

DELÅRS- RAPPORT

JANUARI - JUNI 2010

- Periodens intäkter uppgick till 237,9 Mkr (242,5)
- Driftöverskottet uppgick till 134,5 Mkr (139,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 55,9 Mkr (76,4)
- Värdeförändringar i fastigheter ökade till 42,7 Mkr (-21,9)
- Eget kapital per aktie uppgick till 34,18 kr (33,07)

	2010	2009	2008
	6 mån	6 mån	6 mån
PERIODENS RESULTAT, Mkr	jan-juni	jan-juni	jan-juni
Hysesintäkter	232,8	235,1	227,5
Övriga intäkter	5,1	7,4	14,3
Drift- och centrala kostnader	-121,0	-122,2	-118,4
Finansnetto	-61,0	-43,9	-64,2
Förvaltningsresultat	55,9	76,4	59,2
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	18,4	20,2	-100,1
Aktuell skatt	-1,2	-2,4	-1,4
Uppskjuten skatt	-23,1	-12,9	-17,1
Resultat efter skatt	50,1	81,3	-59,3



CHRISTER SUNDIN, VD DIÖS

DIÖS HAR EN *POSITIV* UTHYRNINGSTREND

Den positiva bilden av konjunkturen som vi såg i början av året, har fått ett dimmoln över sig till följd av den oro som marknaden känner för den höga skuldbördan i vissa europeiska länder. Riksbankens höjning av styrräntan med 25 punkter, kan även ses som en försiktig signal, till en början mot högre räntor. En riktig ljuspunkt är att vi har en starkare arbetsmarknad jämfört med tidigare, vilket gynnar efterfrågan på bostäder och lokaler.

För Diös räkning fortsätter den positiva trenden med en stigande uthyrningsgrad. Det är främst lokaler och bostäder som efterfrågas och vi upplever ingen avmattning på det goda. Från årsskiftet har uthyrningsgraden ökat från 90,4 procent till 91,8 procent.

Även om våra vinterkostnader drog iväg, till följd av den snörika och kalla inledningen på året, så har vi en fortsatt god kostnadskontroll i verksamheten.

Jämfört med föregående år så uppvisar vi lägre intäkter vilket främst är kopplat till de fastighetsförsäljningar vi har gjort under perioden. De räntederivat vi förvärvade under 2008, för att möta den stigande räntekostnaden, är inte lika gynnsamma med det ränteläge vi har idag, utan kostar oss just nu pengar och belastar vårt finansnetto.

Summeringen blir ett förvaltningsresultat uppgår till 55,9 Mkr, vilket är positivt och i linje med våra förväntningar.

Vi ser vidare att värdering av fastigheter fortsätter uppåt och vi får nu full utdelning på våra investeringar. För vår del har värdet stigit med 42,7 Mkr under perioden. Värderingen av våra finansiella instrument har däremot en negativ utveckling, mer beroende på den låga ränta som perioden har uppvisat.

Avslutningsvis kan vi konstatera att våra intäkter har en positiv utveckling vilket skapar förutsättningar för tillväxt i bolagets portfölj

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 55,9 Mkr (76,4). Resultatförändringen är i huvudsak hänförlig till ökade räntekostnader. Driftöverskottet uppgick till 134,5 Mkr (139,3) vilket motsvarar en överskottsgrad om 57,8 procent (59,2).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 30 juni 2010 har utförts, värderingsmodell se nedan. Värderingen visar en uppgång om ca 1,1 procent vilket motsvarar 42,7 Mkr (-22,4). Under perioden har två fastigheter sålts, försäljningspriset överensstämde med senaste gjorda värdering varför ingen värdeförändring uppstod.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 232,8 Mkr (235,1) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91,4 procent (90,5).

- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 5,1 Mkr (7,4) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 103,4 Mkr (103,2). Av fastighetskostnaderna utgjorde 2,9 Mkr (4,4) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster samt 2,0 Mkr (3,7) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster. Den kalla och snörika inledningen av året har även inneburit att kostnaderna för snö- och isbekämpning samt uppvärmning ökat med 6,4 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

50 procent av fastigheterna har externvärderats per 30 juni 2010 och för resterande har en intern värdebedömning gjorts med utgångspunkt i senaste värdering. Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 3 961,0 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 42,7 Mkr (-22,4).

Diös använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten, vilket inte är kassaflödespåverkande. Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -12,2 Mkr (48,0). Av dem har 12,1 Mkr (5,9) redovisats i övrigt totalresultat och -24,3 Mkr (42,1) har redovisats som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -61,0 Mkr (-43,9). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,36 procent (3,11) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,37 procent (3,12).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 74,4 Mkr (96,6). Resultatförändringen har sin främsta orsak i ökade finansieringskostnader samt värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 50,1 Mkr (81,3). Aktuell skatt uppgick till -1,2 Mkr (-2,4), 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 -23,1 Mkr (-12,9).

Andra kvartalet 2010

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 38,7 Mkr (47,6).

Resultatet påverkades positivt med 23,5 Mkr (33,4) avseende värdeförändringar av fastigheternas och räntederivatens marknadsvärden. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -16,0 Mkr (-25,2). Driftöverskottet uppgick till 71,1 Mkr (73,8) och finansnettot till -30,5 Mkr (-24,1). Kassaflödet var -11,4 Mkr (26,6) varav investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -28,6 Mkr (-21,4). Nettoupplåningen under perioden uppgick till 2,2 Mkr (14,2).

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2010

Diös ägde 112 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 540 875 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 43,5 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 961,0 Mkr.

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös-koncernen
Hysesintäkter	33,0	41,5	40,6	20,2	57,5	12,1	28,0	232,8
Övriga intäkter	2,1	0,3	0,2	0,1	0,7	0,0	1,8	5,1
Reparation och underhåll	-1,6	-1,5	-4,5	-1,5	-1,9	-1,2	-1,3	-13,5
Taxebundna kostnader	-7,1	-6,6	-7,7	-4,9	-9,8	-3,2	-5,0	-44,4
Fastighetsskatt	-1,4	-1,5	-1,5	-0,6	-2,0	-0,5	-0,9	-8,2
Övriga fastighetskostnader	-4,8	-3,1	-6,1	-1,5	-5,6	-2,6	-3,1	-26,8
Fastighetsadministration	-0,7	-1,6	-1,2	-0,6	-3,0	-1,0	-2,3	-10,4
Driftsöverskott	19,5	27,5	19,8	11,2	35,8	3,6	17,2	134,5

Värdeförändring

Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	26,4	13,8	3,0	2,7	2,3	0,9	-6,5	42,7
Resultat	45,9	41,3	22,8	13,8	38,2	4,5	10,7	177,3

Ofördelade poster

Värdeförändring räntederivat								-24,3
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-2,0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-15,6
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-61,0
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-1,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-23,1
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-1,5

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare								48,6
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------

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

Uthyrbar area, kvm	80 944	78 487	118 530	54 563	98 841	42 393	67 117	540 875
Investeringar, Mkr	16,5	2,1	8,0	3,5	7,8	1,4	4,3	43,5
Bokfört värde, Mkr	582,2	777,0	744,6	289,2	917,9	206,2	443,9	3 961,0
Hysesvärde, Mkr	35,0	44,6	47,3	20,7	60,4	15,2	31,6	254,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	92,9	85,9	97,5	95,2	79,5	88,4	91,4
Överskottsgrad, %	59,0	66,3	48,7	55,3	62,3	29,7	61,6	57,8

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	44	209 289	1 790,1	98,4	90,0	58,4	59,3
Butiksfastigheter	17	90 485	874,3	48,2	92,9	28,3	58,7
Bostadsfastigheter	14	30 758	210,4	13,2	97,2	5,3	40,0
Industri- och lagerfastigheter	22	107 226	382,9	26,5	90,0	15,4	58,3
Övriga fastigheter	15	103 117	703,2	46,5	92,1	27,2	58,4
Totalt Diös	112	540 875	3 961,0	232,8	91,4	134,5	57,8

*) 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.

Borlänge

Borlänge är en medelstor stad med närmare 49 000 invånare.

Innehavet i Borlänge utgörs av 11 fastigheter med en uthyrbar area om 80 944 kvm. Här arbetar 6 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös är den tredje största fastighetsägaren på orten. Under innevarande period har avtal tecknats med Trafikverket om uthyrning av totalt 32 431 kvm till en årshyra om 33,5 Mkr.

Falun

Falun är Dalarnas residensstad med närmare 56 000 invånare.

Diös marknadsområde Falun består av 11 fastigheter med en uthyrbar area om 78 487 kvm. Här arbetar 6 personer varav 3 med den fysiska förvaltningen. Diös är den femte största fastighetsägaren på orten.

Mora

Mora, en av Dalarnas mest kända turistorter. Här bor drygt 20 000 invånare, men besöks sommar som vinter av ett stort antal människor.

Diös fastighetsbestånd i Mora består av 13 fastigheter med en uthyrbar area om 54 563 kvm. Här arbetar 3 personer varav 2 med den fysiska förvaltningen. Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora.

Gävle

Gävle är en relativt stor stad med drygt 94 000 invånare.

Innehavet i Gävle består av 27 fastigheter med en uthyrbar area om 118 530 kvm. Här arbetar 7 personer varav 4 med den fysiska förvaltningen. Diös är den näst största fastighetsägaren på orten. Under perioden har ett av Diös förädlingsprojekt, O,Learys på en area om 700 kvm, delvis färdigställts med lyckat resultat. Invigningen av lokalerna var den 28 april. Som sista etapp byggs nu en glasad veranda på innergården.

Sundsvall

Sundsvall är en av de större städerna i Norrland med närmare 96 000 invånare.

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

Östersund

Östersund är en medelstor stad med drygt 59 000 invånare.

Marknadsområde Östersund består av 18 fastigheter, med en uthyrbar area om 98 841 kvm, varav cirka 33 000 kvm finns i Åre. Här arbetar 8 personer, varav 3 i den fysiska förvaltningen i Östersund och 2 i Åre. Diös är den femte största fastighetsägaren på orten.

Luleå

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

Diös marknadsområde Luleå består främst av teknikbyn Aurorum men innefattar även fastigheter i Piteå (8 st om 10 986 kvm), Skellefteå (7 st om 15 857 kvm), Umeå (1 st om 3 959 kvm) och Lycksele (1 st om 1 480 kvm). I Luleå finns 5 fastigheter med en uthyrbar area om 34 835 kvm. Här arbetar 6 personer varav 2 med den fysiska förvaltningen och 3 personer i den serviceenhet som finns i Aurorum. På de övriga orterna köper vi tjänsten med den fysiska förvaltningen. Diös tillhör en av de mindre fastighetsägarna på orterna.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 JUNI 2010

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2010	Andel i procent
				Mkr	
Lokalhyresavtal	2010	72	12 090	8,6	2
	2011	419	105 205	93,1	20
	2012	234	85 924	79,6	17
	2013	191	85 376	78,0	17
	2014+	101	156 928	164,0	36
Totalt lokalhyresavtal		1 017	445 523	423,3	93
Bostadshyresavtal		458	28 954	24,7	5
Övriga hyresavtal		877		7,5	2
TOTALT		2 352	474 477	455,5	100

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förvärv

- Diös har av Trafikverket förvärvat Pylonen om 2 500 kvm, med tillträde den 1 juni 2010, för en köpeskilling om 12,5 Mkr.

Förädling

- Under perioden har 43,5 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår två större förädlingsprojekt i Gävle respektive Luleå. Totalt har 9,3 Mkr av budgeterat 13,4 Mkr upparbetats.

Förvaltning

- Diös har tecknat nytt avtal med Trafikverket om uthyrning av totalt 32 431kvm i fastigheten Intagan1, Borlänge. Avtalet löper på 6 år med början 1 juni 2010 och årshyran uppgår till 33,5 Mkr.

Försäljning

- Diös har per den 1 februari 2010, sålt industri-/lagerfastigheten, Hammaren 8, 4 175 kvm, i Borlänge. Köpeskillingen uppgick till 16,0 Mkr.
- Diös har per den 3 maj 2010, sålt fastigheten Cuprum 2. Fastigheten som innehåller övervägande delen bostäder har en area om 2 377 kvm. Köpeskilling uppgick till 16,0 Mkr



Pylonen, Borlänge

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 JUNI 2010

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 161,0 Mkr (1 123,3) och soliditeten till 28,1 procent (27,5). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 47,6 Mkr (45,8) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

RÄNTEKOSTNAD JAN- JUNI 2010

	Belopp	Kostnad	Vägd genom- snittlig ränta
Räntebärande skuld	2 778,9	29,1	2,09%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	264,6	0,2	0,01%
Utfall finansiella instrument		31,4	2,26%
		60,7	4,37%

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under perioden 2 780,1 Mkr (2 773,1). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 60,7 Mkr (43,2) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 4,37 procent (3,12).

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till -12,2 Mkr (48,0). Av dessa har 12,1 Mkr (5,9) redovisats i övrigt totalresultat och -24,3 Mkr (42,1) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2010

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp	Årlig snittränta ¹	Kreditavtal	Utnyttjat
	Mkr	%	Mkr	Mkr
2010	2 781,1	2,05	451,1	451,1
2011	-	-	-	-
2012	-	-	2 591,6	2 330,0
Utnyttjat kreditutrymme	2 781,1	2,05	3 042,7	2 781,1
Outnyttjat kreditutrymme	261,6	0,02		
Finansiella instrument	1 900,0	1,51		
TOTALT		3,58		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2010-06-30

Genomsnittlig kapitalbindningstid	1,5 år	} 1,3 år
Genomsnittlig räntebindningstid	1 månad	
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	2,6 år	

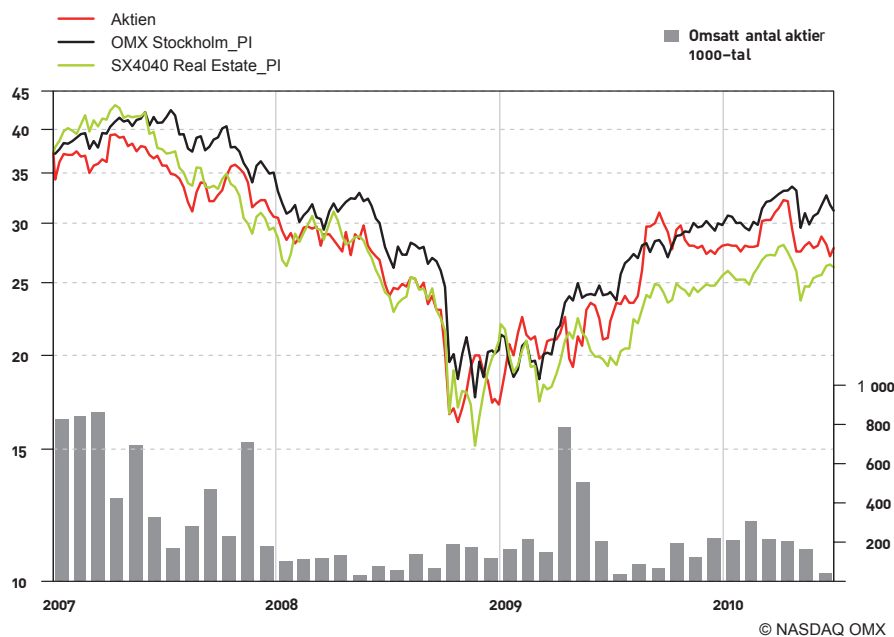
Räntebärande skulder och genomsnittlig ränta per 2010-06-30

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 781,1 Mkr (2 780,2) med en årlig genomsnittsränta på 2,05 procent (1,48) exklusive lånelöften och 2,07 procent (1,50) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad (2).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,5 år (0,7). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 781,1 Mkr

har 1 900,0 Mkr (1 900,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,6 år (1,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,56 procent (3,45) exklusive lånelöften och 3,58 procent (3,47) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella räntepågångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 juni 2010, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,48 procent.

DIÖSAKTIE



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

Per den 30 juni 2010 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 27,80 (22,20) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 927,3 Mkr (730,3).

STÖRSTA AKTIEÄGARE I DIÖS FASTIGHETER AB

per den 30 juni 2010

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	19,14
Brinova Inter AB	5 847 420	17,21
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,61
Lantbrukarnas Ekonomi AB	3 999 340	11,77
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 529 014	7,45
Fastighets AB Eric Ekblad	1 200 000	3,53
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,09
Triesto Holdings Limited	600 000	1,77
Ekblad, Ralf	500 000	1,47
Länsförsäkringar Trygghetsfond	276 931	0,82
Summa största ägare	27 805 215	81,86
Övriga ägare	3 996 785	11,76
Summa utestående aktier	31 802 088	93,62
Återköpta egna aktier	2 165 965	6,38
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

INNEHAV per den 30 juni 2010

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	1 044	233 085	0,69	0,69	6 480
501 - 1000	462	401 505	1,18	1,18	11 162
1001 - 5000	281	709 325	2,09	2,09	19 719
5001 - 10000	49	392 570	1,16	1,16	10 913
10001 - 15000	7	91 627	0,27	0,27	2 547
15001 - 20000	7	128 858	0,38	0,38	3 582
20001 -	36	32 010 995	94,24	94,24	889 906
SUMMA 2010-06-30	1 886	33 967 965	100,0	100,0	944 309

Per den 30 juni hade Diös Fastigheter AB 1 886 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97,2 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 19,14 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 81,86 procent av innehav och röster.

Diös ägde per den 30 juni 2010, 2 165 965 egna aktier. Aktierna har förvärvats genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008.

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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2010 till 56 personer (53), varav 20 kvinnor (19). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund och Luleå. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 37 personer (36), arbetar i marknadsområdena varav 19 personer (18) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 2,6 Mkr (3,1) och resultatet efter skatt till -15,3 Mkr (-15,5). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2010 till 23,6 Mkr (9,8). Räntebärande skulder uppgick till 2 463,4 Mkr (2 460,4), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 juni 2010 uppgick till 1,91 procent (1,18). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

Uppskjutna skattefordringar

I april 2005 förvärvade Diös ursprungliga ägare en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av det nya fastighetsbolaget. De förvärvade bolagens enda tillgångar vid förvärvstidpunkten utgjordes av en kassa om cirka 40 Mkr samt skattemässigt outnyttjade underskottsavdrag som enligt deklarationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 Mkr.

Per den 30 juni 2010 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 97,0 Mkr (109,7). 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 2010 uppgå till 682,6 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 179,5 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 313,9 Mkr per den 30 juni 2010. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 82,5 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2009 års årsredovisning på sidan 33¹. Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen vara fortsatt låga under 2010, även om de flesta förutspår räntehöjningar under året, vilket medför något högre räntekostnader. När det gäller den svenska ekonomin så pekar många signaler från såväl företag som hushåll på en försiktig återhämtning. Sverige har i en internationell jämförelse starka

statsfinanser, hög privatkonsumtion samt ett effektivt näringsliv. Det medför ett stabilare konjunkturläge på våra marknader och fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten. Avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter har stabiliserats samtidigt som vi ser en försiktig förbättring av kreditmarknaden. Sammantaget bör dessa signaler stärka 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 2010 tillämpar koncernen ändringarna i IFRS 3 och IAS 27. Ändringarna i dessa standarder innebär bland annat att transaktioner med minoritetsägare, varvid det bestämmande inflytandet kvarstår, skall redovisas som transaktioner mellan ägarna (inom eget kapital). Vidare ändras reglerna för redovisning av villkorad köpeskilling så att anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv redovisas vid en tidpunkt. Efterföljande justeringar av anskaffningsvärdet påverkar resultaträkningen. Förvärvsrelaterade kostnader får inte inkluderas i anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utan redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Ansatsen vid redovisning av successiva förvärv har ändrats, vilket medför att vid transaktionstidpunkten (då bestämmande inflytande erhålls) beräknas verkligt värde på tidigare ägd andel. Anskaffningskostnaden utgörs därmed av det verkliga värdet på tidigare ägd andel plus köpeskillingen för den nya förvärvade andelen. Eventuell värdeförändring avseende tidigare ägd andel redovisas som en vinst eller förlust i resultaträkningen.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2009, not 1.

Utdelningspolicy

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

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

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Diös har per den 7 juli förvärvat 8 centrala fastigheter i Skellefteå av Stella Polaris Invest AB. Köpeskillingen motsvarar ett fastighetsvärde om 383 Mkr, med en direktavkastning om 7,7 procent. Den uthyrbara arean som uppgår till 42 700 kvm, är en väl sammansatt hyresmix med övervägande butiks- och kontorslokaler och ett mindre antal bostäder.

Beståndets totala hyresvärde uppgår till 43,3 Mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99 procent.

Förvärvet genomförs i bolagsform och betalas till 33 procent med egna återköpta aktier. Priset/per aktie är fastställt till genomsnittlig stängningskurs under perioden den 29 juni - 5 juli 2010. Tillträde sker per den 1 oktober 2010.

KALENDARIUM 2010

KALENDARIUM 2010

Delårsrapport jan - juni	8 juli 2010
Delårsrapport jan - sep	22 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	18 februari 2011

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

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

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

Östersund den 8 juli 2010

Christer Sundin
Verkställande direktör



KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010 3 mån april - juni	2009 3 mån april - juni	2010 6 mån jan - juni	2009 6 mån jan - juni	2009 12 mån jan-dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	117,1	121,9	237,9	242,5	477,4
Fastighetskostnader	-46,0	-48,1	-103,4	-103,2	-204,5
Driftöverskott	71,1	73,8	134,5	139,3	273,0
Avskrivningar	-1,0	-1,0	-2,0	-2,0	-3,9
Central administration	-7,7	-8,1	-15,6	-17,0	-32,4
Värdeförändring fastigheter	35,3	-0,7	42,7	-21,9	-52,4
Rörelseresultat	97,7	64,0	159,6	98,4	184,2
Värdeförändring räntederivat	-11,8	34,1	-24,3	42,1	32,4
Finansnetto	-30,5	-24,1	-61,0	-43,9	-105,9
Resultat före skatt	55,4	74,0	74,4	96,6	110,7
Aktuell skatt	-0,7	-1,2	-1,2	-2,4	-2,1
Uppskjuten skatt	-16,0	-25,2	-23,1	-12,9	-3,1
Resultat efter skatt	38,7	47,6	50,1	81,3	105,5
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	37,6	46,4	48,6	80,9	104,1
Resultat hänförligt till minoriteten	1,1	1,2	1,5	0,4	1,4
Summa	38,7	47,6	50,1	81,3	105,5
Totalresultaträkning					
Resultat efter skatt	38,7	47,6	50,1	81,3	105,5
Värdeförändring räntederivat	18,2	18,2	12,1	5,9	12,9
Periodens totalresultat	56,9	65,8	62,2	87,2	118,4
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	55,8	64,6	60,7	86,8	117,0
Totalresultat hänförligt till minoriteten	1,1	1,2	1,5	0,4	1,4
Summa	56,9	65,8	62,2	87,2	118,4
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,11	1,37	1,43	2,38	3,06
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968	33 968

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010 30-Jun	2009 30-Jun	2009 31-Dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 961,0	3 876,2	3 906,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	10,7	12,4	11,1
Finansiella anläggningstillgångar	6,9	13,8	8,3
Uppskjuten skattefordran	97,0	109,7	120,1
Summa anläggningstillgångar	4 075,6	4 012,0	4 045,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	26,5	32,2	46,1
Likvida medel	47,6	45,8	48,7
Summa omsättningstillgångar	74,0	78,0	94,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 149,6	4 090,0	4 140,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 161,0	1 123,3	1 154,5
Långfristiga skulder	2 461,1	2 466,6	2 472,1
Kortfristiga skulder	527,5	500,1	513,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 149,6	4 090,0	4 140,5

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2008-12-31	1 080,6	1 062,8	17,8
Kontantutdelning	-44,5	-44,5	-
Periodens totalresultat	87,2	86,8	0,4
Eget kapital 2009-06-30	1 123,3	1 105,1	18,2
Periodens totalresultat	31,2	30,2	1,0
Eget kapital 2009-12-31	1 154,5	1 135,3	19,2
Kontantutdelning	-55,7	-55,7	-
Periodens totalresultat	62,2	60,7	1,5
Eget kapital 2010-06-30	1 161,0	1 140,3	20,7

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

	2010 3 mån april-juni	2009 3 mån april-juni	2010 6 mån jan-juni	2009 6 mån jan-juni	2009 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	97,6	64,0	159,6	98,4	184,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-34,3	1,7	-40,7	23,9	56,3
Erhållen ränta	0,2	0,1	0,2	0,2	0,4
Erlagd ränta	-37,9	-5,5	-61,4	-32,6	-89,4
Betald skatt	-0,7	-1,2	-1,2	-2,4	-2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	24,9	59,1	56,5	87,5	149,4
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	5,0	-1,6	21,6	5,3	-8,6
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	22,7	-21,3	-16,2	-43,9	-53,6
Summa förändring av rörelsekapital	27,7	-22,9	5,4	-38,6	-62,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52,6	36,2	61,9	48,9	87,2
Investeringsverksamheten					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-0,6	-8,4	-0,6	-10,9	-5,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	18,6	50,5	33,0	52,0	65,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28,6	-21,4	-41,8	-49,9	-108,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10,6	20,7	-9,4	-8,8	-49,1
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning	-55,6	-44,5	-55,6	-44,5	-44,5
Förändring av långfristiga skulder	2,2	14,2	2,0	13,5	18,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53,4	-30,3	-53,6	-31,0	-26,1
Periodens kassaflöde	-11,4	26,6	-1,1	9,1	12,0
Likvida medel vid periodens början	59,0	19,2	48,7	36,7	36,7
Likvida medel vid periodens slut	47,6	45,8	47,6	45,8	48,7

NYCKELTAL

	2010	2009	2010	2009	2009
	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån
	april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	3,2	4,2	4,2	7,3	9,3
Soliditet, %	28,1	27,5	28,1	27,5	27,9
Belåningsgrad fastigheter, %	70,2	71,7	70,2	71,7	71,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,7	1,9	2,7	2,2
Eget kapital per aktie, kr	34,18	33,07	34,18	33,07	33,99
Kassaflöde per aktie, kr	0,95	1,19	1,67	2,24	3,90
Antal fastigheter vid periodens utgång	112	117	112	117	114
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	540 875	549 973	540 875	549 973	547 350
Marknadsvärde fastigheter, mkr ²	3 961,0	3 876,2	3 961,0	3 876,2	3 906,2
Hyresvärde, mkr	124,7	130,4	254,8	259,8	512,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,8	89,9	91,4	90,5	90,4
Direktavkastning, %	1,8	1,9	3,4	3,6	7,0
Överskottsgrad, %	62,1	63,0	57,8	59,2	59,0

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010 6 mån jan-juni	2009 6 mån jan-juni	2009 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	2,9	3,3	9,9
Avskrivningar	-0,3	-0,2	-0,5
Bruttoresultat	2,6	3,1	9,4
Central administration	-17,5	-18,6	-37,7
Rörelseresultat	-14,9	-15,5	-28,2
Ränteintäkter	54,6	37,5	98,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-55,0	-37,5	-93,3
Resultat efter finansiella poster	-15,3	-15,5	-23,4
Skatt avseende koncernbidrag	-	-	-0,4
Resultat efter skatt	-15,3	-15,5	-23,7
Totalresultaträkning			
Resultat efter skatt	-15,3	-15,5	-23,7
Koncernbidrag	-	-	-1,0
Årets totalresultat	-15,3	-15,5	-24,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2010 30-Jun	2009 30-Jun	2009 31-Dec
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	0,9	1,0	1,0
Maskiner och inventarier	1,6	1,3	1,5
Andelar i koncernföretag	132,2	132,2	132,2
Övriga aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Långfristig fordran på koncernföretag	2 913,4	2 825,2	2 958,2
Summa anläggningstillgångar	3 048,4	2 959,9	3 093,1
Kortfristig fordran på koncernföretag	-	235,9	264,8
Övriga kortfristiga fordringar	2,1	1,2	4,9
Likvida medel	23,6	9,8	40,1
Summa omsättningstillgångar	25,7	246,9	309,9
SUMMA TILLGÅNGAR	3 074,1	3 206,8	3 403,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	493,5	574,0	564,4
Långfristiga skulder	2 424,6	2 365,6	2 365,7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	86,6	329,4
Leverantörsskulder	0,2	-	2,3
Övriga kortfristiga skulder	155,7	180,6	141,2
Summa kortfristiga skulder	156,0	267,2	472,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 074,1	3 206,8	3 403,0

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

Räntetäckningsgrad

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

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Kassaflöde per aktie

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

Genomsnittligt antal aktier

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

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Hyresvärde

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

Förädlingsvinst

Försäljningspris minus investerat kapital.

För ytterligare information, vänligen kontakta

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

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

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

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

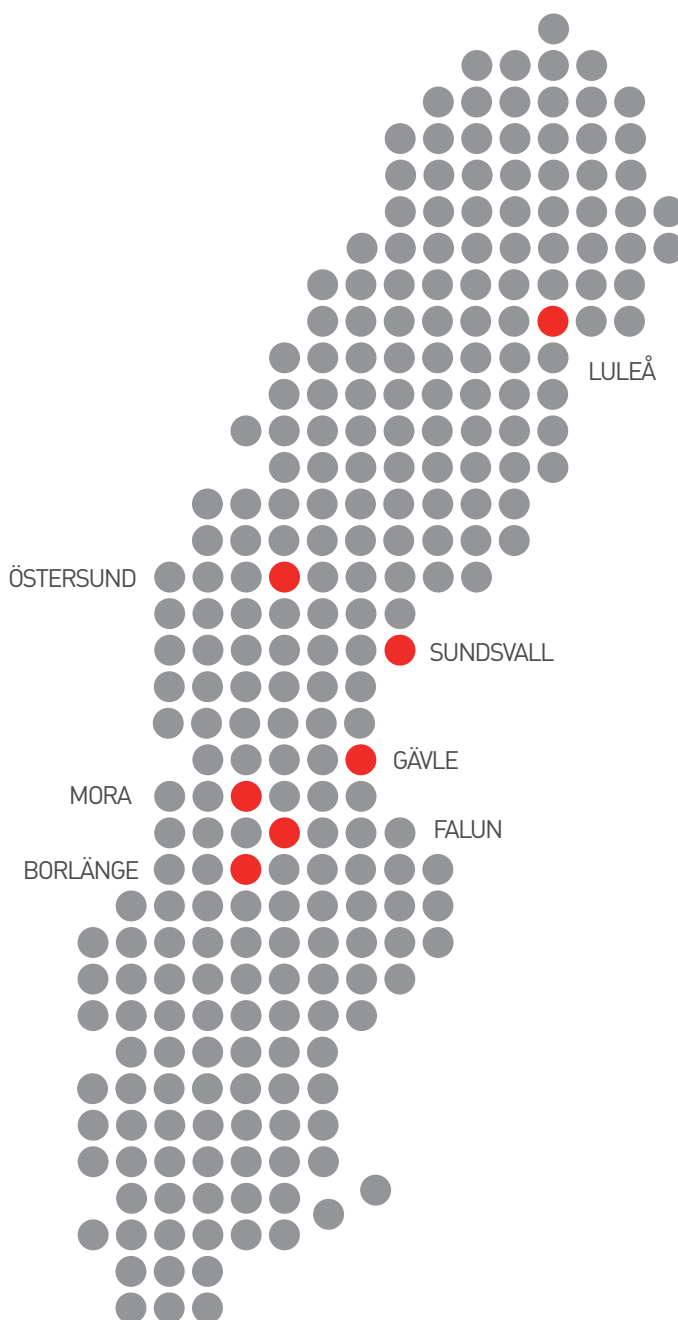
FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRVARV JANUARI - JUNI 2010

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm	Förvärvspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 2						
Pylonen, byggnad på ofri grund på fastigheten Intagan 1	Borlänge	Borlänge	Övrigt	2 500	12 500	2 990
Totala fastighetsförvärv januari - juni				2 500	12 500	2 990

FÖRTECKNING ÖVER FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI - JUNI 2010

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Area, kvm	Försäljningspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 1						
Hammarén 8	Borlänge	Borlänge	Industri/lager	4 175	16 000	1 037
Kvartal 2						
Curpum 2	Falun	Falun	Bostäder	2 300	16 000	2 337
Totala fastighetsförsäljningar januari - juni				6 475	32 000	3 374

ANTECKNINGAR



Diös

FÖR NYA DIMENSIONER

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

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