



Delårsrapport

januari - juni 2007

- Periodens intäkter uppgick till 154 Mkr (106).
- Resultatet efter skatt uppgick till 57 Mkr (93).
- Av resultatet utgör värdeförändringar avseende fastigheter 20 Mkr (66).
- Resultatet per aktie uppgick till 1,70 kr (4,28).
- Eget kapital per aktie uppgick till 37,35 Kr (32,90).
- Fastighetsförvärv genomfördes för 633 Mkr (0).

Diös
fastigheter ab

Intäkter, kostnader och resultat

Kommentar

Rörelseresultatet per den 30 juni 2007 uppgick till 93 Mkr (114). Resultatet har påverkats positivt av de fastighetsförvärv som gjordes under året. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 20 Mkr (66). Finansnettot uppgick till -30 Mkr (-21).

Intäkter

Hysesintäkterna för rapportperioden uppgick till 147 Mkr (102), vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 94 procent (92). Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 7 Mkr (4) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Kostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 70 Mkr (48). Under perioden har underhållsarbeten genomförts uppgående till 12 Mkr, vilket motsvarar 65 kronor/kvm.

Driftöverskott

Periodens driftöverskott uppgick till 84 Mkr (58), vilket motsvarar en överskottsgrad på 58 procent (57).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 10 Mkr (9).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden såldes en kontorsfastighet i Åre. Försäljningspriset överensstämde med den senast gjorda värderingen, varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. En värdering av samtliga fastigheter, baserad på förhållandena per den 30 juni 2007, har utförts av extern värderare. En tredjedel av fastighetsbeståndet har marknadsvärderats, för övriga fastigheter har en översiktlig värdebedömning gjorts. Dessa har medfört orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 20 Mkr (66).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till - 30 Mkr (-21). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 4,05 procent (2,68) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,21 procent (2,89).

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick till 43 Mkr (28).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 63 Mkr (93).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 57 Mkr (93). 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 skattekostnad om -5 Mkr (0).

Andra kvartalet 2007

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 39 Mkr (78). Resultatet påverkades positivt med 20 Mkr (66) avseende orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden och negativt med 5 Mkr (0) avseende uppskjuten skatt. Driftöverskottet uppgick till 47 Mkr (31), finansnettot till -18 (-13) och kassaflödet var 17 Mkr (219).

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 och Östersund/Åre. Ett fortsatt positivt konjunkturläge återspeglas i en god efterfrågan på lokaler i centrala lägen.

Fastighetsbeståndet

Diös äger per den 30 juni 2007 69 fastigheter belägna på 12 orter norr om Dalälven. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 371 655 kvadratmeter varav 44 procent utgörs av kontor, 16 procent av butiker, 7 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder och 22 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 30 juni 2007 till 2 930 Mkr. Under året har Diös gjort värdehöjande investeringar på 42 Mkr. Värdemässigt finns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

Indelat per marknadsområde, Tkr	Borlänge	Falun	Gävle/ Sandviken	Mora	Österund/ Åre	Norr ¹	Diös koncernen
Hysesintäkter	32 816	31 708	22 673	12 140	35 574	11 615	146 526
Övriga intäkter	6 230	477	68	77	399	25	7 276
Fastighetskostnader	-17 931	-12 013	-9 814	-6 174	-15 055	-8 623	-69 610
Driftsöverskott	21 115	20 172	12 927	6 043	20 918	3 017	84 192
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	-566	23 319	515	5 324	-33 111	24 233	19 714
Resultat	20 549	43 491	13 442	11 367	-12 193	27 250	103 906
Ofördelade poster							
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-857
Central administration	-	-	-	-	-	-	-10 163
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-29 708
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-682
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-5 137
Minoritet	-	-	-	-	-	-	-391
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	56 968

¹ Norr avser fastigheter i Sundsvall, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå

Investeringar, Tkr	934	896	626	4 752	18 893	15 560	41 661
Bokfört värde, Tkr	550 900	623 100	395 745	211 800	873 108	275 000	2 929 653
Hysesvärde, Tkr	34 152	34 000	24 099	12 396	37 299	13 716	155 662
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	93	94	98	95	85	94
Överskottsgrad, %	64	64	57	50	59	26	58

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	22	141 600	1 125	61	94	40	64
Butiksfastigheter	11	70 707	739	31	95	18	58
Bostadsfastigheter	18	52 647	314	18	99	7	43
Industri- och lagerfastigheter	6	24 428	130	8	79	2	29
Övriga fastigheter ¹	12	82 273	622	29	96	17	58
Totalt Diös	69	371 655	2 930	147	94	84	58

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

Hyreskontraktens löptider per den 30 juni 2007

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd yta kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2007 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2007	103	16 218	12	4
	2008	249	62 709	51	16
	2009	183	82 976	72	23
	2010	133	52 174	50	16
	2011+	93	88 746	92	29
Totalt lokalhyresavtal		761	302 823	277	88
Bostadshyresavtal		575	40 718	31	10
Övriga hyresavtal		1 020	-	6	2
Totalt		2 356	343 541	313	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.

Förädling - Pågående investeringar

Periodens totala investeringar i om- och tillbyggnationer uppgick till 42 Mkr (20) och avser fastigheter i främst Luleå, Mora, Falun och Umeå. För närvarande pågår ett större om- och tillbyggnadsprojekt i Luleå. Per den 30 juni 2007 hade 14 Mkr av totalt budgeterat 24 Mkr upparbetats. Projektet förväntas bli färdigställt under tredje kvartalet 2007. Vidare pågår ett om- och tillbyggnadsprojekt i Åre där 8 Mkr av totalt 8,5 Mkr upparbetats. Projektet förväntas vara färdigt i tredje kvartalet.

Försäljning

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

Förteckning över fastighetsförvärv januari - juni 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 ¹	Östersund/Åre	Åre	Butiker	3 172	95 000	6 721
Mörviken 1:107	Östersund/Åre	Åre	Butiker	1 400	12 000	-
Mörviken 2:102 ¹	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
Totala fastighetsförvärv januari - juni 2007				59 705	632 576	63 666

Förteckning över fastighetsförsäljningar januari - juni 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-juni 2007				500	6 050	800

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni till 1 301 Mkr (931) och soliditeten till 41 procent (43). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni 2007 uppgick till 1 676 Mkr (1 150) med en årlig genomsnittsränta på 4,05 procent (2,68) exklusive lånelöften och 4,21 procent (2,89) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 juni 2007 till 2 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år. Av koncernens totala räntebärande skulder på 1 676 Mkr har 600 Mkr räntesäkrats via ett derivatinstrument med en

återstående löptid på 3,0 år. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,18 procent exklusive lånelöften och 4,34 procent inklusive lånelöften.

Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument, vilket redovisats direkt mot eget kapital, till 10,5 Mkr (0).

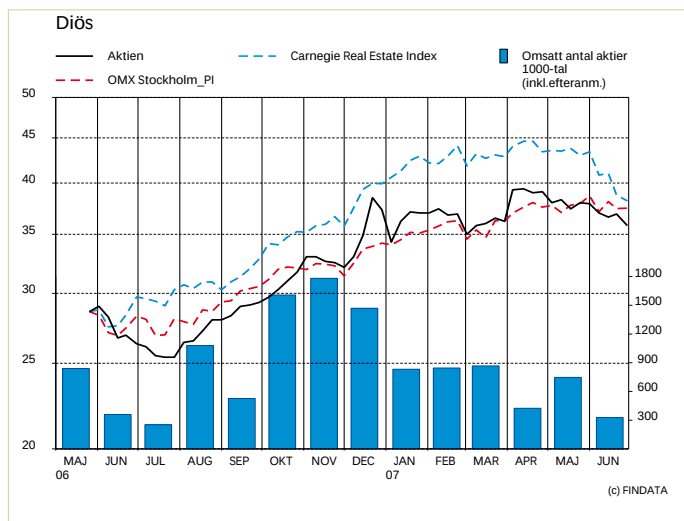
Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 71 Mkr exklusive utnyttjad checkräkningskredit.

Ränte- och låneförfallostruktur per den 30 juni 2007

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2007	1 597	4,08	247	247
2008	40	3,13	40	40
2009	-	-	-	-
2010	39	3,62	2 265	1 389
TOTALT	1 676	4,05	2 552	1 676

Diösaktien



Diös Fastigheter AB är noterad på OMX Nordiska Börs Stockholm. Slutkursen den 29 juni 2007 uppgick till 37,30 kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 267 Mkr. Per den 29 juni 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	5 847 420	17,2
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,6
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 299 340	12,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 977 200	5,8
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	27 641 951	81,3
Övriga ägare	6 326 014	18,7
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 ägarerna stod för 81,3 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 juni 2007 till 31 personer (25), varav 10 kvinnor (8). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle/Sandviken, Mora, Östersund/Åre och Norr. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 22 personer (18), arbetar i marknadsområdena varav 12 personer (9) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 8 Mkr (5) och resultatet efter skatt till -14 Mkr (-15). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2007 till 3 Mkr (245). Räntebärande skulder uppgick till 1 350 Mkr (1 150) och avsåg helt och hållet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 3,99 procent (2,68). Moderbolaget tillämpar RR 32 ”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 30 juni 2007 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 69 Mkr (82), 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 juni 2007 uppgå till 931 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 261 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 465 Mkr per den 30 juni 2007. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 130 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 30 juni 2007 kunnat uppgå till cirka 131 Mkr (261 – 130). 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 upprättad 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

■ 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 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. Tillträdesdatum är 3 september 2007. Affären är en ren fastighetsaffär vilket innebär att framtida vinster på förvärvade fastigheter ändrar förutsättningen för beräkning av koncernens uppskjutna skattefordran.

■ Den 16 augusti träffade Diös Fastigheter en överenskommelse med Luleå Kommun om att förvärva 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. Tillträdesdag är den 1 oktober 2007.

Personal och organisation

Som ett led i den senaste tidens snabba tillväxt har organisationen stärkts med ett 15-tal nya medarbetare som tillträder sina tjänster under hösten.

Kalendarium 2007

Delårsrapport jan - sep	29 oktober 2007
Bokslutskommuniké 2007	15 februari 2008

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

Rapporter finns tillgängliga på Diös hemsida www.dios.se

Östersund den 30 augusti 2007
Diös Fastigheter AB
Styrelsen

Lars Holmgren
Ledamot

Erik Paulsson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Ledamot

Thorsten Ashjer
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Ledamot

Bob Persson
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande Direktör

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med LAS 34 och 9 Kap årsredovisningslagen (1995:1554).

Till Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ) Organisations nr 556501-1771

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Diös Fastigheter AB per 30 juni 2007 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt

Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Östersund den 30 augusti 2007

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2007 3 mån april - juni	2006 3 mån april - juni	2007 6 mån jan - juni	2006 6 mån jan - juni	2006 12 mån jan - dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	84,2	52,7	153,8	105,7	234,7
Fastighetskostnader	-37,2	-22,1	-69,6	-47,8	-104,8
Driftöverskott	47,0	30,6	84,2	57,9	129,9
Central administration inkl. avskrivningar	-5,8	-5,2	-11,0	-9,5	-17,6
Värdeförändringar fastigheter	19,7	65,8	19,7	65,8	167,3
Rörelseresultat	60,9	91,2	92,9	114,2	279,6
Finansiella intäkter	-	-	0,3	-	2,0
Finansiella kostnader	-17,9	-13,2	-30,0	-20,7	-39,9
Rörelseresultat efter finansiella poster	43,0	78,0	63,2	93,5	241,7
Aktuell skatt	-0,5	-	-0,7	-	-0,6
Uppskjuten skatt	-3,4	-	-5,1	-	-8,2
Resultat efter skatt	39,1	78,0	57,4	93,5	232,9
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	39,2	78,0	57,0	93,5	232,9
Resultat hänförligt till minoriteten	-0,1	-	0,4	-	-
Resultat efter skatt	39,1	78,0	57,4	93,5	232,9
Data per aktie¹					
Resultat per aktie, kr	1,16	3,30	1,70	4,28	8,46
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	28 302	33 968	28 302	33 302
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 836	23 631	33 570	21 810	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 Årsstämmen 2007.

Koncernens balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2007-06-30	2006-06-30	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Fastigheter	2 929,7	1 756,0	2 246,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	12,3	0,4	3,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,6	-	-
Uppskjuten skattefordran	68,7	82,0	73,9
Summa anläggningstillgångar	3 011,3	1 838,4	2 323,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	41,2	27,0	22,3
Likvida medel	71,5	299,5	123,8
Summa omsättningstillgångar	112,7	326,5	146,1
Summa tillgångar	3 124,0	2 164,9	2 470,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 300,9	930,8	1 216,0
Räntebärande skulder	1 675,7	1 150,0	1 150,0
Ej räntebärande skulder	147,4	84,1	104,0
Summa skulder och eget kapital	3 124,0	2 164,9	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	10,5	10,5	-
Periodens resultat	57,4	57,0	0,4
Eget kapital 2007-06-30	1 300,9	1 268,6	32,3

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	2007 3 mån april - juni	2006 3 mån april - juni	2007 6 mån jan - juni	2006 6 mån jan - juni	2006 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	60,9	91,2	92,9	114,2	279,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-19,0	-65,8	-18,9	-64,9	-168,9
Erhållen ränta	0,2	-	0,4	-	2,0
Erlagd ränta	-22,3	-7,0	-25,3	-14,4	-30,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	19,8	18,4	49,1	34,9	82,5
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	3,9	-12,8	-8,3	-10,2	-3,2
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	16,5	10,4	37,8	13,2	27,8
Summa förändring av rörelsekapital	20,4	-2,4	29,5	3,0	24,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40,2	16,0	78,6	37,9	107,1
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-191,6	-12,6	-299,0	-24,1	-405,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	6,0	3,5	6,0	7,8	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-0,5	-	-0,5	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-186,1	-9,1	-293,5	-16,3	-405,5
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	250,6	-	250,6	394,9
Förändring av långfristiga skulder	200,0	-38,3	200,0	-30,0	-30,0
Utbetald utdelning	-37,4	-	-37,4	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	162,6	212,3	162,6	220,6	364,9
Periodens kassaflöde	16,7	219,2	-52,3	242,2	66,5
Likvida medel vid periodens början	54,8	80,3	123,8	57,3	57,3
Likvida medel vid periodens slut	71,5	299,5	71,5	299,5	123,8

Nyckeltal

	2007 3 mån apr - jun	2006 3 mån apr - jun	2007 6 mån jan - jun	2006 6 mån jan - jun	2006 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	3,1	10,3	4,6	20,1	25,8
Soliditet, %	40,6	43,0	40,6	43,0	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	57,2	65,5	57,2	65,5	51,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,9	2,5	2,3	3,0
Eget kapital per aktie, kr ¹	37,35	32,90	37,35	32,90	36,50
Kassaflöde per aktie, kr ¹	0,68	0,70	1,27	1,70	2,70
Antal fastigheter vid periodens utgång	69	47	69	47	53
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	371 655	261 418	371 655	261 418	315 154
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	2 929,7	1 756,0	2 929,7	1 756,0	2 246,0
Hyresvärde, Mkr	81,8	56,0	155,7	113,0	256,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	92,4	94,1	90,4	90,5
Direktavkastning, %	1,6	1,7	2,9	3,3	5,8
Överskottsgrad, %	59,0	59,1	57,5	56,6	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 6 mån jan - jun	2006 6 mån jan - jun	2006 12 mån jan - dec
Nettoomsättning	8,0	5,1	13,2
Fastighetskostnader	-	-	-0,1
Bruttoresultat	8,0	5,1	13,1
Avskrivningar	-0,1	-	-
Central administration	-18,8	-14,8	-29,1
Rörelseresultat	-10,9	-9,7	-16,0
Finansiella intäkter	22,1	12,9	33,5
Finansiella kostnader	-25,7	-18,3	-37,3
Resultat efter finansiella poster	-14,5	-15,1	-19,8
Skatt avseende erhållet koncernbidrag	-	-	1,4
Resultat efter skatt	-14,5	-15,1	-18,4

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2007-06-30	2006-06-30	2006-12-31
Tillgångar			
Pågående projekt	1,1	-	1,0
Maskiner och inventarier	0,7	0,3	0,8
Andelar i koncernföretag	132,7	45,3	45,3
Övriga aktier och andelar	0,1	-	-
Långfristig fordran på koncernföretag	1 324,0	1 105,1	1 082,6
Kortfristig fordran på koncernföretag	629,4	523,2	699,8
Övriga kortfristiga fordringar	19,1	10,5	23,5
Likvida medel	2,8	244,9	84,7
Summa tillgångar	2 109,9	1 929,3	1 937,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	712,1	596,9	741,3
Långfristiga skulder	1 350,0	1 150,0	1 150,0
Skulder till koncernföretag	29,0	165,6	29,0
Leverantörsskulder	3,1	5,9	4,1
Övriga skulder	15,7	10,9	13,3
Summa skulder och eget kapital	2 109,9	1 929,3	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 värdeförändringar 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 värdeförändringar 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