

DELÅRS- RAPPORT | JANUARI - MARS 2011

- Periodens hyresintäkter uppgick till 148,1 Mkr (118,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 32,1 Mkr (24,1)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 76,9 Mkr (7,4)
- Resultat per aktie uppgick till 2,46 Kr (0,32)
- Eget kapital per aktie uppgick till 43,32 kr (34,47)

| PERIODENS RESULTAT, Mkr | 2011 3 mån jan-mars | 2010 3 mån jan-mars | 2009 3 mån jan-mars |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 148,1 | 118,3 | 117,9 |
| Övriga intäkter | 5,6 | 2,5 | 2,7 |
| Drift- och centrala kostnader | -86,4 | -66,2 | -65,0 |
| Finansnetto | -35,1 | -30,5 | -19,8 |
| Förvaltningsresultat | 32,1 | 24,1 | 35,8 |
| Värdeförändringar, fastigheter och derivat | 88,2 | -5,1 | -13,2 |
| Aktuell skatt | -1,3 | -0,5 | -1,2 |
| Uppskjuten skatt | -26,5 | -7,1 | 12,3 |
| Resultat efter skatt | 92,5 | 11,4 | 33,7 |

Diös

FÖRnyadIMENSIONER

CHRISTER SUNDIN, VD DIÖS**ÖKAT FÖRVALTNINGSRESULTAT**

År 2011 har för Diös del börjat med att ta hand om de totalt 32 fastigheter som förvärvades under senare delen av år 2010. Ett arbete som tagit både tid och resurser i anspråk. Förvärven har fått bra genomslag på resultatet och våra hyresintäkter uppgick till 148,1 Mkr vilket betyder en ökning under perioden med 25 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick till 32,1 Mkr vilket är en förbättring med 33 procent mot föregående år.

Den ekonomiska vakansgraden ökade något under perioden vilket är en följd av de förvärv som genomfördes under december 2010. Bland annat köpte vi Bergnässkolan i Luleå, en tomställd fastighet med stor förädlingspotential om drygt 13 000 kvm, projektet att fylla fastigheten med verksamhet är nu i full gång. Även i det bestånd som förvärvades från Allokton fanns en del vakanser som det jobbas med idag. Därutöver har vi tomställt en fastighet i Gävle i väntan på projektstart.

Vårt arbete med att renodla fastighetsportföljen fortsätter och under perioden har vi sålt två mindre fastigheter för totalt 14,5 Mkr vilket genererade en realiserad värdeförändring om 5,7 Mkr. Efter periodens utgång, den 1 april 2011, såldes ytterligare åtta fastigheter, samtliga belägna i Piteå.

Värderingen av våra fastigheter visar en uppgång om ca 1,4 procent vilket motsvarar 71,3 Mkr och sammantaget har portföljen ökat till ett fastighetsvärde om 5 285,5 Mkr

Sammanfattningsvis uppvisar vi ett bra resultat för perioden, även om vi återigen får konstatera ökade kostnader för en kall och snörik inledning av året. Resultat efter skatt uppgick till 92,5 Mkr vilket ska jämföras med 11,4 Mkr samma period föregående år. Samtliga nyckeltal överträffade våra finansiella mål. Avkastningen på eget kapital stärktes till 5,9 procent, soliditeten stärktes till 29,2 procent och belåningsgraden uppgick till 68,8 procent.

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 32,1 Mkr (24,1). Resultatförbättringen är hänförlig till ökad intjäning i fastighetsverksamheten. Driftöverskottet uppgick till 76,7 Mkr (63,5) vilket motsvarar en överskottsgrad om 51,8 procent (53,6).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 31 mars 2011 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en uppgång om ca 1,4 procent vilket motsvarar 71,3 Mkr (7,4). Resultatförbättringen är hänförlig till dels förbättrade kassaflöden dels en stabilisering av avkastningskraven på en något lägre nivå jämfört med 2010. Under perioden har två fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 5,7 Mkr före skatt.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 148,1 Mkr (118,3) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,0 procent (91,0). Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till de förvärv som gjordes under fjärde kvartalet 2010.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 5,6 Mkr (2,5) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 77,0 Mkr (57,4). Av fastighetskostnaderna utgjorde 3,8 Mkr (1,2) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kostnadsökningen är i huvudsak hänförlig till de förvärv som gjordes under fjärde kvartalet 2010.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden har samtliga fastigheter värderats. Diös värderingsmodell innebär att 25 procent av fastigheterna externvärderas varje kvartal enligt ett rullande schema, resterande 75 procent av fastigheterna internvärderas. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 5 285,5 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 71,2 Mkr (7,4).

Diös använder räntederivat för att behålla önskad ränteförfallstruktur. 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 19,3 Mkr (-7,6). Av dem har 8,0 Mkr (4,9) redovisats i totalresultaträkningen och 11,3 Mkr (-12,5) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -35,1 Mkr (-30,5). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,82 procent (4,32) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderar kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3,83 procent (4,33).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 120,4 Mkr (18,9). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i ökat resultat i fastighetsverksamheten och positiva värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 92,5 Mkr (11,4). Aktuell skatt uppgick till -1,3 Mkr (-0,5), 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 -26,5 Mkr (-7,1).

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2011

Diös ägde 140 fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 695 706 kvadratmeter varav 38 procent utgjordes av kontor, 18 procent av butiker, 19 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 14 procent av övriga uthyrbara ytor. Under perioden har Diös investerat 18,7 Mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 5 285,5 Mkr.

| Indelat per marknadsområde | Borlänge | Falun | Gävle | Mora | Östersund | Sundsvall | Skellefteå | Luleå ¹ | Diös- koncernen |
|---|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Hysesintäkter | 21,6 | 30,4 | 24,5 | 10,1 | 31,4 | 5,5 | 13,0 | 11,6 | 148,1 |
| Övriga intäkter | 1,6 | 0,4 | 1,5 | 0,4 | 0,4 | 0,0 | 0,1 | 1,2 | 5,6 |
| Reparation och underhåll | -0,7 | -1,6 | -2,2 | -0,3 | -1,8 | -0,7 | -0,6 | -0,6 | -8,6 |
| Taxebundna kostnader | -5,4 | -7,1 | -5,3 | -2,9 | -7,8 | -1,8 | -3,4 | -2,3 | -36,0 |
| Fastighetsskatt | -0,9 | -1,4 | -1,1 | -0,3 | -1,3 | -0,3 | -0,7 | -0,4 | -6,3 |
| Övriga fastighetskostnader | -2,9 | -2,4 | -5,4 | -1,0 | -3,9 | -1,4 | -1,6 | -1,4 | -19,8 |
| Fastighetsadministration | -0,6 | -0,5 | -0,9 | -0,5 | -1,2 | -0,4 | -0,2 | -2,1 | -6,2 |
| Driftöverskott | 12,7 | 17,9 | 11,0 | 5,6 | 15,9 | 0,9 | 6,6 | 6,0 | 76,7 |
| Värdeförändring | | | | | | | | | |
| Fastighet, realiserad | 4,3 | - | - | - | - | - | 1,4 | - | 5,7 |
| Fastighet, orealiserad | 0,8 | 53,4 | 5,6 | 1,3 | 3,7 | -4,4 | 4,8 | 6,2 | 71,3 |
| Resultat | 17,8 | 71,3 | 16,6 | 6,9 | 19,6 | -3,6 | 12,8 | 12,2 | 153,6 |
| Ofördelade poster | | | | | | | | | |
| Värdeförändring räntederivat | - | - | - | - | - | - | - | - | 11,3 |
| Avskrivning materiella anläggningstillgångar | - | - | - | - | - | - | - | - | -1,0 |
| Central administration | - | - | - | - | - | - | - | - | -8,4 |
| Finansnetto | - | - | - | - | - | - | - | - | -35,1 |
| Aktuell skatt | - | - | - | - | - | - | - | - | -1,3 |
| Uppskjuten skatt | - | - | - | - | - | - | - | - | -26,5 |
| Minoritetens andel | - | - | - | - | - | - | - | - | -0,5 |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | - | - | - | - | - | - | - | - | 92,0 |
| ¹ Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele, och Piteå | | | | | | | | | |
| Uthyrbar area, kvm | 98 707 | 108 690 | 135 933 | 54 702 | 129 040 | 44 297 | 56 519 | 67 818 | 695 706 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr | 5,2 | 3,9 | 2,9 | 0,0 | 0,8 | 5,4 | 0,4 | 0,0 | 18,7 |
| Bokfört värde, Mkr | 698,3 | 1 185,4 | 876,2 | 310,4 | 1 132,6 | 225,9 | 433,1 | 423,5 | 5 285,5 |
| Hysesvärde, Mkr | 23,9 | 32,1 | 28,2 | 10,6 | 33,9 | 7,7 | 13,7 | 14,4 | 164,5 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90,5 | 94,7 | 86,9 | 95,0 | 92,7 | 71,9 | 94,6 | 80,4 | 90,0 |
| Överskottsgrad, % | 58,9 | 59,0 | 45,0 | 55,4 | 50,5 | 16,0 | 51,0 | 51,8 | 51,8 |

| Indelat per fastighetskategori | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Bokfört värde, Mkr | Hyres- intäkter, Mkr | Ekonomisk uthyrnings- grad, % | Drift- överskott, Mkr | Överskotts- grad, % |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Kontorsfastigheter | 58 | 280 533 | 2 268,1 | 63,2 | 87,3 | 35,2 | 55,6 |
| Butiksfastigheter | 22 | 136 242 | 1 386,2 | 37,5 | 93,7 | 19,3 | 51,5 |
| Bostadsfastigheter | 26 | 79 621 | 708,1 | 18,7 | 97,2 | 8,8 | 47,0 |
| Industri- och lagerfastigheter | 23 | 108 350 | 415,4 | 12,8 | 90,1 | 6,6 | 51,4 |
| Övriga fastigheter* | 11 | 90 960 | 507,6 | 15,9 | 85,3 | 6,8 | 42,9 |
| Totalt Diös | 140 | 695 706 | 5 285,5 | 148,1 | 90,0 | 76,7 | 51,8 |

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

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

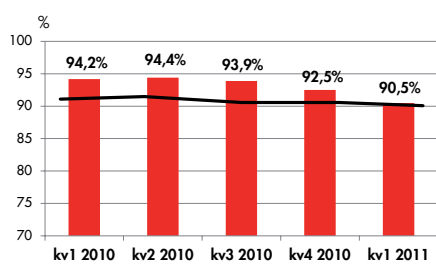
| | | | | | | | | |
|-----------------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Uthyrbar area, kvm | 80 944 | 80 786 | 118 530 | 54 563 | 98 842 | 42 393 | 67 117 | 543 175 |
| Investeringar, Mkr | 0,9 | 1,9 | 4,5 | 1,2 | 4,8 | 0,4 | 0,5 | 14,1 |
| Bokfört värde, Mkr | 537,7 | 785,7 | 737,5 | 284,8 | 915,2 | 206,0 | 444,8 | 3 911,6 |
| Hysesvärde, Mkr | 19,6 | 22,7 | 24,8 | 10,5 | 28,1 | 7,9 | 17,3 | 130,9 |
| 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 yta, kvm | Bokfört värde, Mkr | Hyres-intäkter, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Drift-överskott, 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 tomtmark

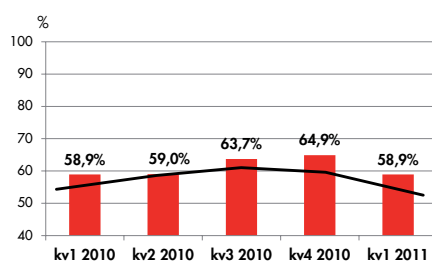
Diös har en vision om att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på den marknad vi valt att finnas på. Vår inriktning är att skapa värden i fastighetsportföljen genom att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter på marknaden från Borlänge i söder till Luleå i norr. Målsättningen är att varje marknadsområde ska bestå av ett koncentrerat fastighetsbestånd, vilket ska utgöra en delmarknad för sig. Mestadels ligger fastigheterna centralt belägna med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Vår strategi är att skapa goda relationer med våra befintliga hyresgäster, bygga starka nätverk på de orter vi verkar, vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och vårda vårt varumärke. Vi har därför valt att på de flesta orter jobba med en decentraliserad förvaltningsorganisation som har stark lokal förankring. De fokusområden vi har för samtliga marknadsområden är att öka den ekonomiska uthyrningsgraden och optimera driftkostnaderna.

Ekonomisk uthyrningsgrad



— Diös total

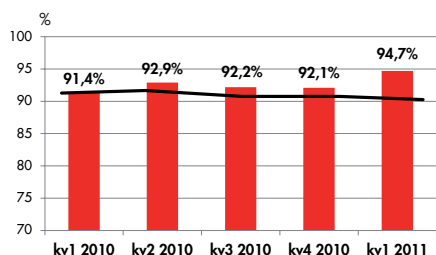
Överskottsgrad



Borlänge

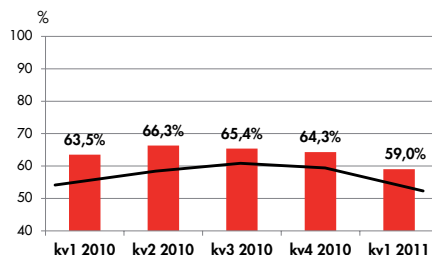
Marknadsområde Borlänge består av 15 fastigheter med en uthyrbar area om 98 707 kvm. Övervägande andel är kontors- och butiksfastigheter. På orten är Diös en av de större privata fastighetsägarna.

Ekonomisk uthyrningsgrad



— Diös total

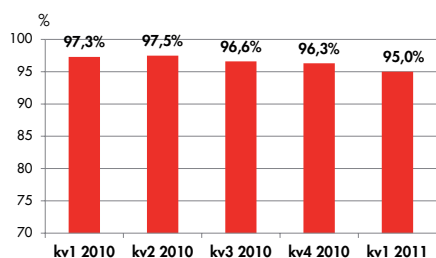
Överskottsgrad



Falun

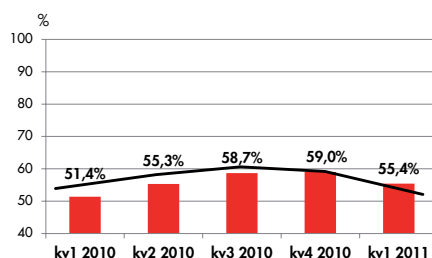
Marknadsområde Falun består av 17 fastigheter, med en uthyrbar area om 108 690 kvm. Övervägande andel är kontors- och butiksfastigheter. På orten är Diös en av de större fastighetsägarna.

Ekonomisk uthyrningsgrad



— Diös total

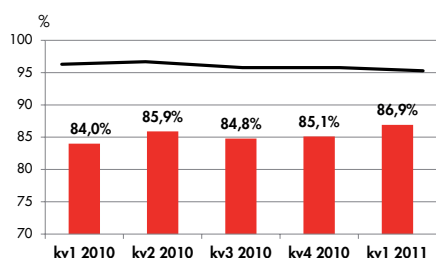
Överskottsgrad



Mora

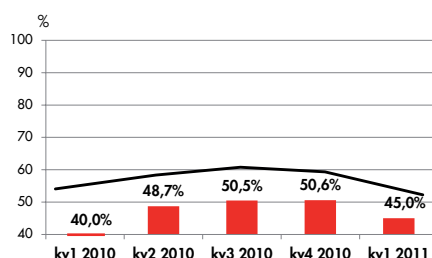
Marknadsområde Mora består av 13 fastigheter med en uthyrbar area om 54 702 kvm. Övervägande andel är bostads- och kontorsfastigheter. Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora

Ekonomisk uthyrningsgrad



— Diös total

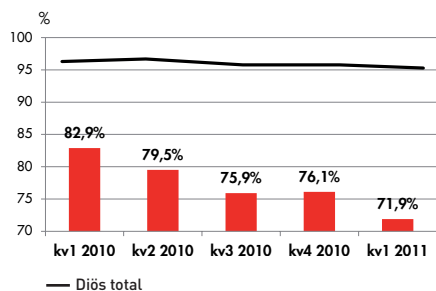
Överskottsgrad



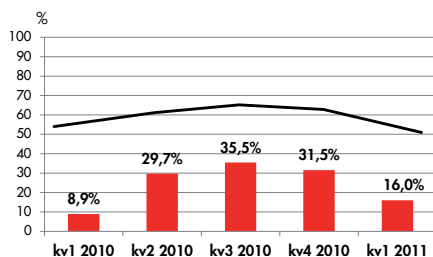
Gävle

Marknadsområde Gävle består av 32 fastigheter med en uthyrbar area om 135 933 kvm. Övervägande andel är kontors- butiks- och industri/ lagerfastigheter. På orten tillhör Diös en av de största fastighetsägarna.

Ekonomisk uthyrningsgrad



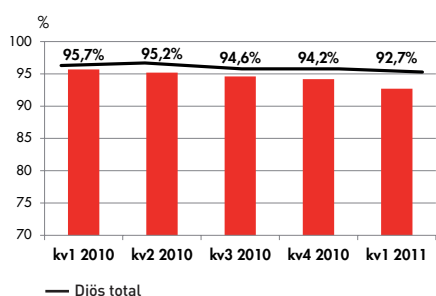
Överskottsgrad



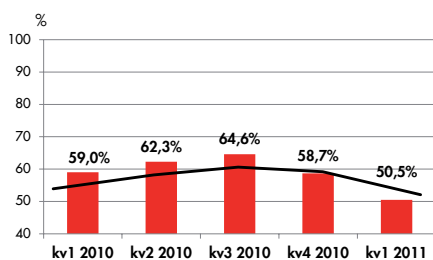
Sundsvall

Diös fastighetsinnehav i Sundsvallsregionen utgörs av 10 fastigheter med en uthyrbar area om 44 297 kvm. Övervägande andel är kontors-och industri/lagerfastigheter.

Ekonomisk uthyrningsgrad



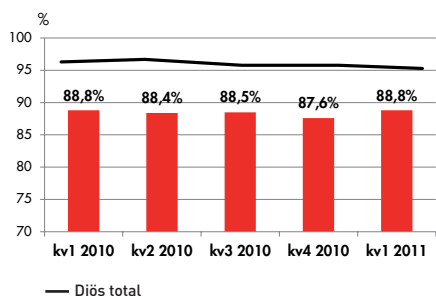
Överskottsgrad



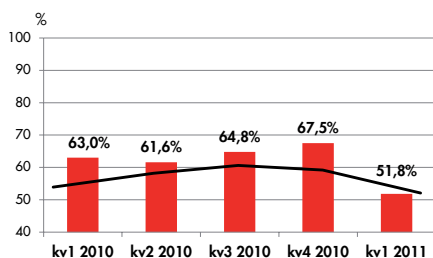
Östersund

Marknadsområde Östersund består av 23 fastigheter med en uthyrbar area om 129 040 kvm. Övervägande andel är bostads- och övriga fastigheter. Åre ingår i marknadsområde Östersund och består av sju fastigheter med en uthyrbar area om 32 446 kvm. Övervägande andel är butiks-och övriga fastigheter.

Ekonomisk uthyrningsgrad



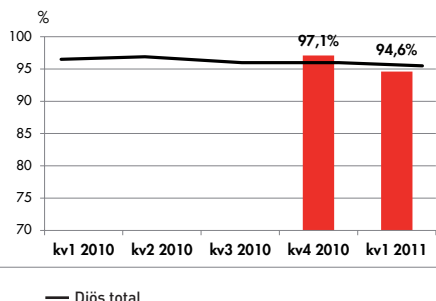
Överskottsgrad



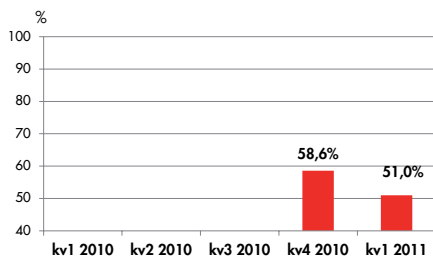
Luleå

Marknadsområde Luleå består av 16 fastigheter med en uthyrbar area om 67 818 kvm. Övervägande andel är kontorsfastigheter. I marknadsområde Luleå ingår Piteå med åtta fastigheter, i huvudsak butiks- och industri/lagerfastigheter med en uthyrbar area om 11 406 kvm.

Ekonomisk uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Skellefteå

Marknadsområde Skellefteå består av 15 fastigheter med en uthyrbar area om 58 252 kvm. Övervägande andel är butiks-och kontorsfastigheter. På orten är Diös en av de större fastighetsägarna.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 MARS 2011

| | Förfalloår | Tecknade avtal | Uthyrd area kvm | Kontrakterade hyresintäkter | Andel i procent |
|-------------------------------|------------|----------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | | antal | | per 31 mars 2011 | |
| | | | | Mkr | |
| Lokalhyresavtal | 2011 | 274 | 62 315 | 52,9 | 9 |
| | 2012 | 436 | 112 651 | 111,6 | 19 |
| | 2013 | 267 | 98 072 | 95,9 | 16 |
| | 2014 | 205 | 107 923 | 108,9 | 18 |
| | 2015+ | 96 | 144 354 | 158,8 | 27 |
| Totalt lokalhyresavtal | | 1 278 | 525 315 | 528,1 | 89 |
| Bostadshyresavtal | | 898 | 65 471 | 53,9 | 9 |
| Övriga hyresavtal | | 1 367 | | 9,3 | 2 |
| TOTALT | | 3 543 | 590 786 | 591,2 | 100 |

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN JANUARI-MARS

Förädling

- Under perioden har 18,7 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår 8 större förädlingsprojekt i Gävle, Borlänge, Falun respektive Härnösand. Totalt har 28,1 Mkr av budgeterat 71,6 Mkr upparbetats.

Försäljning

- Den 2 mars 2011 såldes industrifastigheten Anläggaren 1, om 2 176 kvm, i Skellefteå. Försäljningspriset uppgick till 6,0 Mkr
- Den 7 mars 2011 såldes en mindre butiksfastighet Kyrkåkern 8, om 2 231 kvm, i Borlänge. Försäljningspriset uppgick till 8,5 Mkr.



FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 MARS 2011

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 618,8 Mkr (1 170,8) och soliditeten till 29,2 procent (28,3). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 121,1 Mkr (59,0) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JAN- MARS 2011

| | Belopp | Kostnad | Vägd genom- snittlig ränta |
|------------------------------------|---------|---------|-------------------------------|
| Räntebärande skuld | 3 637,3 | 28,7 | 3,15% |
| Outnyttjat utrymme kreditfacilitet | 52,5 | 0,2 | 0,01% |
| Kostnad finansiella instrument | | 6,1 | 0,67% |
| | | 34,9 | 3,83% |

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden 3 637,3 Mkr (2 778,9). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 34,9 Mkr (30,1) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,83 procent (4,33).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 19,3 Mkr (-7,6). Av dessa har 8,0 Mkr (4,9) redovisats i övrigt totalresultat och 11,3 Mkr (-12,5) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2011

| Förfalloår | Ränteförfall | | Låneförfall | |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|
| | Lånebelopp Mkr | Årlig snittränta ¹ % | Kreditavtal Mkr | Utnyttjat Mkr |
| 2011 | 3 637,3 | 3,58 | 156,0 | 156,0 |
| 2012 | - | - | - | - |
| 2013 | - | - | - | - |
| 2014 | - | - | - | - |
| 2015 | - | - | 3 533,8 | 3 481,3 |
| Utnyttjat kreditutrymme | 3 637,3 | 3,58 | 3 689,8 | 3 637,3 |
| Outnyttjat kreditutrymme | 52,5 | 0,01 | | |
| Finansiella instrument | 1 300,0 | 0,52 | | |
| TOTALT | | 4,11 | | |

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2011-03-31

| | | |
|---|--------------------|----------|
| Genomsnittlig kapitalbindningstid | 3,9 år | |
| Genomsnittlig räntebindningstid | 2,3 månader | } 0,5 år |
| Genomsnittlig löptid derivatinstrument | 2,3 år | |

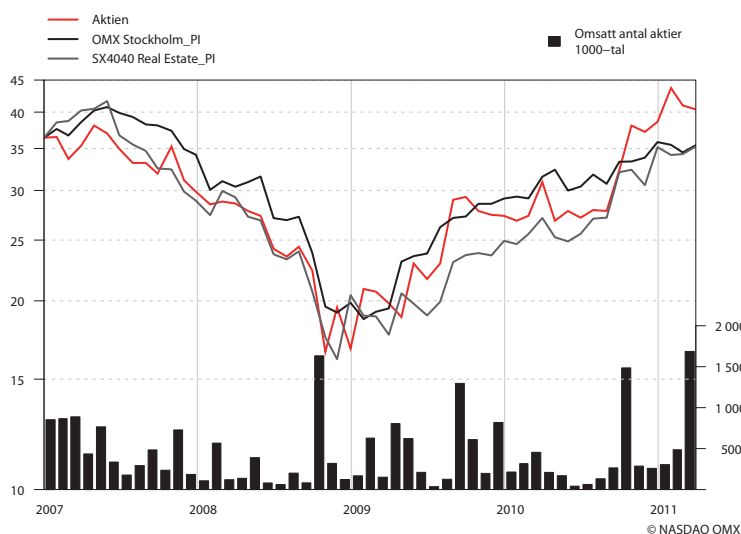
Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2011-03-31

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 637,3 Mkr (2 778,6) med en årlig genomsnittsränta på 3,58 procent (2,09) exklusive lånelöften och 3,59 procent (2,11) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,3 månader (1,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,9 år (1,7). Av koncernens totala räntebärande skulder har 1 300,0 Mkr (1 900,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående

genomsnittlig löptid på 2,3 år (1,5). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,10 procent (3,87) exklusive lånelöften och 4,11 procent (3,89) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 mars 2011, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,65 procent

DIÖSAKTIE

Diös2011



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

Per den 31 mars 2011 var antalet aktier i Diös 37 364 567 stycken, slutkursen uppgick till 40,00 (31,70) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 494,6 Mkr (1 076,8).

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 31 mars 2011

| Ägare | Antal aktier | Innehav och röster i procent |
|--|-------------------|------------------------------|
| AB Persson Invest | 6 500 000 | 17,40 |
| Brinova Inter AB | 5 597 420 | 14,98 |
| Humlegården Holding III AB | 5 302 510 | 14,19 |
| Lantbrukarnas Ekonomi AB | 3 999 340 | 10,70 |
| Bengtssons Tidnings Aktiebolag | 3 759 111 | 10,06 |
| Länsförsäkringar Fastighetsfons | 3 614 642 | 9,67 |
| Fastighets AB Eric Ekblad | 1 450 000 | 3,88 |
| Triesto Holdings Limited | 658 064 | 1,76 |
| Ekblad, Ralf | 601 586 | 1,61 |
| Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension | 347 035 | 0,93 |
| Summa största ägare | 31 829 708 | 85,18 |
| Övriga ägare | 5 534 859 | 14,82 |
| Totalt samtliga ägare | 37 364 567 | 100,0 |

INNEHAV

per den 31 mars 2011

| Innehav | Antal aktieägare | Antal AK | Innehav (%) | Röster (%) | Marknadsvärde (KSEK) |
|-------------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------|----------------------|
| 1 - 500 | 1 490 | 314 842 | 0,84 | 0,84 | 12 720 |
| 501 - 1000 | 403 | 318 106 | 0,85 | 0,85 | 12 851 |
| 1001 - 5000 | 575 | 1 105 664 | 2,96 | 2,96 | 44 669 |
| 5001 - 10000 | 66 | 474 456 | 1,27 | 1,27 | 19 168 |
| 10001 - 15000 | 19 | 225 927 | 0,60 | 0,60 | 9 127 |
| 15001 - 20000 | 7 | 127 432 | 0,34 | 0,34 | 5 148 |
| 20001 - | 44 | 34 798 140 | 93,13 | 93,13 | 1 405 845 |
| SUMMA 2011-03-31 | 2 604 | 37 364 567 | 100,0 | 100,0 | 1 509 529 |

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 2 604 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 96,55 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 17,40 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 85,18 procent av innehav och röster.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

| Tidpunkt | Händelse | Ökning av antalet aktier | Ökning av aktiekapital, kr | Totalt antal aktier | Totalt aktiekapital | Kvotvärde |
|------------|----------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| 2005-01-01 | Vid periodens början | - | - | 10 000 | 100 000 | 10,00 |
| 2005-06-21 | Split | 990 000 | - | 1 000 000 | 100 000 | 0,10 |
| 2005-06-21 | Nyemission | 1 489 903 | 148 990 | 2 489 903 | 248 990 | 0,10 |
| 2005-09-14 | Apportemission | 1 503 760 | 150 376 | 3 993 663 | 399 366 | 0,10 |
| 2005-11-15 | Fondemission | - | 39 537 264 | 3 993 663 | 39 936 630 | 10,00 |
| 2005-11-15 | Split | 15 974 652 | - | 19 968 315 | 39 936 630 | 2,00 |
| 2006-05-18 | Nyemission | 8 333 400 | 16 666 800 | 28 301 715 | 56 603 430 | 2,00 |
| 2006-07-11 | Apportemission | 5 000 000 | 10 000 000 | 33 301 715 | 66 603 430 | 2,00 |
| 2007-04-19 | Apportemission | 666 250 | 1 332 500 | 33 967 965 | 67 935 930 | 2,00 |
| 2010-10-29 | Nyemission | 99 729 | 199 458 | 34 067 694 | 68 135 388 | 2,00 |
| 2010-12-14 | Nyemission | 3 285 466 | 6 570 332 | 37 353 160 | 74 705 720 | 2,00 |
| 2010-12-17 | Nyemission | 11 407 | 22 814 | 37 364 567 | 74 728 534 | 2,00 |

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2011 till 64 personer (53), varav 21 kvinnor (20). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund, Skellefteå och Luleå. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 45 personer (34), arbetar i marknadsområdena varav 25 personer (17) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 1,7 Mkr (1,5) och resultatet efter skatt till -20,4 Mkr (-7,6). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2011 till 13,1 Mkr (26,8). Räntebärande skulder uppgick till 1 899,0 Mkr (2 365,7). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 mars 2011 uppgick till 3,61 procent (1,88). Moderbolaget tillämpar RFR 2.3 ”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 2011 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 10,4 Mkr (113,0). 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 2011 uppgå till 602,2 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 158,4 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 562,7 Mkr per den 31 mars 2011. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 148,0 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Förändringen sedan 2010-12-31 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 2 Mkr och ökad skatt på temporära skillnader med 24,4 Mkr

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2010 års årsredovisning på sidorna 18-19¹. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer. Riksbanken har valt att höja reporäntan under inledningen av 2011 och många marknadsaktörer förutspår fortsatta räntehöjningar under året. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen ändå vara fortsatt låga under

2011. När det gäller den svenska ekonomin så pekar många signaler från såväl företag som hushåll på en 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 tillgångsslaget fastigheter.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts.

Redovisningsprinciper

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

Från och med den 1 januari 2011 tillämpar koncernen ändringarna i IAS 24, Upplysningar om närstående, ändrad definition samt vissa lättnader i upplysningskrav för företag med statlig anknytning samt IAS 32, Finansiella instrument: Klassificering av teckningsrätter mm i utländsk valuta, samtliga med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 februari 2010 eller senare

Den omarbetade IAS 24 förtydligar och förenklar definitionen av en närstående part och tar bort kraven för ett till staten närstående företag att upplysa om detaljer för alla transaktioner med staten och till staten närstående företag.

Företagsledningen bedömer att nya och ändrade standarder och tolkningar, med tillämpning från och med 2011, inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2010, not 1.

¹Årsredovisning 2010, finns tillgänglig på www.dios.se

Utdelningspolicy

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

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 1 april såldes 8 i fastigheter, övervägande del industri, med en total area om 11 000 kvm, i Piteå. Försäljningen genomfördes i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 64,2 Mkr.

KALENDARIUM 2011

KALENDARIUM 2011

| | |
|--------------------------|------------------|
| Delårsrapport jan - juni | 7 juli 2011 |
| Delårsrapport jan - sept | 21 oktober 2011 |
| Bokslutskommuniké | 17 februari 2012 |

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

Östersund den 27 april 2011

Christer Sundin
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

| | 2011 3 mån jan-mars | 2010 3 mån jan-mars | 2010 12 mån jan-dec |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter | 153,7 | 120,8 | 499,2 |
| Fastighetskostnader | -77,0 | -57,4 | -213,6 |
| Driftöverskott | 76,7 | 63,5 | 285,6 |
| Avskrivningar | -1,0 | -1,0 | -4,0 |
| Central administration | -8,4 | -7,9 | -30,9 |
| Värdeförändring fastigheter | 76,9 | 7,4 | 173,9 |
| Rörelseresultat | 144,2 | 62,0 | 424,6 |
| Värdeförändring räntederivat | 11,3 | -12,5 | 3,5 |
| Finansnetto | -35,1 | -30,5 | -122,3 |
| Resultat före skatt | 120,4 | 18,9 | 305,7 |
| Aktuell skatt | -1,3 | -0,5 | -10,0 |
| Uppskjuten skatt | -26,5 | -7,1 | -61,9 |
| Resultat efter skatt | 92,5 | 11,4 | 233,9 |
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 92,0 | 11,0 | 230,3 |
| Resultat hänförligt till minoriteten | 0,5 | 0,4 | 3,6 |
| Summa | 92,5 | 11,4 | 233,9 |
| Totalresultaträkning | | | |
| Resultat efter skatt | 92,5 | 11,4 | 233,9 |
| Värdeförändring räntederivat | 8,0 | 4,9 | 28,9 |
| Periodens totalresultat | 100,5 | 16,3 | 262,8 |
| Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 100,0 | 15,9 | 259,2 |
| Totalresultat hänförligt till minoriteten | 0,5 | 0,4 | 3,6 |
| Summa | 100,5 | 16,3 | 262,8 |
| Resultat efter skatt per aktie, kr | 2,46 | 0,32 | 6,74 |
| Antal aktier vid periodens utgång, tusen | 37 365 | 33 968 | 37 365 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusen | 37 365 | 33 968 | 34 148 |

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

| | 2011-03-31 | 2010-03-31 | 2010-12-31 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 5 285,5 | 3 911,6 | 5 203,7 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 9,7 | 10,9 | 9,2 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 5,3 | 8,1 | 6,1 |
| Uppskjuten skattefordran | 10,4 | 113,0 | 36,8 |
| Summa anläggningstillgångar | 5 310,9 | 4 043,6 | 5 255,9 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 110,6 | 29,7 | 51,9 |
| Likvida medel | 121,1 | 59,0 | 60,8 |
| Summa omsättningstillgångar | 231,7 | 88,7 | 112,7 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 5 542,5 | 4 132,3 | 5 368,6 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 1 618,8 | 1 170,8 | 1 518,3 |
| Långfristiga skulder | 3 654,2 | 2 471,6 | 3 654,2 |
| Kortfristiga skulder | 269,5 | 489,8 | 196,1 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 5 542,5 | 4 132,3 | 5 368,6 |

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

| | Varav hänförligt | | |
|--------------------------------|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| | Eget kapital | till moderbolagets aktieägare | Varav hänförligt till minoriteten |
| 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 |
| Periodens totalresultat | 246,5 | 243,3 | 3,2 |
| Eget kapital 2010-12-31 | 1 518,3 | 1 495,5 | 22,8 |
| Periodens totalresultat | 100,5 | 100,0 | 0,5 |
| Eget kapital 2011-03-31 | 1 618,8 | 1 595,5 | 23,3 |

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

| | 2011 3 mån jan-mars | 2010 3 mån jan-mars | 2010 12 mån jan-dec |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | 144,2 | 62,0 | 424,6 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | -75,9 | -6,4 | -169,9 |
| Erhållen ränta | - | - | 2,0 |
| Erlagd ränta | -39,2 | -23,5 | -130,8 |
| Betald skatt | -1,4 | -0,5 | -10,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 27,7 | 31,6 | 115,9 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | |
| Minskning (+)/ökning (-) av fordringar | -58,4 | 16,6 | -0,5 |
| Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder | 91,0 | -38,9 | -76,7 |
| Summa förändring av rörelsekapital | 32,6 | -22,3 | -77,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 60,3 | 9,3 | 38,7 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | 0,5 | - | 2,2 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 14,5 | 14,4 | 75,3 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -15,0 | -13,2 | -614,5 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0,0 | 1,2 | -537,0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | - | - | 94,7 |
| Utbetald utdelning | - | - | -55,7 |
| Förändring av långfristiga skulder | - | -0,2 | 471,4 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0,0 | -0,2 | 510,4 |
| Periodens kassaflöde | 60,3 | 10,3 | 12,1 |
| Likvida medel vid periodens början | 60,8 | 48,7 | 48,7 |
| Likvida medel vid periodens slut | 121,1 | 59,0 | 60,8 |

NYCKELTAL

| | 2011 3 mån Jan-mars | 2010 3 mån Jan-mars | 2010 12 mån jan-dec |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avkastning på eget kapital, % | 5,9 | 0,9 | 17,2 |
| Soliditet, % | 29,2 | 28,3 | 28,3 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 68,8 | 71,0 | 69,9 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,9 | 1,8 | 2,0 |
| Eget kapital per aktie, kr | 43,32 | 34,47 | 40,63 |
| Kassaflöde per aktie, kr | 0,85 | 0,73 | 3,59 |
| Antal fastigheter vid periodens utgång | 140 | 113 | 142 |
| Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ² | 695 706 | 543 175 | 699 670 |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 5 285,5 | 3 911,6 | 5 203,7 |
| Hysesvärde, mkr | 164,5 | 130,1 | 536,9 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90,0 | 91,0 | 90,5 |
| Direktavkastning, % | 1,5 | 1,6 | 5,5 |
| Överskottsgrad, % | 51,8 | 53,6 | 58,8 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

| | 2011 3 mån jan-mars | 2010 3 mån jan-mars | 2010 12 mån jan-dec |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 1,7 | 1,5 | 11,9 |
| Avskrivningar | -0,2 | -0,2 | -0,6 |
| Bruttoresultat | 1,6 | 1,3 | 11,2 |
| Central administration | -10,0 | -8,4 | -37,6 |
| Rörelseresultat | -8,5 | -7,1 | -26,3 |
| Ränteintäkter | 16,8 | 27,0 | 102,1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -28,7 | -27,4 | -104,7 |
| Resultat efter finansiella poster | -20,4 | -7,6 | -28,9 |
| Resultat efter skatt | -20,4 | -7,6 | -28,9 |
| Totalresultaträkning | | | |
| Resultat efter skatt | -20,4 | -7,6 | -28,9 |
| Koncernbidrag | - | - | 0,3 |
| Årets totalresultat | -20,4 | -7,6 | -28,6 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

| | 2011 31-Mar | 2010 31-Mar | 2010 31-Dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Pågående projekt | 1,1 | 0,9 | 1,1 |
| Maskiner och inventarier | 1,4 | 1,7 | 1,4 |
| Andelar i koncernföretag | 132,2 | 132,2 | 132,2 |
| Övriga aktier och andelar | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Långfristig fordran på koncernföretag | 2 257,8 | 2 922,1 | 2 257,8 |
| Summa anläggningstillgångar | 2 392,8 | 3 057,1 | 2 392,8 |
| Kortfristig fordran på koncernföretag | 135,7 | 177,3 | 151,2 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 32,6 | 3,8 | 4,6 |
| Likvida medel | 13,1 | 26,8 | 49,7 |
| Summa omsättningstillgångar | 181,4 | 207,9 | 205,5 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 574,2 | 3 265,0 | 2 598,2 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 616,2 | 556,9 | 636,6 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 1 620,8 | 2 365,7 | 1 620,8 |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | 278,2 | - | 213,8 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 0,1 | 195,9 | 116,4 |
| Leverantörsskulder | 0,7 | 0,4 | 2,0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 58,2 | 146,2 | 8,6 |
| Summa kortfristiga skulder | 59,0 | 342,5 | 127,0 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 2 574,2 | 3 265,0 | 2 598,2 |

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 Bygdeståhl, 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 2011

| Fastighet | Marknadsområde | Kommun | Kategori | Area, kvm |
|--|----------------|------------|----------------|--------------|
| Kvartal 1 | | | | |
| Kyrkåkern 8 | Borlänge | Borlänge | Butik | 2 231 |
| Anläggaren 1 | Skellefteå | Skellefteå | Industri/lager | 1 733 |
| Totala fastighetsförsäljningar januari - mars | | | | 3 964 |



Diös

FÖRnyaDIMENSIONER

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

Huvudkontoret Östersund, Box 188, 831 22 Östersund • Borlänge, Borganäsvägen 46, 784 33 Borlänge • Falun, Trotskatan 37C, 791 22 Falun • Mora, Box 317, 792 25 Mora • Gävle, Hamntorget 6, 803 10 Gävle • Sundsvall, Box 300, 851 05 Sundsvall • Östersund, Öneslingan 5, 832 51 Östersund • Åre, Kurortsvägen 20, 830 13 Åre • Skellefteå, Hörnellgatan 13, 931 30 Skellefteå • Luleå, Aurorum Science Park 2, 977 75 Luleå.