



Delårsrapport januari-mars 2007

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 118,4 Mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 61,3 Mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 16,9 Mkr, motsvarande 0,98 kronor/aktie.
- Eget kapital per aktie uppgick till 66,50 kronor.
- Din Bostads aktie åternoteras på Stockholmsbörsens Nordiska lista, Small cap, från och med 25 maj 2007.

din bostad

Vision, affärsidé, mål och strategi

Genom att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden skapar Din Bostads medarbetare värden för kunder, ägare och övriga intressenter.

Vision

Din Bostad skall uppfattas som förebild på bostadsmarknaden.

Din Bostad som varumärke skall vara det självklara valet för bostadssökande. Din Bostad skall vara ett starkt begrepp på bostadsmarknaden.

Affärsidé

Din Bostad erbjuder bättre boende genom ständig utveckling av fastigheter och relationer.

Genom att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden skapar Din Bostads medarbetare värden för kunder, ägare och övriga intressenter. Detta sker genom förvärv, förvaltning samt om- och nybyggnation av fastigheter. Särskild vikt läggs vid att vara lyhörda för olika kundgruppers behov och utifrån dessa erbjuda bättre bostadslösningar. Din Bostad söker efter att långsiktigt utveckla relationen med olika intressentgrupper.

Övergripande mål

Finansiella mål

Din Bostads målsättning är att över tiden ha en stabil och god avkastning på eget kapital som med god marginal överstiger den riskfria räntan. Detta skall ske samtidigt som soliditeten över tiden skall vara lägst 20 procent och rëntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Operativa mål

Utifrån affärsidé, strategi och övergripande mål tar Din Bostad fram kvalitativa och kvantitativa operativa mål på kort och lång sikt. Dessa mål uppdateras löpande i samband med den årliga strategi- och budgetprocessen. De skall avse såväl finansiella mål som mål avseende miljö, energiförbrukning, hyresgästtillfredsställelse och medarbetarnas nöjdhet. De övergripande målen kvantifieras och bryts ned till operativa mål som kan mätas per förvaltningsområde. Detta görs dels för att mäta och följa upp enskilda förvaltningsområdens prestation dels för att göra det möjligt för enskilda medarbetare att följa och mäta sin enhets utveckling samt få stöd för att prioritera egna beslut, så att man når eller överträffar uppsatta mål.

Under första delen av 2007 kommer fokus ligga på att bygga upp och komplettera organisation och förvaltning, att förbereda Din Bostad för en åternotering till ordinarie lista på Stockholmsbörsen samt att genomföra ytterligare förvärv av bostadsfastigheter.

Strategi

Din Bostad skall vara ett bostadsbolag som har fokus på kundernas skiftande önskemål och skall finnas i regioner som växer och utvecklas positivt. Fastighetsinnehavet skall ha en geografisk spridning och vara av olika karaktär för att dels erbjuda investerare riskspridning, dels erbjuda hyresgäster valmöjlighet.

Din Bostad skall vara ett bolag med nationellt erkänd kompetens och kreativitet när det gäller att skapa och förvalta goda bostäder. Bolaget skall vara en modern och attraktiv arbetsgivare som präglas av en öppen, förändringsbenägen och utvecklingsorienterad miljö.

Din Bostad skall vara bäst på bra boende – vi bryr oss om våra kunder, vi sköter och utvecklar våra fastigheter.

Förvaltning

Din Bostad skall vara ett bostadsbolag som tar till vara synergieffekter i drift och förvaltning, medverkar till en miljövänlig och effektiv energiförsörjning i husen och därmed uppnå konkurrenskraftiga resultat. Din Bostad skall vara ett bostadsbolag som driver verksamheten genom att kombinera ”lokal småskalig förvaltning” med ”central storskalig administration och gemensam verksamhet”.

Projektutveckling

Din Bostad skall vara ett självklart alternativ i utvecklingsprojekt av nya bostadsområden, oavsett upplåtelseform, i de kommuner och regioner bolaget är verksamt. Genom att ha en nära dialog med aktuella kommuner bedöms Din Bostad kunna få tillgång till såväl attraktiv mark för nyproduktion som intressanta utvecklingsprojekt. Bostadsprojekt pågår för närvarande i Uppsala och Järfälla.

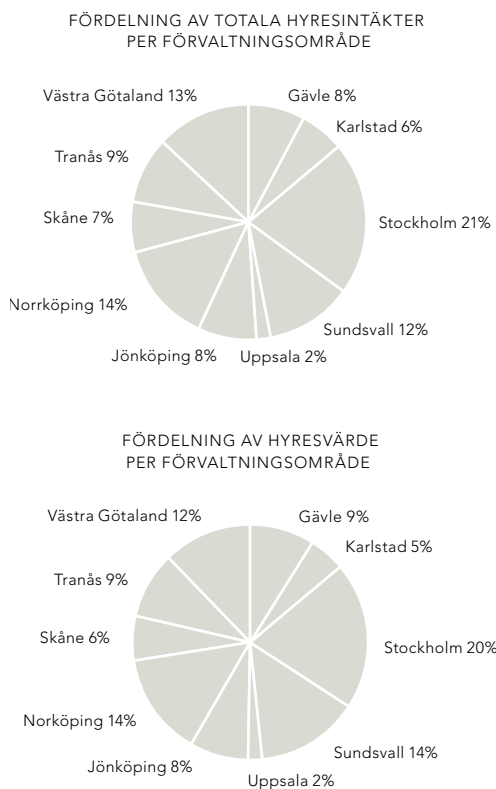
Fastighetsbeståndet

Din Bostad ägde per bokslutsdagen fastigheter till ett marknadsvärde om 4 853 Mkr. Fastighetsinnehavet har huvudsakligen förvärvats genom bolagsförvärv. Fastighetsbeståndet har operativt indelats i två regioner, norr och söder, vilka redovisas i nedanstående tabeller. Inom respektive region bedrivs verksamheten lokalt i fastighetsområden med totalt tio lokala områdeskontor.

Din Bostads fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i södra och mellersta Sverige. Fastighetsbeståndet består av 285 fastigheter, varav tio tomt-rätter. Den uthyrbara arean uppgick per bokslutsdagen till cirka 626 000 kvm, varav 85 procent avser bostäder. Antalet lägenheter uppgick till cirka 7 750. Det totala hyresvärdet bedömdes per 31 mars uppgå till cirka 513 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick vid samma tidpunkt på årsbasis till cirka 474 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 93 procent.

Fastigheternas verkliga värde på Din Bostads 15 största orter, som angivits i kartan, motsvarar cirka 96 procent av fastighetsbeståndets totala verkliga värde.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE	MKR
Verkligt värde vid periodens ingång	4 776
Investering i befintliga fastigheter	54
Värdeförändringar	23
Verkligt värde vid periodens slut	4 853



Sammanställning av fastighetsbeståndet per den 31 mars 2007

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRES- VÄRDE, MKR	EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRES- INTÄKTER, MKR
Norr						
Gävle	34	802	61 705	47	80	38
Karlstad	22	439	30 752	27	100	27
Stockholm	11	1 418	117 910	101	98	100
Sundsvall	44	1 026	87 658	71	82	58
Uppsala	3	168	9 037	12	99	12
Summa region Norr	114	3 853	307 062	259	91	235
Söder						
Jönköping	19	725	51 060	41	98	40
Norrköping	25	928	90 517	73	94	68
Skåne	15	462	30 399	31	99	31
Tranås	22	668	63 134	47	89	41
Västra Götaland	90	1 110	84 284	63	97	61
Summa region Söder	171	3 893	319 394	254	95	241
Summa Din Bostad	285	7 746	626 456	513	93	476
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>						
Bostadsfastigheter	255	7 622	580 039	479	93	446
Kommersiella fastigheter	22	104	45 303	33	88	29
Projekt och mark	8	20	1 114	1	–	1
Summa Din Bostad	285	7 746	626 456	513	93	476

Fördelning av uthyrbar yta per region, område och fastighetskategori

	UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP, KVM					TOTALT	ANDEL, %
	BOSTÄDER	BUTIK	KONTOR	ÖVRIGT			
Norr							
Gävle	47 767	5 959	3 555	4 424	61 705	10	
Karlstad	27 746	1 176	815	1 015	30 752	5	
Stockholm	102 651	2 139	2 530	10 590	117 910	19	
Sundsvall	70 156	2 796	5 729	8 977	87 658	14	
Uppsala	9 037	–	–	–	9 037	1	
Summa region Norr	257 357	12 070	12 629	25 006	307 062	49	
Söder							
Jönköping	48 592	180	–	2 288	51 060	8	
Norrköping	71 235	7 943	5 778	5 561	90 517	14	
Skåne	28 437	494	128	1 340	30 399	5	
Tranås	49 977	9 980	575	2 602	63 134	10	
Västra Götaland	74 298	1 686	4 914	3 386	84 284	13	
Summa region Söder	272 539	20 283	11 395	15 177	319 394	51	
Summa Din Bostad	529 896	32 353	24 024	40 183	626 456	100	
<i>Fördelning per fastighetskategori</i>							
Bostadsfastigheter	519 559	23 978	11 013	25 489	580 039	93	
Kommersiella fastigheter	9 223	8 375	13 011	14 694	45 303	7	
Projekt och mark	1 114	–	–	–	1 114	0	
Summa Din Bostad	529 896	32 353	24 024	40 183	626 456	100	



Händelser under rapportperioden

Din Bostads verksamhet inleddes den 22 maj 2006 varför inga jämförelsetal avseende första kvartalet 2006 finns.

Bakgrund

Din Bostad Sverige AB (Din Bostad) förvärvade per 30 september 2006 genom en apportemission Din Bostad Riks AB samt fyra andra fastighetsägande bolag och reversfordringar på dessa bolag. I koncernredovisningen tas hänsyn till att det i realiteten var Din Bostad Riks AB som förvärvade Din Bostad eftersom apportemissionen medförde att Fastighetsbolagens ägare och innehavarna av reversfordringarna fick ett bestämmande inflytande i Din Bostad. Detta innebär att Din Bostad Riks AB, ur koncernredovisningsperspektiv, betraktas som den egentliga förvärvaren med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder.

Koncernredovisningen för Din Bostad-koncernen är genom det omvända förvärvet en fortsättning på koncernredovisningen avseende Din Bostad Riks AB-koncernen. Denna bildades 22 maj 2006 varför det inte finns några jämförelsetal avseende tidigare perioder i räkenskaperna för koncernen. Förvärvet och dess redovisningskonsekvenser beskrivs utförligt i Din Bostads årsredovisning för 2006.

Kommentar

Under kvartalet har arbetet med att bygga upp och rekrytera organisationen, implementera IT-system och att skapa rutiner för bolagets verksamhet fortsatt. Från och med årsskiftet hanteras ekonomifunktionen centralt och huvuddelen av den tekniska förvaltningen sköts av egen personal.

Inom projektutveckling fortgår bostadsprojekten i Uppsala och Järfälla. I Uppsala färdigställs 74 hyreslägenheter med inflyttning under sommaren 2007 och i Järfälla har Din Bostad fortsatt byggnationen av 80 hyreslägenheter och 32 bostadsrätter. Inflyttning beräknas ske i slutet av 2007 respektive under första halvåret 2008.

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick för perioden till 118,4 Mkr. Fastighetsbeståndets hyresvärde bedömdes per 31 mars på helårsbasis uppgå till cirka 513 Mkr, varav bedömt värde för vakanta ytor motsvarade cirka 39 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent.

Fastighetsförvaltning

Kostnaderna för fastighetsförvaltningen uppgick under kvartalet till 73,1 Mkr. Driftkostnaderna varierar med årstiderna, första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Från och med årsskiftet har förvaltningen i huvudsak övertagits i egen regi. Viss extern förvaltning förekommer fortfarande men kommer successivt under 2007 att tas om hand av egen personal. Detta medverkar till att kostnaderna för kvartalet har varit något högre än normalt. Dessutom har fastighetsadministrationen belastats med kostnader hänförliga till koncernens uppbyggnad.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under första kvartalet till 7,0 Mkr. Kostnader av engångskaraktär hänförliga till uppbyggandet av Din Bostad-koncernen belastar resultatet.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -37,8 Mkr, varav -0,3 mkr utgör värdeförändringar på finansiella instrument.

Din Bostads räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2007 till 3 764 Mkr med en genomsnittlig räntekostnad om 3,85 procent.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheterna har värderats internt på bokslutsdagen. Utgångspunkten har varit den externa värdering som gjordes vid föregående årsskifte. Denna värdering har justerats med hänsyn till väsentliga förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer och driftkostnader. Någon förändring av avkastningskraven på respektive delmarknad har inte bedömts föreligga. Värderingen innebar för perioden en positiv värdeförändring av fastigheternas verkliga värde om 23,0 Mkr.

Resultat

Förvaltningsresultatet före skatt för första kvartalet uppgick till 0,5 Mkr. Därutöver redovisas värdeförändringar avseende fastigheter om 23,0 Mkr. Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 16,9 Mkr motsvarande 0,98 kr per aktie.

Resultatet har under kvartalet belastats med dels kostnader av engångskaraktär i samband med uppbyggandet av organisationen, dels kostnader för extern förvaltning som successivt håller på att fasa ut.

Fastighetsinvesteringar

Koncernen har under kvartalet investerat 54 Mkr i ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter.

Dessutom har tre olika avtal tecknats om fastighetsförvärv för totalt cirka 170 Mkr. Samtliga dessa fastigheter tillträdde i månadsskiftet april/maj varför de inte haft någon påverkan på kvartalets resultat.

De förvärvade fastigheterna är belägna i Göteborg, Karlstad, Falköping och Tranås. Genom förvärvet i Göteborg etablerar sig Din Bostad i Göteborg och övriga förvärv stärker koncernens närvaro på orter där Din Bostad redan är en betydande aktör. Fastigheterna omfattar tillsammans cirka 20 000 kvadratmeter.

Skatt

Vid årsskiftet bedömdes koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgå till 1 410 mkr. Motsvarande belopp i moderbolaget är 288 mkr. I samband med årsbokslutet har den uppskjutna skattefordran i redovisningen upptagits till 99 Mkr. Underskottsavdrag om 968 Mkr har ej åsatts värde.

Under första kvartalet uppkomna temporära skillnader har skattebeaktats med 28 procent.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2007 till 1 151 Mkr, vilket motsvarar 66,50 kronor per aktie.

I samband med bildandet av Din Bostad i september 2006 genomfördes en apportemission motsvarande 976 Mkr. Din Bostad tillfördes då dels fastigheter till ett värde av 4 086 Mkr, dels likvida medel motsvarande 300 Mkr. I december 2006 genomfördes en apportemission om 97,5 Mkr i samband med ett fastighetsförvärv i Stockholmsregionen.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick per rapporttillfället till 3 764 Mkr och genomsnittsräntan uppgick till 3,85 procent. Lånen med rörlig ränta löper huvudsakligen med STIBOR 30–90 dagar som räntebas.

För att begränsa den påverkan en högre ränta skulle få på Din Bostad omfattas cirka 1,9 Mdkr av lånen av en femårig så kallad räntecap, som innebär att räntebasen (STIBOR 90 dagar) begränsas till 4,0 procent om den går upp till en nivå mellan 4,0 och 5,0 procent och den begränsas till 5,0 procent om den går högre. Härutöver finns ytterligare en cap om cirka 100 Mkr med räntetaket 4,5 procent.

Räntebärande skulder per den 31 mars 2007

	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA, %	MKR	ANDEL, %
Inom ett år	3 659	3,83	154	6
1-2 år	48	4,97	48	1
2-3 år	57	4,50	57	1
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	1 500	39
> 5år	–	–	2 004	53
Summa	3 764	3,85	3 763	100

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 17,9 Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick per 31 mars 2007 till 65 Mkr.

Soliditet

Soliditeten uppgick per 31 mars 2007 till 22,6 procent.

Substansvärde

Substansvärdet (eget kapital) beräknas till 66,50 kronor per aktie. Substansvärdet beräknas utifrån balansräkningen per 31 mars 2007 där fastigheterna är upptagna till verkligt värde. Fastighetsvärderingen har gjorts internt med utgångspunkt i den externa värdering som gjordes vid senaste årsskiftet. En fastighetsvärdering ger normalt ett värdeintervall om +/- 5 procent på respektive fastighet.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består från och med 25 september 2006 av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 11,9 Mkr (0,0), varav koncerninterna intäkter uppgick till 11,9 Mkr (0,0). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -6,9 Mkr (-42,4). Föregående års resultat fram till 25 september 2006 avser Tripep AB med den dåvarande biotekniska forskning som bolaget bedrev. Moderbolagets likvida medel uppgick per den 31 mars till 30 Mkr. Investeringarna under perioden uppgick till 2,4 Mkr.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick den 31 mars 2007 till 62 personer, varav 31 kvinnor. Din Bostad är organiserat i två regioner, norr och söder, med lokalkontor på 11 orter.

Under kvartalet har två regionchefer rekryterats, vilka båda tillträder under juni 2006. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Göteborg.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalande från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) sådana de antagits av EG-kommissionen för tillämpning i EU.

Denna delårsrapport har utformats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och RR31.

Redovisningsprinciperna har inte förändrats jämfört med årsbokslutet 2006.

Årsstämma 2007

Vid årsstämman i Din Bostad Sverige AB (publ) den 9 maj 2007 behandlades bland annat följande:

- Stämman omvalde Joakim Ollén till styrelseordförande samt ledamöterna Jan Kockum, Erik Selin, Johan Thorell och Bo Törner. Nyval gjordes av Göran Kjellberg och Ulf Mattsson. Det beslutades att arvode till styrelsen skall utgå med 700 000 kronor, varav 250 000 kronor till styrelsens ordförande.
- Stämman fastställde årsredovisningen för 2006, beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2006 samt beslutade i enlighet med styrelsens förslag att ingen utdelning lämnas för 2006.
- Styrelsen bemyndigades att besluta om nyemission av aktier motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital.
- Stämman utsåg en valberedning bestående av representanter från de två största aktieägarna och styrelsens ordförande.
- Stämman beslutade om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt styrelsens förslag.

Händelser efter rapportperiodens slut

Din Bostad har per månadskiftet april/maj tillträtt de fastigheter som beskrivs under avsnittet fastighetsinvesteringar.

Din Bostad har under våren ansökt om åternotering på Stockholmsbörsens ordinarie lista. Koncernen har i samband med detta genomgått Stockholmsbörsens sedvanliga prövning för notering samt upprättat ett informationsdokument med anledning av åternoteringen, vilket inkluderar Din Bostads årsredovisning för 2006. Dokumentet finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Stockholmsbörsen har idag godkänt bolagets notering innebärande att aktien från och med 25 maj 2007 handlas på Stockholmsbörsen, Nordiska listan, Small cap.

Framtid

Din Bostad har för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom fastighetsförvärv och härigenom kommer också antalet anställda att öka. Vidare kommer förvaltningen i sin helhet att tas över i egen regi och styras enligt bolagets strategi vilket beräknas leda till en ökad effektivitet och bättre kostnadsstruktur.

Din Bostad har ambitionen att vara aktivt på marknaden för bostadsproduktion. Inom några år skall Din Bostad nå en produktionstakt på cirka fem till sex projekt per år. Din Bostad agerar aktivt för att skapa nya bostadsutvecklingsprojekt, i första hand inom storstadsregionerna, men även andra orter där Din Bostad är verksamt kan bli aktuella för nyproduktion. Genom en

nära dialog med attraktiva kommuner arbetar bolaget för att få tillgång till såväl attraktiv mark för nyproduktion som intressanta utvecklingsprojekt.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Mikael Granath, telefon 031-733 77 00, 0705-77 15 84, eller Finansdirektör Kjell Thörnbring, telefon 031-733 77 00, 0703-11 90 25.

Ekonomisk information

Mer information om bolaget och dess verksamhet samt information om styrelse och ledning finns på Din Bostads hemsida: www.dinbostad.se

Kalendarium

Delårsrapport jan–juni	30 augusti 2007
Delårsrapport jan–sept	15 november 2007

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Göteborg 24 maj 2007

Mikael Granath
Verkställande direktör

Resultaträkning Koncern

I SAMMANDRAG

MKR	2007 JAN-MARS	2006 JAN-DEC
Hyresintäkter	118,4	190,3
Fastighetsförvaltning ¹⁾	-73,1	-102,7
Driftsöverskott	45,3	87,6
Värdeförändring fastigheter	23,0	48,1
Central administration	-7,0	-18,3
Rörelseresultat	61,3	117,4
Värdeförändring finansiella instrument	-0,3	7,9
Finansnetto	-37,5	-65,7
Resultat efter finansiella poster	23,5	59,6
Skatt	-6,6	54,2
Periodens resultat	16,9	113,8
Resultat efter skatt per aktie:		
- före utspädning, kr	0,98	11,60
- efter utspädning, kr	0,98	11,60
¹⁾ Fastighetsförvaltning		
Driftkostnader	-45,3	-75,4
Underhåll	-9,3	-9,5
Tomträttsavgäld	-0,2	-0,4
Fastighetsskatt	-2,0	-4,9
Fastighetsadministration	-16,3	-12,5
Summa fastighetsförvaltning	-73,1	-102,7

Balansräkning Koncern

I SAMMANDRAG

MKR	31 MARS 2007	31 DEC 2006
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 715,0	4 685,3
Förvaltningsfastigheter under uppförande	137,9	90,6
Maskiner och inventarier	8,1	4,0
Uppskjutna skattefordringar	89,2	99,4
Övriga långfristiga fordringar	0,7	0,7
Kortfristiga fordringar	74,8	82,2
Kassa och bank	64,9	72,0
Summa tillgångar	5 090,6	5 034,2
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 151,2	1 134,3
Långfristiga skulder ¹⁾	3 616,6	3 602,9
Kortfristiga skulder ¹⁾	322,8	297,0
Summa eget kapital och skulder	5 090,6	5 034,2
¹⁾ varav räntebärande skulder	3 763,8	3 735,2

Kassaflödesanalys Koncern

I SAMMANDRAG

MKR	2007 JAN-MARS	2006 JAN-DEC
Rörelseresultat	61,3	117,4
Betalt finansnetto	-37,5	-57,9
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-22,6	-58,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1,2	0,9
Förändring av kortfristiga fordringar	6,8	-65,7
Förändring av kortfristiga skulder	9,9	150,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17,9	85,5
Investeringar i befintliga fastigheter	-53,9	-23,0
Förvärv av fastigheter	-	-2 902,2
Minskning av skuld vid förvärv av fastigheter	-	-6,9
Försäljning av fastigheter	-	1,6
Investeringar i övrigt, netto	-4,4	-4,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58,4	-2 934,5
Ökning av räntebärande skulder	74,4	2 639,8
Ökning långfristiga fordringar	4,1	0,0
Amortering av räntebärande skulder	-45,1	-248,5
Erhållna aktieägartillskott	0,0	529,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33,4	2 921,0
Periodens kassaflöde	-7,1	72,0

Likvida medel vid periodens början	72,0	-
Likvida medel vid periodens slut	64,9	72,0

Koncernens förändring av eget kapital

I SAMMANDRAG

MKR	2007 JAN-MARS	2006 JAN-DEC
Ingående balans	1134,3	0,0
Nyemission	-	0,1
Aktieägartillskott	-	235,5
Apportemission	-	754,9
Koncernmässig emission vid omvänt förvärv av Din Bostad Sverige AB	-	30,0
Periodens resultat	16,9	113,8
Eget kapital vid periodens slut	1 151,2	1 134,3

Segmentinformation

MKR JAN-MARS 2007	REGION NORR	REGION SÖDER	KONCERN
Hysesintäkter	58,2	60,2	118,4
Driftsöverskott	19,9	25,4	45,3

MKR JAN-DEC 2006	REGION NORR	REGION SÖDER	KONCERN
Hysesintäkter	118,3	72,0	190,3
Driftsöverskott	51,4	36,2	87,6

Nyckeltal

	2007 JAN-MARS	2006 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE		
Antal fastigheter	285	285
Uthyrbar yta, kvm	626 456	626 456
Fastigheternas verkliga värde, mkr	4 853	4 776
Hysesvärde, mkr	513	508
Hysesintäkter, mkr	118	190
Driftsöverskott, mkr	45,3	87,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94
FINANSIELLA		
Avkastning eget kapital, %	6	42
Avkastning totalt kapital, %	5	5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,1
Soliditet, %	23	23
Skuldsättningsgrad, ggr	3,3	3,3
Belåningsgrad, %	78	78
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,85	3,78
AKTIERELATERADE		
Genomsnittligt antal aktier	17 300 000	9 811 224
Resultat per aktie efter skatt, kr	0,98	11,60
Resultat per aktie efter skatt exkl värdeförändring, kr	0,02	8,07
Driftsöverskott per aktie, kr	2,62	8,93
Utestående antal aktier vid periodens slut	17 300 000	17 300 000
Fastigheternas verkliga värde per aktie, kr	281	271
Eget kapital per aktie, kr	66,50	65,60
Börskurs per bokslutsdagen, kr	71,50	67,00
Börsvärde per bokslutsdagen, mkr	1 237	1 159

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Uthyrbar yta Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hysesvärde Kontrakterad årshyra plus beräknad marknadshyra för outhyrda ytor.

Driftsöverskott Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad Kontrakterad hyra vid periodens slut i procent av hyresvärde.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning eget kapital Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Värden har omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning. Värden har omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Soliditet Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad Räntebärande skulder i procent av fastigheternas värde.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder Beräknad räntekostnad på årsbasis vid periodens slut i procent av räntebärande skulder.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Genomsnittligt antal aktier Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Resultat per aktie efter skatt Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie efter skatt exkl värdeförändring Resultat efter skatt exklusive värdeförändring fastighet i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Driftsöverskott per aktie Driftsöverskott i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Börskurs Börskursen vid periodens slut.

Börsvärde Börskurs gånger totalt antal utestående aktier vid periodens slut.

Aktien

Handelsplats

Sedan den 25 augusti 2006 har aktien varit noterad på observationsavdelningen på Stockholmsbörsen, till följd av det verksamhetsinriktningsbyte som gjordes i samband med att koncernen Din Bostad bildades.

Din Bostad har under våren genomgått Stockholmsbörsens sedvanliga prövning för notering samt upprättat ett informationsdokument med anledning av åternoteringen på Stockholmsbörsens ordinarie lista, vilket inkluderar Din Bostads årsredovisning för 2006. Dokumentet finns från och med idag tillgängligt på hemsidan.

Din Bostads aktie (kortnamn: DIN, ISIN-kod SE0000614695) kommer som följd av Stockholmsbörsens bolagskommittés godkännande att från och med den 25 maj 2007 handlas på Stockholmsbörsen, Nordiska listan, Small cap.

Aktiekapital

Din Bostads aktiekapital uppgick per 31 mars 2007 till 173 000 000 kronor fördelat på 17 300 000 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag med samma röstvärde och lika andelar i bolagets tillgångar och resultat. Din Bostad äger inga egna aktier. Tabellen nedan visar aktiekapitalets utveckling under de senaste två åren.

Utdelningspolitik

Din Bostads avsikt är att över tiden ge en stabil utdelning till aktieägarna. Avsikten är att Din Bostad över tiden skall dela ut 30 till 50 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Det utdelningsgrundande resultatet skall mot-

svara kassaflödet från rörelsen och exkluderar således icke kassaflödespåverkande poster som orealiserade värdeförändringar, avskrivningar och uppskjuten skatt.

Teckningsoptioner

Det finns två teckningsoptionsprogram som hänför sig till den tidigare verksamheten. Det första programmet, serie E, omfattar totalt 310 000 optioner. Det andra programmet, serie H, omfattar totalt 160 000 optioner och dessa finns i Bolagets ägo och har aldrig lämnats ut. Optionerna av båda serierna har en lösenperiod från den 15 oktober 2007–15 april 2008 med en lösenkurs om 1 000 kronor.

De största aktieägarna per den 30 april 2007

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL, %
Erik Selin Fastigheter AB	6 902 133	39,9
Locellus Invest AB	2 443 836	14,1
Östersjöstiftelsen	1 600 000	9,2
Arvid Svensson Invest AB	1 174 929	6,8
Länsförsäkringars Fastighetsfond	750 550	4,3
LRF RE AG	700 000	4,0
Göran Kjellberg	525 903	3,0
Proark Properties Aps	470 960	2,7
Ulla & Jan Kockum AB	441 523	2,6
Livförsäkringsaktiebolaget	395 000	2,3
Övriga ca 4 200 aktieägare	1 895 166	11,0
Summa	17 300 000	100,0

Aktiekapitalets utveckling

ÅR	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING AV ANTAL AKTIER	ÖKNING AV AKTIEKAPITALET, KR	TOTALT ANTAL AKTIER	NOMINELLT VÄRDE	
					PER AKTIE / KVOTVÄRDE, KR	AKTIEKAPITAL, KR
2005	Ingående balans för året			15 250 000	0,20	3 050 000
2005	Nyemission	5 083 333	1 016 667	20 333 333	0,20	4 066 667
2005	Teckningsoptioner	5 111	1 022	20 338 444	0,20	4 067 689
2006	Teckningsoptioner	1 227 624	245 525	21 566 068	0,20	4 313 214
2006	Nyemission	2 000 000	400 000	23 566 068	0,20	4 713 214
2006	Teckningsoptioner	1 426	285	23 567 494	0,20	4 713 499
2006	Apportemission ¹⁾	766 432 506	153 286 501	790 000 000	0,20	158 000 000
2006	Omvänd split 1:50	-774 200 000	–	15 800 000	10,00	158 000 000
2006	Apportemission ²⁾	1 500 000	15 000 000	17 300 000	10,00	173 000 000

1) Förvärv av fastigheter, genom förvärv av bolag samt reversfordringar på dessa bolag, från bland annat Erik Selin Fastigheter AB, Locellus Invest AB, Ulla & Jan Kockum AB, Paulsen & Sörman AB samt Göran Kjellberg.

2) Förvärv av fastigheter i Stockholmsregionen från Kungsleden AB som delvis finansierades med nyemitterade aktier.

Rapport avseende koncernens aktuella intjäning

Den nedan presenterade aktuella intjäningen syftar till att ge en aktuell bild av hur Din Bostads intjäning ser ut för tillfället och utgår från den intjäning som bolaget har innefattande fastighetsförvärv till och med den 31 mars 2007. Den aktuella intjäningen baseras på följande information och antaganden:

- Hyresintäkter (innefattande tillägg och avdrag) enligt hyresavisering kvartal 1 2007 med tillägg för de hyresintäkter som förvärvats under första kvartalet 2007 uppräknat till årssiffror. De hyresförhandlingar som därefter avslutats har för marknaden generellt inneburit hyreshöjningar om dryga 1,5 procent. För Din Bostad pekar hittills genomförda förhandlingar på en högre hyreshöjning. Detta har inte beaktats i den aktuella intjäningen. Den ekonomiska vakansgraden var vid årsskiftet 94 procent vilket också har beaktats i den aktuella intjäningen. Med de insatser som görs och har gjorts är bedömningen att Din Bostad under året kommer att uppvisa en successiv förbättring av vakansgraden vilket inte beaktats i intjäningsförmågan.
- Fastighetskostnaderna baseras dels på den korta historik bolaget har dels på bedömda fastighetskostnader med tillägg för bedömda fastighetskostnader på de förvärvade fastigheterna. Kostnaderna har bedömts i enlighet med Din Bostads redovisningsprinciper. Den föreslagna förändringen av fastighetsskatten har inte beaktats i den aktuella intjäningen. Din Bostad bedömer att den föreslagna förändringen kommer att påverka resultatet efter skatt positivt med i storleksordningen 3-4 mkr.
- Kostnaderna för central administration har bedömts utifrån fastighetsportföljens nuvarande storlek.
- Finansnettot baseras på en antagen genomsnittlig räntenivå om cirka fyra procent.
- Kostnader av engångskaraktär, exempelvis sådana som kan vara hänförliga till den pågående uppbyggnaden av Din Bostads organisation och åternotering, har inte inkluderats.

Den nedan angivna intjäningsförmågan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den skall inte jämföras med en prognos för innevarande år eller för kommande tolv månadersperiod. Den aktuella intjäningen innebär inte någon bedömning av framtida utveckling av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. Din Bostads resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet och eventuella framtida förvärv eller avyttringar av fastigheter.

Aktuell intjäning på tolv månadersbasis exklusive värdeförändringar

MKR	
Hyresintäkter	500
Fastighetskostnader	-232
Driftsöverskott	268
Centrala administrationskostnader	-15
Rörelseresultat	253
Finansnetto	-152
Resultat efter finansiella kostnader	101

Känslighetsanalys

Hyresförändring, 1%	5 mkr
Förändring vakansgrad, 1 %-enhet	5 mkr
Förändring driftskostnader, 1%	2 mkr
Förändring av låneräntan inklusive hänsyn till räntetak och nuvarande räntebindning,	
- räntehöjning 1 %-enhet	-27 mkr
- räntesänkning 1 %-enhet	37 mkr



Din Bostad Sverige AB (publ)

Box 5026

402 21 Göteborg

Besöksadress

Drakegatan 5

412 50 Göteborg

Växel 031-733 77 00

Fax 031-40 35 03

www.dinbostad.se

Org.nr 556541-1898

info@dinbostad.se

din bostad