av eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2006-01-01	586,7	586,7	-
Nyemission	394,9	394,9	-
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	1,5	1,5	-
Årets resultat	232,9	232,9	-
Eget kapital 2006-12-31	1 216,0	1 216,0	-
Kontantutdelning	-37,4	-37,4	-
Nyemission	22,5	22,5	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	31,9	-	31,9
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	8,6	8,6	-
Återköp av aktier	-0,9	-0,9	-
Periodens resultat	100,5	105,6	-5,1
Eget kapital 2007-09-30	1 341,2	1 314,4	26,8

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	2007 3 mån juli - sep	2006 3 mån juli - sep	2007 9 mån jan - sep	2006 9 mån jan - sep	2006 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	54,8	89,1	147,7	203,3	279,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2,2	-63,5	-16,7	-128,5	-168,9
Erhållen ränta	0,1	-	0,5	-	2,0
Erlagd ränta	-15,7	-7,2	-41,0	-21,6	-30,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	41,4	18,4	90,5	53,2	82,5
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-7,7	-10,4	-16,0	-20,6	-3,2
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	13,2	20,7	51,0	33,9	27,8
Summa förändring av rörelsekapital	5,5	10,3	35,0	13,3	24,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46,9	28,7	125,5	66,5	107,1
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-877,2	-387,2	-1 176,2	-411,3	-405,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	6,1	7,8	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-0,6	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-877,2	-387,2	-1 170,7	-403,5	-405,5
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	145,0	-	395,7	394,9
Förändring av långfristiga skulder	843,9	-	1 043,9	-30,0	-30,0
Utbetald utdelning	-	-	-37,4	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	843,9	145,0	1 006,5	-365,7	364,9
Periodens kassaflöde	13,6	-213,5	-38,7	28,7	66,5
Likvida medel vid periodens början	71,5	299,5	123,8	57,3	57,3
Likvida medel vid periodens slut	85,1	86,0	85,1	86,0	123,8

Nyckeltal

	2007 3 mån juli - sept	2006 3 mån juli - sept	2007 9 mån jan - sept	2006 9 mån jan - sept	2006 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	3,8	8,6	8,3	20,9	25,8
Soliditet, %	32,7	48,1	32,7	48,1	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	66,3	52,4	66,3	52,4	51,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,5	2,5	2,7	3,0
Eget kapital per aktie, kr ¹	38,70	34,90	38,70	34,90	36,50
Kassaflöde per aktie, kr ¹	1,02	2,50	2,29	7,20	2,70
Antal fastigheter vid periodens utgång	127	53	127	53	53
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	561 691	315 154	561 691	315 154	315 154
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 790,9	2 193,0	3 790,9	2 193,0	2 246,0
Hysesvärde, Mkr	100,7	73,0	256,4	186,0	256,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	89,7	93,0	90,1	90,5
Direktavkastning, %	1,6	1,9	3,9	4,5	5,8
Överskottsgrad, %	67,4	62,5	61,3	58,9	56,1

¹Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt förutom maximalt 3 396 796 aktier enligt det bemyndigande som erhöles på Årsstämman 2007.

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2007 9 mån jan - sept	2006 9 mån jan - sept	2006 12 mån jan - dec
Nettoomsättning	11,0	8,6	13,2
Fastighetskostnader	-	-	-0,1
Bruttoresultat	11,0	8,6	13,1
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,1
Central administration	-26,2	-22,4	-29,0
Rörelseresultat	-15,3	-13,9	-16,0
Finansiella intäkter	40,4	16,8	33,5
Finansiella kostnader	-44,1	-28,7	-37,3
Resultat efter finansiella poster	-19,0	-25,8	-19,8
Skatt avseende erhållet koncernbidrag	-	-	1,4
Resultat efter skatt	-19,0	-25,8	-18,4

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
Tillgångar			
Pågående projekt	1,8	0,2	1,0
Maskiner och inventarier	0,7	0,2	0,8
Andelar i koncernföretag	132,7	45,3	45,3
Övriga aktier och andelar	0,1	-	-
Långfristig fordran på koncernföretag	2 195,0	1 150,0	1 082,6
Kortfristig fordran på koncernföretag	519,2	703,7	699,8
Övriga kortfristiga fordringar	94,0	19,1	23,5
Likvida medel	11,0	8,3	84,7
Summa tillgångar	2 954,5	1 926,8	1 937,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	706,8	731,2	741,5
Långfristiga skulder	2 195,0	1 150,0	1 150,0
Skulder till koncernföretag	29,0	28,6	29,0
Leverantörsskulder	2,6	3,7	4,1
Övriga skulder	21,1	13,3	13,1
Summa skulder och eget kapital	2 954,5	1 926,8	1 937,7

Definitioner nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdetändringar i fastigheter plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdetändringar i fastigheter, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Hyresvärde

Utgående hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christer Sundin, VD, tel. 0770-33 22 00, 070-688 72 83,
christer.sundin@dios.se

Rolf Larsson, Ekonomichef, tel. 0770-33 22 00, 070-666 14 83,
rolf.larsson@dios.se

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

Förteckning över fastighetsförvärv januari - september 2007

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Förvärvspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 1						
Cupido 5	Norr	Sundsvall	Bostäder	1 828	15 700	1 577
Lien 2:7	Östersund/Åre	Åre	Övrigt	4 988	117 000	8 902
Åre Prästbord 1:76	Östersund/Åre	Åre	Mark	-	-	-
Åre Prästbord 1:37	Östersund/Åre	Åre	Kontor	4 055	20 000	3 416
Totten 1:68	Östersund/Åre	Åre	Kontor	10 937	53 000	8 148
Mörviken 2:91	Östersund/Åre	Åre	Butiker	3 172	95 000	6 721
Mörviken 1:107	Östersund/Åre	Åre	Butiker	1 400	12 000	-
Mörviken 2:102	Östersund	Östersund	Övrigt	8 362	147 518	12 004
Mörviken 2:119	Östersund/Åre	Åre	Kontor	500	6 000	800
				35 242	466 218	41 568
Kvartal 2						
Balder 3	Norr	Sundsvall	Övrigt	4 724	55 800	5 513
Byalaget 16	Östersund/Åre	Östersund	Bostäder	4 402	21 107	3 046
Riksbanken 7	Östersund/Åre	Östersund	Kontor	4 126	36 504	4 363
Solögat 12	Östersund/Åre	Östersund	Bostäder	2 024	10 942	1 497
Strömningen 6	Östersund/Åre	Östersund	Bostäder	913	5 681	700
Strömningen 7	Östersund/Åre	Östersund	Bostäder	1 024	5 109	702
Handlanden 4	Östersund/Åre	Östersund	Bostäder	1 250	6 715	917
Gullvivan 18	Falun	Falun	Övrigt	6 000	24 500	5 360
				24 463	166 358	22 098
Kvartal 3						
Vesta 4	Sundsvall	Sundsvall	Bostäder	1 387	16 200	1 614
Hammaran 6	Borlänge	Borlänge	Butik	5 877	28 700	3 972
Hammaran 8	Borlänge	Borlänge	Industri/lager	4 175	8 800	982
Verdandi 9	Borlänge	Borlänge	Kontor	3 147	12 000	1 484
Svanen 17	Borlänge	Ludvika	Kontor	3 015	12 000	2 127
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Falun	Industri/lager	5 153	55 000	4 709
Alderholmen 10:1	Gävle	Gävle	Kontor	883	1 500	398
Alderholmen 18:1	Gävle	Gävle	Kontor	2 996	12 000	1 471
Alderholmen 19:3	Gävle	Gävle	Kontor	809	6 000	683
Alderholmen 24:3	Gävle	Gävle	Kontor	1 155	4 400	920
Alderholmen 24:5	Gävle	Gävle	Kontor	1 105	5 900	953
Hemlingby	Gävle	Gävle	Kontor	2 368	5 700	1 311
Norr 23:5	Gävle	Gävle	Butik	6 097	60 000	6 270
Norr 26:1	Gävle	Gävle	Kontor	1 356	7 000	1 133
Norr 26:3	Gävle	Gävle	Kontor	3 007	27 000	2 989
Norr 34:3	Gävle	Gävle	Övrigt	6 080	8 000	774
Norr 44:1	Gävle	Gävle	Kontor	5 144	33 000	4 400
Näringen 11:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	4 038	17 000	1 794
Näringen 12:1	Gävle	Gävle	Kontor	701	2 000	279
Näringen 12:2	Gävle	Gävle	Industri/lager	592	4 500	329
Näringen 22:3	Gävle	Gävle	Övrigt	0	2 500	154
Näringen 6:4	Gävle	Gävle	Kontor	1 528	4 000	906
Näringen 8:5, 9:1	Gävle	Gävle	Industr/lager	5 945	25 000	2 355
Sättra 107:7	Gävle	Gävle	Kontor	3 209	35 000	3 595

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Förvärvspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Sörtull 33:1	Gävle	Gävle	Övrigt	11 091	72 400	9 333
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Gävle	Industri/lager	5 042	22 000	2 800
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	2 198	13 000	1 326
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	13 309	60 000	8 472
Öster 10:1	Gävle	Gävle	Kontor	1 279	9 000	1 087
Hofors 36:2	Gävle	Hofors	Butik	2 987	10 000	1 887
Fisken 5	Mora	Malung	Butik	2 781	13 600	2 469
Mobyarna 113:4	Mora	Malung	Industri/lager	19 200	25 000	5 836
Stranden 20:4	Mora	Mora	Kontor	2 479	18 600	1 964
Svartön 18:28	Norr	Luleå	Industri/lager	2 567	3 600	705
Flygfisken 6	Norr	Piteå	Butik	719	3 900	566
Stadsön 8:10	Norr	Piteå	Kontor	442	2 400	285
Stadsön 8:24	Norr	Piteå	Industri/lager	1 568	6 700	894
Stadsön 8:31	Norr	Piteå	Kontor	700	2 800	436
Stadsön 8:33	Norr	Piteå	Industri/lager	900	4 700	588
Stadsön 8:41	Norr	Piteå	Butik	2 282	11 000	1 233
Stadsön 8:8	Norr	Piteå	Butik	2 488	16 800	1 822
Öjebyn 33:161	Norr	Piteå	Butik	1100	5 700	480
Anläggaren 1	Norr	Skellefteå	Industri/lager	2 176	6 000	982
Gruvfogden 1	Norr	Skellefteå	Industri/lager	795	1 400	333
Mossarotträsk 1:326	Norr	Skellefteå	Industri/lager	562	1 100	108
Motorn 18	Norr	Skellefteå	Kontor	4 006	13 000	2 403
Motorn 8	Norr	Skellefteå	Industri/lager	1 455	5 500	789
Motorn 9	Norr	Skellefteå	Kontor	545	2 200	299
Muttern 3	Norr	Skellefteå	Industri/lager	920	3 900	459
Servicen 1	Norr	Skellefteå	Kontor	6 075	28 000	3 720
Mars 2	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	4 455	16 000	3 072
Apollo 3,7,7	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	3 389	10 000	1 878
Kofoten 19 & 14	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 732	4 500	1 044
Rävsund 1:338	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	14 249	3 500	2 122
Västland 26:3	Sundsvall	Sundsvall	Övrigt	2 276	8 700	2 305
Vivsta 3:39	Sundsvall	Timrå	Kontor	2 383	11 000	1 994
Vivstamon 1:17	Sundsvall	Timrå	Övrigt	2 652	2 000	1 714
Ånge 30:6 & 9	Sundsvall	Ånge	Kontor	3 747	25 000	6 504
Totala fastighetsförvärv januari - september 2007				251 317	1 468 776	181 174

Förteckning över fastighetsförsäljningar januari - september 2007

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Försäljnings- pris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 2						
Mörviken 2:119	Östersund/Åre	Åre	Kontor	500	6 050	800
Totala fastighetsförsäljningar januari-september 2007				500	6 050	800