



# Diös

Diös fastigheter ab  
– årsredovisning 2006

# Innehållsförteckning

Året i korthet	3
VD-kommentar	4
Diös i korthet	6
Vision, affärsidé, mål och strategier	7
Affärsmodell	7
Historik	8
Diösaktien	9
Marknadsutblick – fastigheter i norr	11
Marknadsöversikt	12
Borlänge	12
Falun	13
Gävle	14
Mora	15
Östersund	16
Fastighetsbestånd	17
Årets utveckling	20
Organisation och medarbetare	23
Miljöarbete	24
Finansiering	25
Risk- och känslighetsanalys	26
Bolagsstyrning	28
Förvaltningsberättelse	31
Finansiella rapporter	35
Resultaträkning för koncernen	35
Balansräkning för koncernen	36
Resultaträkning för moderbolaget	38
Balansräkning för moderbolaget	39
Förändring av eget kapital	41
Kassaflödesanalyser	42
Redovisningsprinciper och noter	43
Årsredovisningens undertecknande	56
Revisionsberättelse	57
Nyckeltal	58
Nyckeltal definitioner	59
Styrelse	60
Företagsledning	61
Fastighetsförteckning	62
Adresser	63

# ÅRET I KORTHET

## Årets resultat

Resultatet efter skatt per den 31 december 2006 uppgick till 233 Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 167 Mkr och uppskjuten skatt om -8 Mkr.

## Försäljningar och förvärv

Under året har 6 fastigheter förvärvats i Östersund, 1 fastighet i Gävle och 1 fastighet i Falun till ett förvärvspris om 378 Mkr. Fastigheterna omfattar tillsammans 53 737 kvm. I och med förvärvet från AB Persson Invest bildades under 2006 ett nytt marknadsområde – Östersund. Det utgör Diös sjätte marknadsområde.

Vid årets utgång hade 2 industrifastigheter i Gävle försålts, samt del av en kontorsfastighet i Falun omfattande 5 367 kvm, till ett försäljningspris om 8 Mkr.

## Diösaktien noterades på Stockholmsbörsens O-lista

Diös Fastigheter noterades på Stockholmsbörsens O-lista den 22 maj 2006. Emissionskursen fastställdes till 31 kronor per aktie, vilket innebar att bolaget tillfördes 250 Mkr i nytt kapital efter avdrag för emissionskostnader

## Händelser efter årets utgång

Diös Fastigheter förvärvade den 1 februari 2007 fastigheten Cupido 5 i Sundsvall. Förvärvspriset uppgick till 15,7 Mkr. Den 6 mars 2007 ingick Diös Fastigheter AB avtal om förvärv av sammanlagt 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB. Tillträde är beräknat att ske under mars och april månad 2007. Fastigheterna har ett värde om ca 440 Mkr.

## Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2006 med 1,10 kr per aktie.

## Koncernen i siffror

	2006	2005
Årets resultat efter skatt, Mkr	233	219
Resultat exkl värdeförändringar avseende fastigheter och skatt, Mkr	74	41
Hysesintäkter, Mkr	232	107
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	167	96
Driftsöverskott, Mkr	130	64
Resultat per aktie, kr	8,46	18,37
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	92,7
Utdelning per aktie, kr	1,10*	-

\* förslag

## ÅRSSTÄMMA 2007

Diös Fastigheter AB:s årsstämma äger rum fredag den 27 april 2007, kl. 13.00, i Hörsalen, Restaurang Mr Husman, Stadsdel Norr, Östersund.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken fredag den 20 april 2007
- dels anmäla sitt eller eventuella biträdens deltagande till Diös senast kl. 12.00 fredag den 20 april 2007
- anmälan om deltagande på stämman kan ske per post till Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, per tel 0770-33 22 00 eller via Diös hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se).

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden.

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos VPC AB i så god tid att omregistrering är utförd fredag den 20 april 2007. För att detta ska kunna ske måste begäran om sådan omregistrering göras i god tid före nämnda dag.

I de fall ombud deltar på stämman bör behörighetshandlingar skickas in till bolaget i samband med anmälan. Ombud för aktieägare ska uppvisa dagtecknad fullmakt som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än ett år. Om fullmaktsgivaren är juridisk person, ska registreringsbevis eller annan handling uppvisas som utvisar firmatecknarens behörighet.

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,10 kronor per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, föreslås torsdag den 3 maj 2007. Beslutet om utdelning enligt förslaget beräknas utdelning komma att utsändas av VPC tisdagen den 8 maj 2007.

## VD-kommentar

### Fortsatta fastighetsförvärv och börsintroduktion

När vi startade verksamheten i Diös Fastigheter i juni 2005 var vår målsättning att bli en av de ledande fastighetsaktörerna i norra Sverige. Idag knappt två år senare kan vi konstatera att vi redan är på god väg.

Det gångna året har präglats av fortsatt tillväxt och en framgångsrikt genomförd börsintroduktion. Under några hektiska månader från april till juli noterades Diös-aktien på Stockholmsbörsen samtidigt som vi förvärvade sex fastigheter i Östersund och därmed kunde etablera ännu ett geografiskt marknadsområde. Förvärvet i Östersund, som gjordes via en apportemission, innebar också att vi fick en ny stor ägare i bolaget – Persson Invest – med stark lokal förankring och stor kunskap om näringslivet i Norrland.

### Förvärv, förvaltning, förädling och försäljning

Utöver de sex förvärven i Östersund, köpte vi en fastighet i Gävle och en Falun under det gångna året. Sedan årsskiftet 2006/07 har vi hunnit göra ytterligare två fastighetsaffärer. I februari förvärvades en fastighet bestående av lägenheter och butikslokaler i Sundsvall och i mars ingick vi avtal om förvärv av 71,8 procent av aktierna i fastighetsbolaget Åre Centrum. Åre Centrum äger åtta fastigheter främst bestående av kommersiella lokaler men även turistlägenheter på en mycket intressant marknadsplats – Åre.

Vårt löpande förvaltningsarbete består huvudsakligen i att skapa och vårda långsiktiga hyresgästrelationer samt att sköta den tekniska förvaltningen av fastigheterna på ett så rationellt och kostnadseffektivt sätt som möjligt. Ett av dagens prioriterade arbetsområden är att minska energikostnaderna. Vi har därför börjat titta på användning av vindkraftsel som en möjlig framtida kraftkälla för att bättre kunna kontrollera elkostnaderna. Att det dessutom är en miljövänlig och förnyelsebar energikälla gör det extra intressant.

Ett av våra större förädlingsprojekt just nu avser fastigheten Vattenormen i Luleå. Det är också ett utmärkt exempel på en av våra viktigaste uppgifter – att tillsammans med våra hyresgäster utveckla fastighetsbeståndet på bästa sätt. Vi arbetar här med Luleå kommun och dess tekniska förvaltning för att skapa en modern kontorsbyggnad anpassad efter hyresgästernas behov. Inflyttning planeras till kommande höst.

På säljsidan avyttrade vi två industrifastigheter i Gävle och en kontorsfastighet i Falun under 2006. Försäljningspriserna överensstämde med senast gjorda värdering.

### Gott resultat och fortsatt tillväxt

Det är glädjande att kunna konstatera att vi på kort tid har kunnat etablera en väl fungerande verksamhet och en sund ekonomi. Årets resultat efter skatt uppgick till 233 miljoner kronor, stärkt av värdeförändringar i fastighetsportföljen.

Resultatet från den löpande verksamheten låg i nivå med våra förväntningar.

Utifrån denna bas är vår målsättning att fortsätta växa genom förvärv och etablering av nya marknadsområden, framförallt vid de norrländska kuststäderna. För att skapa förutsättningar för en effektiv drift med stark lokal närvaro och samtidigt kunna spela en aktiv roll på marknaden krävs att vi bygger upp respektive område till minst 60 000 kvm uthyrbar area. Om jag blickar framåt några år så gör jag bedömningen att vi kommer ha en fortsatt god tillväxt och dagens sex marknadsområden har blivit flera.

### Norrländska framtidsutsikter

Den norrländska samhällsekonomin har sedan ett par decennier tillbaka saknat dynamik och haft låg tillväxt. Men idag är det flera faktorer som bidrar till att läget ser annorlunda ut:

- En basnäring som går på högvarv. Gruvnäringen upplever ett kraftigt uppsving i och med den globala högkonjunkturen och en stark efterfrågan på råvaror, inte minst tack vare utvecklingen i Asien. Även tränäringen upplever en renässans.
- Den negativa befolkningsutvecklingen har hejdats.
- En positiv utveckling av infrastrukturen, bland annat genom byggnationen av Botniabanan och vägsatsningar.
- En ökad utbildningsnivå genom universitet och högskolor som expanderat under senare år.

Tendensen idag är att fler unga vill och kan stanna kvar på hemmaplan eftersom möjligheter nu finns till både utbildning och arbetstillfällen. Utvecklingen inom gruvsektorn pekar på att det också finns skäl att tro även långsiktigt på Norrland. Många av de gruvor som öppnas idag gör det utifrån ett lönsamhetsperspektiv på ett femtiotal år. Det skulle kunna innebära att vissa orter i motsats till tidigare till och med kan få problem med att rekrytera arbetskraft. Uppsvinget inom basnäringarna genererar i sin tur även arbetstillfällen inom andra branscher. Vi har också det konkreta exemplet Östersund där oron över nedläggningen av all militär verksamhet kunde vändas i en ökad kreativitet och ett privat näringsliv som skjuter fart.

Sammantaget skapar denna positiva utveckling efterfrågan på lokaler inom hela fastighetsspektret – från kontors- och industrilokaler till bostäder.

### Stark fastighetsbransch

Den svenska fastighetsmarknaden är stark för närvarande. Marknaden påverkas i hög grad av ränteutvecklingen. I dagsläget förväntas något höjda räntenivåer om än inte till de nivåer som tidigare befarades. Direktavkastningen på fastigheter i Norrland uppnådde sina lägsta värden under 2006. Vidare finns det fortfarande gott om kapital på fast-

ighetsmarknaden, såväl inhemskt som internationellt, som letar efter projekt.

I dagsläget ser jag tre trender på den svenska fastighetsbranschen som kommer att prägla arbetet inom samtliga led i vår affärsmodell – förvärv, förvaltning, förädling och försäljning:

- Det är stor efterfrågan på fastigheter för detaljhandel, vilken troligen består så länge konjunkturen är stark.
- Många hyresgäster effektiviserar genom att hyra färre kvadratmeter per anställd.
- Kraven på funktionsriktiga lokaler ökar. Komforten och arbetsmiljön har fått ökad betydelse.

Diös styrkor i den ökade konkurrensen är dels en stark lokal närvaro, som gör att vi kan agera snabbt, dels en hög soliditet, som ger oss ett stort förvärsutrymme. I vårt förvaltnings- och förädlingsarbete är det avgörande att följa utvecklingen noga och vara snabba med att erbjuda kunderna det som de efterfrågar, helst redan innan de frågar. Parallellt bedriver vi ett ständigt arbete med att sänka våra driftkostnader. Genom att ligga långt framme i den tekniska utvecklingen kan vi höja effektiviteten och snabbare upptäcka fel och därmed minimera kostnaderna.

### Stadig grund att stå på

Avslutningsvis vill jag lyfta fram och tacka alla i Diös organisation som har gjort ett jättejobb under det gångna året. Vi har klarat både den löpande verksamheten och börsintroduktionen med en liten personalstyrka. Det var inte länge sedan vi inte hade mycket mer än en god idé om att skapa ett börsnoterat fastighetsbolag med norra Sverige som hemmamarknad. Nu har vi lyckats. Att vi dessutom kan visa upp ett gott resultat känns mycket bra.

Vi har nu en stadig grund att stå på vilket bådär gott inför 2007 och de kommande åren. Att även omvärldsfaktorerna ser bra ut gör naturligtvis inte saken sämre.



Christer Sundin, VD



## DIÖS I KORTHET

Diös är ett fastighetsbolag med inriktning på fastigheter norr om Dalälven. Nuvarande huvudorter i fastighetsbeståndet är Borlänge, Falun, Gävle, Mora och Östersund. På dessa orter är Diös ett av de större fastighetsbolagen.

Fastighetsbeståndet består av centralt belägna fastigheter omfattande kontor, butiker, lager/industri och bostäder på

samtliga orter. Bolaget ägde vid 2006 års slut, 53 fastigheter med en uthyrbar area om 315 154 kvm. Fastigheternas bedömda marknadsvärde, vid samma tidpunkt, uppgick till 2 243 Mkr.



Frösön, Östersund

# VISION, AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

## Vision

Diös ska bli en av de ledande fastighetsaktörerna på marknaden norr om Dalälven.

## Affärsidé

Diös ska förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter med god lönsamhet.

## Övergripande mål

Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i verksamheten och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital samt att bli en av de ledande fastighetsaktörerna.

## Övergripande strategier

För att nå målen ska Diös:

- Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning.
- Erbjud hyresgästerna individuellt anpassade lokaler i välvårdade fastigheter med rationella planlösningar.
- Vara lyhörd för hyres- och fastighetsmarknadens utveckling med förmåga att ständigt förändras.

- Vara offensiva och bearbeta marknaden, och därmed bli en naturlig affärskontakt på de prioriterade tillväxtområdena.
- Ta initiativ och bygga starka nätverk med såväl kommuner, näringsliv som övriga samarbetspartners.
- Upprätthålla en professionell organisation med skickliga och engagerade medarbetare med hög etik.

## Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska under en konjunkturcykel lägst uppgå till riskfri ränta plus 10 procentenheter.
- Den synliga soliditeten ska långsiktigt lägst uppgå till 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,8.

## Utdelningspolicy

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

## AFFÄRSMODELL

Diös verksamhet omfattar förvärv, förvaltning, förädling och försäljning av fastigheter.

### Förvävsstrategi

Diös ska bli en av de ledande aktörerna på marknaden norr om Dalälven. Strategin är att förvärva attraktiva fastigheter eller hela fastighetsbestånd med hög direktavkastning på ett antal prioriterade orter norr om Dalälven.

### Förvaltningsstrategi

Fastighetsförvaltning är en utpräglad lokal verksamhet. Diös har valt att organisera bolaget så att varje marknadsområde utgör ett förvaltningsområde. Förvaltningsorganisationen ska ha till sin främsta uppgift att skapa och vårda långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt, samt att vara en aktiv

partner på den lokala marknaden. Enheterna ska för att utgöra ett optimalt och funktionellt förvaltningsområde omfatta minst 60 000–100 000 kvm uthyrbar yta.

### Förädlingsstrategi

Diös ska förvärva fastigheter som har potential att förädlas genom Diös egna kompetens till att bli fastigheter med god avkastning. Fastighetsbeståndet ska fortlöpande förädlas genom en aktiv förvaltning för att långsiktigt skapa mervärden för Diös och hyresgästerna.

### Försäljningsstrategi

Fastigheter ska försälas när Diös bedömer att fastigheten inte kan förädlas ytterligare eller där Diös bedömer att bolaget ska lämna en marknad eller en delmarknad.

## HISTORIK

Diös är ett namn med gamla anor som förknippas med en hög kvalitetsambition.

Diös Fastigheter AB av idag är ett nytt bolag som har sina rötter från våren 2005. Det hela började som en spännande idé, när ett antal investerare en vinterdag träffades av en slump i skidorten Åre. Goda idéer har en benägenhet att etsa sig fast och i förlängningen leda till verklighet, så under april 2005 bildades ett bolag med målsättningen att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter med god lönsamhet på marknaden norr om Dalälven.

Den 1 juni 2005 förvärvades ett fastighetsbestånd i Gävle/Dalaregionen, som en gång i tiden utgjorde en del av det

forna förvaltningsbolaget Diös, av AP Fastigheter. Med det förvärvet medgavs möjligheten att damma av namnet Diös, och klä det i en ny förpackning, men med samma höga kvalitetsambition som grundaren gjort det känt för.

Vid årsskiftet 2005/2006 hade Diös Fastigheter AB vuxit till 52 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 266 785 kvm och ett bedömt marknadsvärde uppgående till 1 672 Mkr.

Den 22 maj 2006 noterades Diösaktien på Stockholmsbörsens O-lista.



Radio Jämtland, Östersund



# DIÖSAKTIE

## Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Diös uppgår till 66 603 430 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 33 301 715, vardera aktie med ett kvotvärde på 2 kronor. Alla aktier har lika rätt i bolaget. En börspost består av 200 aktier.

Diös aktie är noterad på Stockholmsbörsen Nordiska listan, Small Cap. Aktiens id på Stockholmsbörsen är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

## Aktieägare

Vid utgången av 2006 uppgick antalet aktieägare i Diös till 2 294. Diös har en betydande andel svenska aktieägare 97,9 procent. Den enskilt största ägaren var per den 31 december 2006 AB Persson Invest med 19,5 procent av aktierna. De nio största ägarnas innehav motsvarade 81,3 procent av innehav och röster.

## Aktieägare 2006-12-31

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	6 500 000	19,5
Brinova Inter AB	5 847 420	17,6
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,9
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 610 940	13,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 561 800	4,7
LRF Skadeförsäkring AB	1 000 000	3,0
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	720 000	2,1
Handelsbankens Småbolag	594 100	1,8
<b>Summa största ägare</b>	<b>27 116 570</b>	<b>81,3</b>
Övriga ägare	6 185 145	18,7
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>33 301 715</b>	<b>100,0</b>

Källa: VPC/Ägarservice

Innehav	Antal aktieägare	Antal aktier
1 – 500	1 049	271 110
501 – 1000	665	588 683
1001 – 5000	432	1 222 132
5001 – 10000	86	758 900
10001 – 15000	11	152 400
15001 – 20000	17	321 400
20001 –	34	29 987 090
	<b>2 294</b>	<b>33 301 715</b>

Källa: VPC/Ägarförteckning

## Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde värde, kr
2005-01-01	Vid årets början	–	–	10 000	10 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	0	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
2006-11-15	Fondemission	0	0	3 993 663	39 936 630	10,00
2006-11-15	Split	15 974 652	0	19 968 315	39 963 630	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

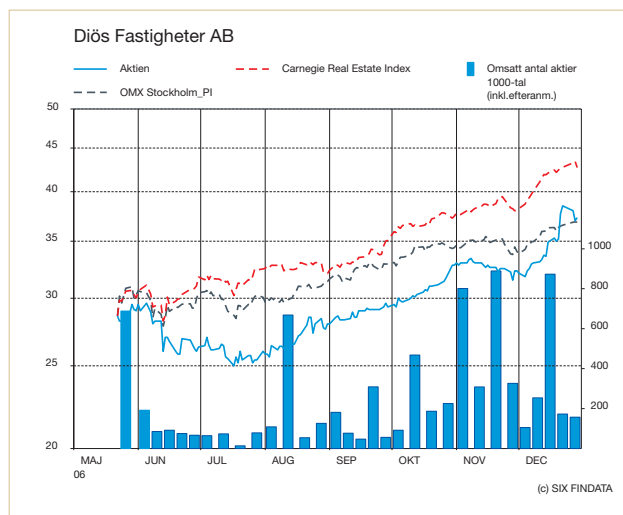
## Kursutveckling

Diös Fastigheter AB noterades på Stockholmsbörsens O-lista den 22 maj 2006. Emissionskursen fastställdes till 31 kronor per aktie.

Idag sker handeln på Nordiska listan, Small Cap. Årets slutkurs den 29 december 2006 uppgick till 37,30 kronor, vilket motsvarade en uppgång med 20 procent, sedan introduktionen. Som högst har kursen under 2006 uppgått till 38,50 kronor och lägst 25,00 kronor.

Under 2006 omsattes 7 886 691 Diösaktier för totalt 243 Mkr.

Diös börsvärde vid årsskiftet 2006/07 var 1 242 Mkr, att jämföras med 1 032 Mkr vid introduktionen.



## Utdelning

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

Styrelsen föreslår en utdelning för 2006 med 1,10 kr per aktie. Förslaget innebär att 50 procent av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beslut om utdelning fattas av årsstämman den 27 april 2007.

## Likviditetsgaranti

I syfte att förbättra Diösaktiens likviditet, det vill säga omsättning, och minska skillnaden mellan köp- och säljkurser i handeln med bolagets aktier tecknade Diös Fastigheter per den 1 september 2006 ett avtal om likviditetsgaranti. Garantin omfattar upp till 10 börsposter, vilket motsvarar 2 000 aktier, med en spread på högst 2 procent beräknat på aktuell säljkurs. Genom att använda sig av en likviditetsgarant, som för egen räkning fortlöpande ställer köp- och säljkurser i bolagets aktie, ökar intresset och handeln i bolagets aktie vilket leder till en mer korrekt prisbildning och värdering av bolaget. En specifik spread (skillnad mellan köp- och säljkurs) säkerställs samtidigt som likviditet tillförs i orderboken genom en garanterad minimivolym av aktier på köp- och säljsidan. Nuvarande och tillkommande aktieägares intressen tas därmed till vara, då transaktionskostnaden och risken i handeln med aktien minskar. Genom ett ökat orderdjup och minskad spread minskas investerarens risk och kostnad.

## Data per aktie

Resultat per aktie	8,46 kr
Börskurs, per 29 dec 2006	37,30 kr
Utdelning *	1,10 kr
Utdelning i % av förvaltningsresultatet	49
P/E-tal	4,41
Resultat per aktie	8,46
Eget kapital/aktie	36,50
Antal aktier, per 31 dec	33 302
Genomsnittligt antal aktier, tusen	27 548

\* styrelsens förslag

## Kontakter med analytiker och investerare

Diös håller en regelbunden kontakt med aktieägare, potentiella investerare samt analytiker genom att presentera företaget på träffar och olika typer av möten. Under året har Diös även genomfört en resa till Holland för möte med investerare.



Borgmästaren 10, Sundsvall



## MARKNADSUTBLICK – FASTIGHETER I NORRA SVERIGE

Fastighetsmarknaden har under de senaste åren präglats av en hög aktivitet. Under 2006 genomfördes fastighetsrelaterade transaktioner för cirka 150 Mdkr\* i Sverige. Historiskt låga räntor i kombination med god tillgång på kapital har ökat intresset för fastigheter generellt. Efterfrågan är fortsatt mycket stor och de större aktörernas investeringskapacitet är betydande, samtidigt som utbudet av större fastighetsbestånd är begränsat.

### Intresse för fastigheter i norra Sverige

Intresset för fastigheter norr om Dalälven har, som för övriga Sverige, ökat under de senaste åren. Detta beror bland annat på den goda ekonomiska utvecklingen som många av de norrländska orterna upplever. Dagens låga räntor, i kombination med högre direktavkastningskrav för fastigheter i norra Sverige, medför att fastighetsinvesteringar i detta område har blivit intressanta både bland utländska och inhemska investerare.

### Norrländsk högkonjunktur

Den positiva utveckling som har kunnat skönjas för norra Sverige de senaste åren har bland annat sin grund i den pågående utvecklingen av regionens traditionella basindustrier järn/stål och trä samt i regionens starka kulturarv som drivkraft för turistnäringen.

Den rådande högkonjunkturen i världsekonomin med en hög efterfrågan på råvaror och mineraler har inneburit ett uppsving för gruvnäringen. Såväl svenska som internationella gruv- och prospekteringsföretag söker efter nya brytvärda fyndigheter eller nedlagda gruvor värda att öppna igen. Även utvecklingen på träsidan har bidragit positivt till regionens uppsving. Råvaran trä får allt fler användningsområden, inte minst inom bränsleproduktion – pellets och etanol.

Utlokaliseringen av statliga verk har också varit gynnsam för regionen, med ett vidgat yrkesutbud.

### Befolkningsutvecklingen har vänt

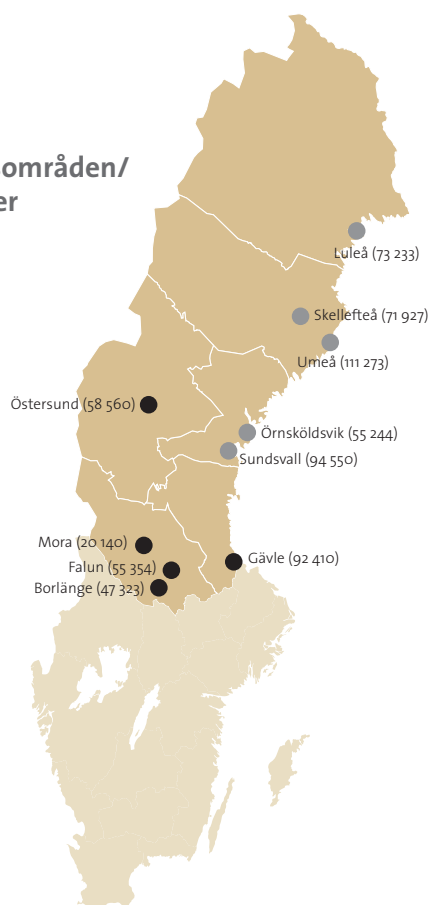
Ett annat positivt mönster har noterats när det gäller omflyttning. Regionen har nu en neutral befolkningsutveckling. Vissa regioner, exempelvis Östersundsregionen, har till och med sett en ökning av invånarantalet och har därför idag brist på bostäder. Andra exempel, som visar på en stark efterfrågan och tilltro till regionens fastighetsmarknad, är det nya bostadsområdet Gävle Hamn som växer fram, samt bostadsrättsombildningar i Luleå.

### Förbättrade kommunikationer

Den nya järnvägsförbindelsen som håller på att byggas – Botniabanan – kommer att knyta samman städer och tätorter längs Norrlandskusten. Banan kommer att underlätta pend-

\* källa: Catella Corporate Finance

## Marknadsområden/ huvudorter



Diös marknadsområden/huvudorter (svarta punkter) i norra Sverige per den 31 december 2006. Invånarantalet inom parentes.

ling; snabb persontrafik med stora tidsvinster för resenärer ger ökad tillgång till arbete, utbildning, kultur och service. Samtidigt får industrin snabba och effektiva godstransporter.

### Satsning på utbildning

På ett flertal orter inom regionen fortsätter satsningarna på utbildningsväsendet. Mitthögskolan erhöll universitetsstatus under 2005 och har campus i Härnösand, Sundsvall, Östersund och Örnsköldsvik. Dessa satsningar innebär att lärosätena kommer att kunna bedriva forskning på egen hand och att de fasta forskningsresurserna utökas. Antalet studenter bidrar positivt till befolkningsunderlaget i regionen. Kopplingen mellan universiteten och det regionala näringslivet i regionen har också stärkts, vilket påverkar sysselsättningsituationen positivt.

### Tillväxt skapar framtid

De ökade investeringarna i norra Sverige innebär inte bara flera arbetstillfällen i de företag där investeringarna görs utan skapar också indirekt positiva effekter inom alla samhällssektorer.

Sammantaget genererar denna tillväxt många nya möjligheter för regionens cirka 1,4 miljoner invånare, vilket skapar goda förutsättningar för en varaktigt positiv utveckling.

*Följande sidor beskriver de orter där bolagets marknadsnärvaro är som störst. Därför avviker denna beskrivning från Diös indelning i marknadsområden, vilken har ett geografiskt ursprung.*

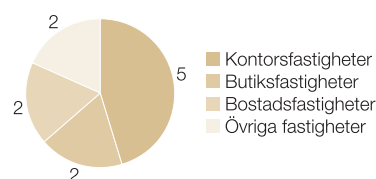


## BORLÄNGE

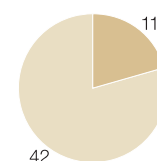
### Faktaruta

	Borlänge	Riket
Inwånare	47 323	
Arbetslöshet	7,10%	6,00%
Utbildningsnivå eftergymnasial	27%	34%
Sysselsättningsgrad	71,30%	71,80%

Källa: SCB



Fördelningen av kontor/  
butiker/bostäder etc.



Borlänges andel i  
den totala portföljen

### Diös i Borlänge

Diös fastighetsbestånd i Borlänge består främst av fastigheter i centrala lägen. Fastigheterna håller hög standard och Diös är marknadsledande inom kontorslokaler på orten. Diös upplever att efterfrågan på kontorslokaler ökar.

Trots att det gått många år sedan Kupolen omdanades till det stora handelsområde det idag är, lever Borlänges stadskärna fortfarande med de sår och sviter etableringen åsamkade den. Utmaningen är att återskapa attraktionskraften i stadskärnan och få ett vitalt och levande centrum. Diös målsättning är att medverka i denna förändringsprocess, som exempel den allmänna upprustningen av Stationsgatan. Arbetet med omstruktureringen av Liljängallerian är annat exempel på ett sådant projekt, där insatserna nu börjar bli synliga och de tomma lokalerna fylls successivt med verksamhet.

### Näringsliv

Dagens Borlänge är en kontrasternas och förändringens kommun. Här byggs ett nytt och framtidsinriktat samhälle med en stark industritradition som grund. Här finns stora exportföretag som SSAB och Stora Enso, tillsammans med dynamiska småföretag. Stadens centrala läge i regionen och goda kommunikationer gör den till en knutpunkt som gynnar näringslivet. Med Vägverket, Banverket och Högskolan som bas växer Borlänge upp som ett starkt transportcentrum i Sverige.

### Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Borlänge Kommun	4 700
SSAB Tunnsplåt AB	2 600
Vägverket	900
Stora Enso	875
Banverket	775

### Större fastighetsägare

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Stora Tunabyggen	393 000	50 000	443 000
Hushagen	–	145 000	145 000
Diös	5 000	72 000	77 000
Masmästaren	17 000	30 000	47 000
GE Real Estate	–	40 000	40 000

### Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centrumläge		
Hyra i sek	800–900	Trend oförändrad
Vakans i %	3–8	Trend oförändrad
Butiker i centrumläge		
Hyra i sek	1000–1200	Trend oförändrad
Vakans i %	0–2	Trend oförändrad
Bostäder i centrumläge		
Hyra i sek	1075–1201	Trend oförändrad
Vakans i %	0–2	Trend oförändrad

Källa: Datscha

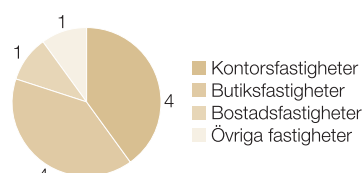


## FALUN

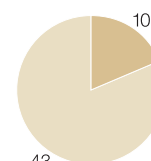
### Faktaruta

	Falun	Riket
Invånare	55 354	
Arbetslöshet	6,60%	6,00%
Utbildningsnivå eftergymnasial	36%	34%
Sysselsättningsgrad	74%	71,80%

Källa: SCB



Fördelningen av kontor/  
butiker/bostäder etc.



Faluns andel i den  
totala portföljen

### Diös i Falun

Diös fastighetsbestånd i Falun håller hög standard, är väl underhållet och nästan uteslutande centralt beläget. Fastigheterna består i huvudsak av kontors- och butikslokaler. Diös har en marknadsledande position beträffande kontorslokaler i Falun.

I Falun har flertalet av fastighetsägarna i centrala stadskärnan beslutat sig för att bemöta konkurrensen från handelsområdet Kupolen i Borlänge. Just nu pågår ett antal projekt som syftar till att förädla butikslokaler till mer tidsenliga gallerialösningar. För Diös del analyseras möjligheterna till en förädling av Falangallerian.

### Näringsliv

I Falun är fördelningen mellan offentlig och privat sektor 42 procent/58 procent. Speciellt utmärkande är tillverkningsindustrin med 16 procent och finans med 13 procent.

Visionen för Falun är att stimulera fler att starta företag. Målet är ett nettotillskott på lägst 100 företag per år.

### Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Falu Kommun	3 775
Landstinget Dalarna	3 625
Stora Enso	500
Länsstyrelsen Dalarna	500
Finndomo AB	400

### Större fastighetsägare

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Kopparstaden	411 000	57 000	468 000
Kommunfastigheter	-	330 000	330 000
Masmästaren	75 000	60 000	135 000
Diös	3 000	66 000	69 000
Amazon	-	54 000	54 000

### Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centralläge		
Hyra i sek	900–1 200	Oförändrad
Vakans i %	3–7	Oförändrad
Butiker i centralläge		
Hyra i sek	1 300–2 200	Oförändrad
Vakans i %	0–1	Oförändrad
Bostäder i centralläge		
Hyra i sek	1 116–1 246	Oförändrad
Vakans i %	0–0,5	Nedåt

Källa: Datscha

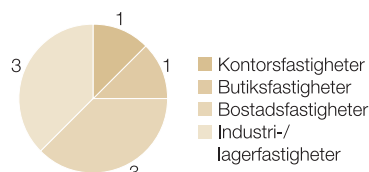


## GÄVLE

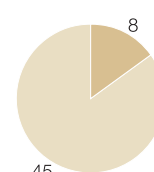
### Faktaruta

	Gävle	Riket
Invånare	92 410	
Arbetslöshet	9,30%	6,00%
Utbildningsnivå eftergymn	32%	34%
Sysselsättningsgrad	70,30%	71,80%

Källa: SCB



Fördelningen av kontor/  
butiker/bostäder etc.



Gävles andel i den  
totala portföljen

### Diös i Gävle

Diös fastighetsbestånd i Gävle består till stor del av fastigheter i centralt attraktiva lägen. Fastigheterna håller hög standard och är väl underhållna. Merparten av fastigheterna är kontors- och butikslokaler. Den ekonomiska uthyrningsgraden är cirka 95 procent.

I syfte att skapa en stark och intressant handelsmiljö i Gävles stadskärna som komplement till det externa köpcentrumet Valbo har under året pågått ett samarbetsprojekt mellan större fastighetsägare på orten och kommunen. Arbetet leder sakta men säkert framåt och resultat av idéer och konkreta förslag kommer att börja synliggöras under 2007.

### Näringsliv

Gävle har drygt 8 000 registrerade företag. Många av dem är stora företagsetableringar inom tre branscher:

- Papper, kartong och sågade trävaror som Korsnäs AB, Stora Enso AB och Smurfit Kappa Sverige AB.
- Elektronik- och IT-företag som Ericsson AB, och Syntronic AB och en rad både lokala och nationella konsultföretag inom IT, elektronik och teknisk konsulting.
- Livsmedel, där varumärkena Gevalia, Läkerol och Ahlgrens bilar är kända över hela världen.

### Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Gävle Kommun	7 500
Gävleborgs läns landsting	3 500
Korsnäs	1 300
Ericsson	1 200
Lantmäteriverket	900

### Större fastighetsägare

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Gavlegårdarna	1 028 000	161 000	1 189 000
Fast Partner	21 000	106 000	127 000
Realia (Kungsleden)	37 000	84 000	121 000
Norrporten	2 000	100 000	102 000
Kungsleden	28 000	48 000	76 000

### Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centrumläge		
Hyra i sek	700–1 200	Oförändrad
Vakans i %	3–7	Oförändrad
Butiker i centrumläge		
Hyra i sek	1 000–2 500	Oförändrad
Vakans i %	1–3	Oförändrad
Bostäder i centrumläge		
Hyra i sek	1 117–1 247	Uppåt
Vakans i %	0–0	Oförändrad

Källa: Datscha

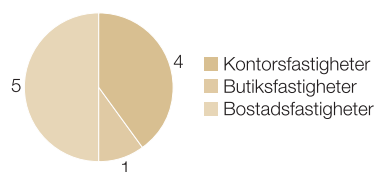


## MORA

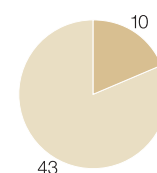
### Faktaruta

	Mora	Riket
Invånare	20 140	
Arbetslöshet	7,10%	6,00%
Utbildningsnivå eftergymn	24%	34%
Sysselsättningsgrad	76,80%	71,80%

Källa: SCB



Fördelningen av kontor/  
butiker/bostäder etc.



Moras andel i den  
totala portföljen

### Diös i Mora

Diös är en av de största aktörerna när det gäller centralt belägna fastigheter i Mora. Fastigheterna består till övervägande del av bostäder med butikslokaler i gatuplan. Fastighetsbeståndet är i förhållandevis gott skick och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till drygt 98 procent. Med sitt strategiska läge, som handelscentrum för både Dalarna och Härjedalen och en stark tillväxt inom besöksnäringen, utgör Mora en strategiskt viktig ort för Diös.

Mora har ytterligare stärkt sin ställning som turist- och handelsort. Detta har skapat en efterfrågan på butikslokaler i centrala lägen, främst från kedjeföretag som idag inte finns representerade i Mora. För att medverka till stadskärnans utveckling ser Diös nu över möjligheterna att skapa utrymme för fler och starka etableringar. I övrigt har beståndet en låg vakansgrad vilket innebär att Diös insatser främst fokuseras på att vårda befintliga hyresgästrelationer.

### Näringsliv

Kommunen har utifrån sin storlek sett en relativt hög nivå vad det gäller egenföretagande. Många är fåmansföretagare i den tillverkande kategorin. Andra stora branscher i Mora är handel och kommunikation.

Det i särklass största näringsområdet i Mora är turismen.

### Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Mora Kommun	1 625
Landstinget Dalarna	1 075
Ostnor	475
Wibe	425
Morastrand	175

### Större fastighetsägare

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Morastrand	150 000	–	150 000
Diös	9 000	21 000	30 000
Fastighetsbolaget Nils Skoglund	3 500	10 000	13 500
Rolf Mossbäck Trävaru	4 000	8 000	12 000

### Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centrumläge		
Hyra i sek	500–850	Oförändrad
Vakans i %	5–10	Oförändrad
Butiker i centrumläge		
Hyra i sek	600–1100	Oförändrad
Vakans i %	2,5–7,5	Oförändrad
Bostäder i centrumläge		
Hyra i sek	793–986	Uppåt
Vakans i %	1–7	Uppåt

Källa: Datscha

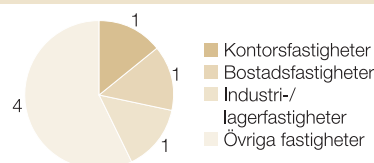


## ÖSTERSUND

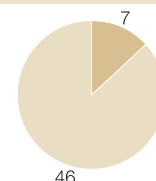
### Faktaruta

	Östersund	Riket
Inwånare	58 560	
Arbetslöshet	8,30%	6,00%
Utbildningsnivå eftergymnasial	35%	34%
Sysselsättningsgrad	77,40%	71,80%

Källa: SCB



Fördelningen av kontor/butiker/bostäder etc.



Östersunds andel i den totala portföljen

### Diös i Östersund

Marknadsområde Östersund bildades under 2006 i och med förvärvet från AB Persson Invest. Fastighetsbeståndet skiljer sig något från Diös övriga huvudorter då flertalet fastigheter ligger på Frösön, en bit från den centrala stadskärnan. Östersund är en spännande tillväxtort som under senare år genomgått stora förändringar. All militär verksamhet är nedlagd och statliga verk har flyttats upp för att kompensera förlorade arbetstillfällen.

Östersund växer, vilket har lett till ökad efterfrågan på bostäder. Bristen på bostäder är nu påtaglig.

### Näringsliv

Vid utgången av 2005 fanns 7 531 registrerade företag i Östersund. Klimatet för att starta företag är gynnsamt och historiskt präglas Östersund av en stark företagarganda. Många av företagen har lång historik och vittnar om en tradition att familjeföretagen går i generationer. Under 2006 har stora förändringar skett inom arbetslivet. Den beslutade nedläggningen av all militär verksamhet är genomförd. De statliga verk och myndigheter som ska utlokaliseras och kompensera förlorade arbetstillfällen efter den militära verksamheten är klara och delvis på plats. När hela omstrukturingsprogrammet är genomfört har cirka 1 000 nya arbetstillfällen skapats. Det har medfört en stor rörelse i personalstrukturen i Östersund. Flyttlassen har gått till Östersund i stället för från. Som positiv bieffekt kommer vi att se fler etableringar under år 2007.

### Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Östersunds Kommun	ca 6 000
Landstinget Jämtland	ca 3 000
Tradimus	560
Solectron Sweden AB	550
Kornboden	300

### Större fastighetsägare

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Östersunds bostäder	317 000	15 000	332 000
Vasallen AB	–	120 000	120 000
Norrvidden Fastigheter	3 000	82 000	85 000
Akelius	65 000	17 000	82 000
Fabös	41 000	26 000	67 000

### Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centrumläge		
Hyra i sek	800–1 400	Oförändrad
Vakans i %	2–5	Oförändrad
Butiker i centrumläge		
Hyra i sek	1 400–2 200	Oförändrad
Vakans i %	2–5	Oförändrad
Bostäder i centrumläge		
Hyra i sek	988–1 104	På väg upp
Vakans i %	0–1	Oförändrad

Källa: Datscha

## FASTIGHETSBESTÅND

Diös fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av kommersiella fastigheter belägna på huvudorterna Borlänge, Falun, Mora, Gävle och Östersund. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2006 av 53 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 315 154 kvm. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2006 till 2 246 Mkr. Hyresintäkterna under 2006 uppgick till 232 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,5 procent.

### Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde 2006 uppgick till 256 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 24 Mkr. Av fastigheternas totala area om 315 154 kvm per den 31 december 2006 var 37 747 kvm vakanta, vilket motsvarar en areamässig vakansgrad om cirka 14 procent. Den enskilt största vakanta arean finns i fastigheten Kansliet 20 i Falun.

Den ekonomiska uthyrningsgraden 2006 var 85 procent i Falun och 95 procent i Borlänge, 95 procent Gävle/Sandviken, 98 procent i Mora, 94 procent i Östersund samt 73 procent i marknadsområdet norr. Den ekonomiska uthyrningsgraden per lokalkategori uppgick till 88 procent för kontorslokaler, 92 procent för butikslokaler, 88 procent för industri-/lagerlokaler, 97 procent för bostäder och 92 procent övriga lokaler.

### Hyreskontrakt och förfallostruktur

Diös kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2006 uppgick till 249 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för

fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Diös hade per den 31 december 2006 totalt 596 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 223 Mkr, vilka bedöms ligga på en marknadsmässig nivå.

Hyresavtal med löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentindex. Vid årsskiftet hade Diös 76 procent av de kontrakterade hyresintäkterna med en sådan hyresjustering.

### Kundstruktur

Diös huvudinriktning är kommersiella lokaler, därefter bostäder följt av industrifastigheter. Kommersiella lokaler, dvs kontor och butiker, stod för 69 procent av hyresintäkterna 2006. 13 procent av intäkterna inkom från bostäder. Industri- och lagerfastigheterna svarade för 7 procent och övrigt för 11 procent.

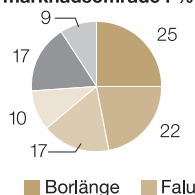
Diös tio största hyresgäster svarade per den 31 december 2006 för 40 procent av Diös kontrakterade hyresvärde, vilket motsvarar cirka 94 Mkr. Vägverket är i särklass största hyresgäst.

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 4,5 år för de tio största hyresgästerna. Hyreskontrakten har en jämn fördelning från offentlig verksamhet till publika och/eller riktäckande företag samt lokalt ägda företag.

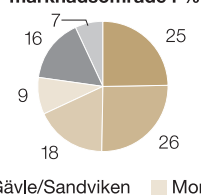
### Diös tio största hyresgäster per den 31 december 2006

Hyresgäster	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Vägverket	15	30 636	11	3,8
Falu Kommun	4	13 391	5	7,7
Posten Sverige AB	21	11 036	4	1,3
Jämtlands Läns Landsting	2	8 879	3	9,6
Polismyndigheten Dalarna	5	7 189	3	3,0
Länsstyrelsen i Dalarna	7	6 127	2	1,9
Åhlens AB	4	5 064	2	3,7
Statens Institutionsstyrelse	2	3 716	1	3,2
Östersund Kommun	5	3 058	1	7,1
Försäkringskassan, Dalarna	6	2 942	1	1,8
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>71</b>	<b>92 038</b>	<b>34</b>	<b>4,5</b>

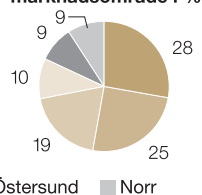
Uthyrbar area per marknadsområde i %



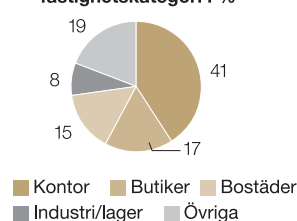
Bokfört värde per marknadsområde i %



Bokfört värde per marknadsområde i %



Uthyrbar area per fastighetskategori i %





## Fördelning per marknadsområde och fastighetskategori

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Drift-överskott, Mkr	Överskottsgrad, %
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				
Borlänge	11	80 262	550 531	6 859	73 150	911	94,7	69 291	41 440	59,8
Falun	10	69 433	574 385	8 273	63 550	933	84,6	53 743	29 673	55,2
Gävle/Sandviken	8	53 072	394 605	7 435	48 018	925	95,1	45 657	26 590	58,2
Mora	10	30 103	201 724	6 701	24 505	814	98,1	24 045	14 304	59,5
Östersund	7	52 188	361 342	6 924	23 186	834	93,6	21 711	11 712	53,9
Norr	7	30 096	163 707	5 439	23 821	792	72,7	17 319	6 206	35,8
<b>Totalt Diös</b>	<b>53</b>	<b>315 154</b>	<b>2 246 294</b>	<b>7 128</b>	<b>256 230</b>	<b>885</b>	<b>90,5</b>	<b>231 766</b>	<b>129 925</b>	<b>56,1</b>
Kontorsfastigheter	20	133 419	1 042 995	7 817	123 598	953	88,1	108 899	64 603	59,3
Butiksfastigheter	8	57 773	484 424	8 385	55 643	985	92,1	51 268	31 288	61,0
Bostadsfastigheter	12	41 206	241 921	5 871	30 622	758	97,2	29 755	11 436	38,4
Industri-/lagerfastigheter	6	24 428	117 592	4 814	17 811	729	87,5	15 587	8 112	52,0
Övriga fastigheter	7	58 328	359 362	6 161	28 556	764	91,9	26 257	14 486	55,2
<b>Totalt Diös</b>	<b>53</b>	<b>315 154</b>	<b>2 246 294</b>	<b>7 128</b>	<b>256 230</b>	<b>885</b>	<b>90,5</b>	<b>231 766</b>	<b>129 925</b>	<b>56,1</b>

## Fördelning fastighetskategori inom respektive marknadsområde efter fastigheternas huvudsakliga användning

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Drift-överskott, Mkr	Överskottsgrad, %
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm				
<b>Borlänge</b>										
Kontorsfastigheter	5	44 842	383 072	8 543	45 940	1 024	98,7	45 347	32 901	72,6
Butiksfastigheter	2	12 908	75 638	5 860	12 170	943	94,2	11 470	4 767	41,6
Bostadsfastigheter	2	8 227	52 642	6 399	6 616	804	89,9	5 946	1 202	20,2
Industri-/lagerfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fastigheter	2	14 285	39 179	2 743	8 424	590	77,5	6 528	2 570	39,4
<b>Totalt Borlänge</b>	<b>11</b>	<b>80 262</b>	<b>550 531</b>	<b>6 859</b>	<b>73 150</b>	<b>911</b>	<b>94,7</b>	<b>69 291</b>	<b>41 440</b>	<b>59,8</b>
<b>Falun</b>										
Kontorsfastigheter	4	47 510	381 499	8 030	43 797	922	82,3	36 037	18 042	50,1
Butiksfastigheter	4	17 527	167 237	9 542	16 233	1 000	88,3	14 336	9 881	68,9
Bostadsfastigheter	1	2 300	15 560	6 765	1 972	857	97,5	1 923	897	46,6
Industri-/lagerfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fastigheter	1	2 096	10 089	4 813	1 548	739	93,5	1 447	853	59,0
<b>Totalt Falun</b>	<b>10</b>	<b>69 433</b>	<b>574 385</b>	<b>8 273</b>	<b>63 550</b>	<b>933</b>	<b>84,6</b>	<b>53 743</b>	<b>29 673</b>	<b>55,2</b>
<b>Gävle/Sandviken</b>										
Kontorsfastigheter	1	5 300	57 606	10 869	6 199	1 503	97,1	6 019	3 910	65,0
Butiksfastigheter	1	22 482	204 709	9 105	23 146	1 425	92,8	21 482	13 916	64,8
Bostadsfastigheter	3	15 763	87 226	5 534	11 766	746	99,4	11 695	4 735	40,5
Industri-/lagerfastigheter	3	9 527	45 064	4 730	6 907	725	94	6 461	4 029	62,4
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Gävle/Sandviken</b>	<b>8</b>	<b>53 072</b>	<b>394 605</b>	<b>7 435</b>	<b>48 018</b>	<b>925</b>	<b>95,1</b>	<b>45 657</b>	<b>26 590</b>	<b>58,2</b>
<b>Mora</b>										
Kontorsfastigheter	4	11 970	91 923	7 679	10 795	902	97,5	10 525	7 350	69,8
Butiksfastigheter	1	4 856	36 840	7 586	4 094	843	97,2	3 980	2 724	68,4
Bostadsfastigheter	5	13 277	72 961	5 495	9 616	724	99,2	9 540	4 230	44,3
Industri-/lagerfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Mora</b>	<b>10</b>	<b>30 103</b>	<b>201 724</b>	<b>6 701</b>	<b>24 505</b>	<b>814</b>	<b>98,1</b>	<b>24 045</b>	<b>14 304</b>	<b>59,5</b>
<b>Östersund</b>										
Kontorsfastigheter	1	5 220	22 681	4 345	1 618	620	94,9	1 535	1 090	71,0
Butiksfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostadsfastigheter	1	1 639	13 532	8 256	652	796	99,9	651	372	57,1
Industri-/lagerfastigheter	1	3 382	15 235	4 505	2 332	690	53	1 243	-813	negativt
Övriga fastigheter	4	41 947	309 894	7 388	18 584	886	98	18 282	11 063	61
<b>Totalt Östersund</b>	<b>7</b>	<b>52 188</b>	<b>361 342</b>	<b>6 924</b>	<b>23 186</b>	<b>834</b>	<b>93,6</b>	<b>21 711</b>	<b>11 712</b>	<b>53,9</b>
<b>Norr</b>										
Kontorsfastigheter	5	18 577	106 414	5 728	15 249	821	61,9	9 436	1 310	13,9
Butiksfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industri-/lagerfastigheter	2	11 519	57 293	4 974	8 572	744	92,0	7 883	4 896	62,1
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Norr</b>	<b>7</b>	<b>30 096</b>	<b>163 707</b>	<b>5 439</b>	<b>23 821</b>	<b>792</b>	<b>72,7</b>	<b>17 319</b>	<b>6 206</b>	<b>35,8</b>
<b>Totalt Diös</b>	<b>53</b>	<b>315 154</b>	<b>2 246 294</b>	<b>7 128</b>	<b>256 230</b>	<b>885</b>	<b>90,5</b>	<b>231 766</b>	<b>129 925</b>	<b>56,1</b>

## ÅRETS UTVECKLING

Hysesintäkterna för 2006 uppgick till 232 Mkr, vilket motsvarar en uthyrningsgrad på 90,5 procent. Årets driftöverskott uppgick till 130 Mkr, vilket ger en överskottsgrad på 56,1 procent.

Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet ökade till 2 246 Mkr från 1 672 Mkr vid föregående årsskifte, vilket främst förklaras av genomförda förvärv. Den uthyrbara ytan har stigit med nära 20 procent. Under året har Diös gjort värdehöjande investeringar på 37 Mkr.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 27 procent. Målsättningen är att avkastning på eget kapital ska under en konjunkturcykel lägst uppgå till riskfri ränta plus 10 procentenheter.

Soliditeten ökade från 32 procent till 49 procent. Målet är att soliditeten långsiktigt lägst ska uppgå till 25 procent.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 (3,4), vilket ligger över målsättningen att långsiktigt inte understiga 1,8.

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle/ Sandviken	Mora	Östersund	Norr <sup>1)</sup>	Diös koncernen
Hysesintäkter	69 291	53 743	45 657	24 045	21 711	17 319	231 766
Övriga intäkter	2 439	119	227	84	54	4	2 927
Fastighetskostnader	-30 290	-24 189	-19 294	-9 825	-10 053	-11 117	-104 768
<b>Driftsöverskott</b>	<b>41 440</b>	<b>29 673</b>	<b>26 590</b>	<b>14 304</b>	<b>11 712</b>	<b>6 206</b>	<b>129 925</b>
<b>Värdeförändring</b>							
Fastighet,realiserad		-	-	-	-	-	-
Fastighet,orealiserad	45 478	39 377	35 485	28 155	-7 250	26 093	167 338
<b>Resultat</b>	<b>86 918</b>	<b>69 050</b>	<b>62 075</b>	<b>42 459</b>	<b>4 462</b>	<b>32 299</b>	<b>297 263</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-339
Central administration	-	-	-	-	-	-	-17 300
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-37 948
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-607
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-8 149
<b>Årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>232 920</b>

<sup>1)</sup> Norr avser fastigheter i Sundsvall, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå

Investeringar, Mkr	3 756	20 148	1 161	2 127	6 781	3 024	36 997
Bokfört värde, Mkr	550 531	574 385	394 605	201 724	361 342	163 707	2 246 294
Hysesvärde, Mkr	73 150	63 550	48 018	24 505	23 186	23 821	256 230
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	84,6	95,1	98,1	93,6	72,7	90,5
Överskottsgrad, %	59,8	55,2	58,2	59,5	53,9	35,8	56,1

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	20	133 419	1 042	109	88,1	65	59,3
Butiksfastigheter	8	57 773	484	51	92,1	31	61,0
Bostadsfastigheter	12	41 206	242	30	97,2	11	38,4
Industri- och lagerfastigheter	6	24 428	117	16	87,5	8	52,0
Övriga fastigheter <sup>*)</sup>	7	58 328	357	26	91,9	14	55,2
<b>Totalt Diös</b>	<b>53</b>	<b>315 154</b>	<b>2 243</b>	<b>232</b>	<b>90,5</b>	<b>130</b>	<b>56,1</b>

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

## Flera förvärv i Östersund

Eftersom bolaget är i ett uppbyggnadsskede, och strävan är att växa, har fokus under 2006 legat på förvärv. Det nuvarande fastighetsbeståndet är främst koncentrerat till Gävle/Dalaregionen. Ambitionen är att till rätt prisnivå öka fastighetsinnehavet på ett flertal intressanta tillväxtorter norr om Dalälven. Detta ska ske genom förvärv av hela fastighetsbestånd alternativt förvärv av strategiska stycke-fastigheter. Målet är att på de orter vi verkar skapa egna marknadsområden, vilket ger en kostnadseffektiv förvaltning. Ett marknadsområde bör ligga på minst 60 000–1000 000 kvm.

Under året förvärvades ett fastighetsbestånd från AB Persson Invest på cirka 49 000 kvm i Östersund, vilket gav företaget ett sjätte marknadsområde. Diös förvärvade även en stycke-fastighet på cirka 2 400 kvm i Gävle och en stycke-fastighet på 2 600 kvm i Falun som ett kompletteringsköp till ett tilltänkt förädlingsprojekt.

## Förädlingsprojekt igång

En viktig del av Diös verksamhet är förädling av fastighetsbeståndet. I arbetet ingår ständigt frågeställningar om att optimera planlösningar och skapa effektiva och anpassade lokaler för att få ut högsta uthyrningsgrad och därmed öka värdet på fastigheterna.

I Luleå har under fjärde kvartalet påbörjats en förädling av fastigheten Vattenormen 8, en investering på 24 Mkr.

Fastigheten som tidigare ägts av SVT var helt skräddarsydd för dess verksamhet. Efter att SVT lämnat fastigheten har lokalerna stått tomma. Nu förädlas de 3 500 kvm för Tekniska Förvaltningen Luleå kommun.

I Falun ligger ett förädlingsprojekt under utredning. Det är Falangallerian i fastigheten Falan 20 som under åren tappat sin dragningskraft och är i stort behov av revitalisering. I utredningen ingår även att införliva den nyförvärvade fastigheten Falan 22. Om projektet vinner kraft handlar det om en förädling av drygt 5 000 kvm till ett värde om cirka 55 Mkr.

## Försäljning av industrifastigheter

Då Diös befinner sig i ett uppbyggnadsskede har aktiviteten på försäljningssidan varit låg under året. Dock finns alltid försäljning med som ett alternativ – speciellt i samband med förädlingsprocesser. Om inte Diös ser en positiv värdeutveckling i ett förädlingsprojekt kan en försäljning komma ifråga. Liksom när en fastighet är färdigförädlad eller av någon annan anledning inte längre passar in i bolagets portfölj.

Under året har två industrifastigheter i Gävle sålts. Det är fastigheterna Näringen 21:2 och 21:3 med en area på 3 000 kvm. Försäljningspris uppgick till 4,5 Mkr. Diös har även sålt en avstyckning från Kansliet 20 i Falun på 2 339 kvm.

## Förteckning över fastighetsförvärv januari – december 2006

	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Falan 22	Falun/Borlänge	Falun	Butik	2 578	14 500	1 824
Väster 4:17	Gävle/Sandviken	Gävle	Kontor	2 353	13 245	1 437
Frösö 3:7	Östersund	Östersund	Övrigt	37 536	242 122	30 528
Frösö 2:52	Östersund	Östersund	Råmark	–	4 600	–
Nejonögat 3	Östersund	Östersund	Kontor	5 220	31 963	3 363
Förskinnat 6	Östersund	Östersund	Bostäder	1 639	12 450	1 350
Kräftan 6	Östersund	Östersund	Övrigt	2 711	23 295	2 742
Stallet	Östersund	Östersund	Övrigt	1 700	35 365	2 910
<b>Totala fastighetsförvärv juli - september</b>				<b>53 737</b>	<b>377 540</b>	<b>44 154</b>

## Förteckning över fastighetsförsäljningar januari – december 2006

Fastighet	Marknadsområde	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Förförvärvspris Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Näringen 21:2, 21:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	3 028	4 500	994
Del av Kansliet 20	Falun	Falun	Kontor	2 339	3 500	1 080
<b>Totala fastighetsförsäljningar januari-december 2006</b>				<b>5 367</b>	<b>8 000</b>	<b>2 074</b>



S Jämtland  
100 Å

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

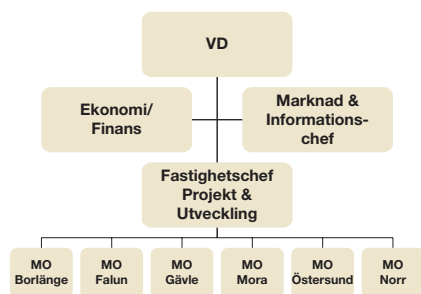
### Operativ struktur

Diös resultat bygger på en kostnadseffektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Diös ska genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer.

Merparten av bolagets medarbetare ingår i förvaltningsorganisationen, som i sin tur är uppdelad i marknadsområden. Varje marknadsområde leds av en marknadsområdeschef som har det operativa ansvaret för fastigheter och hyresgäster inom området.

Utöver förvaltningsorganisationen finns de koncerngemensamma servicefunktionerna Ekonomi/Finans, Marknad/Information och Projekt/Utveckling.

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för affärsutveckling, resultatuppföljning, ekonomistyrning, marknadsinformation och genomförande av beslutade strategier. Koncernledningen är placerad på huvudkontoret i Östersund. Diös har även resurser att genomföra såväl transaktioner som projektutveckling, vilka är samlade i Projekt/Utveckling.



### Decentraliserad förvaltning

I syfte att säkerställa en hög kvalitet och servicegrad i kombination med att låta företagets värderingar genomsyra alla kontaktytor mot hyresgästerna, samhället och näringslivet sköts Diös förvaltning i huvudsak av egen personal som har en stark lokal förankring. För att uppnå detta har Diös valt en decentraliserad organisationsmodell. Diös förvaltningsorganisation är i dagsläget indelad i sex geografiska marknadsområden, Gävle/Sandviken, Falun, Borlänge, Mora, Östersund och Norr.

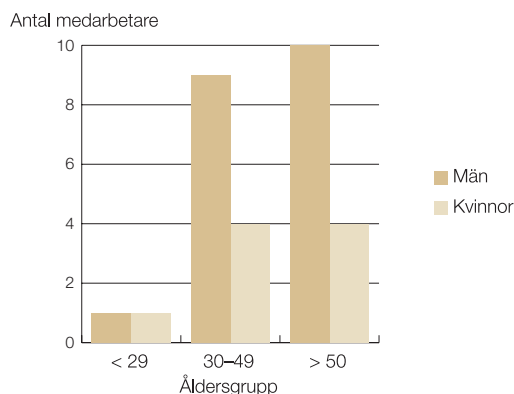
Målsättningen är att varje marknadsområde ska bestå av ett geografiskt koncentrerat fastighetsbestånd, vilket ska utgöra en delmarknad för sig. Detta mål uppnår Diös idag för bolagets samtliga marknadsområden förutom för marknadsområde Norr, som är under uppbyggnad. Totalt arbetar 21 personer inom Diös fem marknadsområden.

### Medarbetare

Per den 31 december 2006 uppgick antalet anställda i Diös till 29 (24) personer, varav 8 (3) återfinns på Diös huvud-

kontor i Östersund, 3 (4) återfinns i Falun, 6 (7) i Borlänge, 4 (5) i Gävle/Sandviken, 3 (3) i Mora, 3 (-) i Östersund och 2 (2) i marknadsområde Norr. Av det totala antalet anställda var 9 (6) kvinnor och 20 (18) män. Den totala genomsnittsåldern uppgick till 46 år (47). Medelåldern för män var något högre för män än för kvinnor, 47 år jämfört med 44 år.

Under 2006 har huvudkontoret stärkt sina resurser med 4 nya medarbetare samt 1 medarbetare från Falun. Ute på marknadsområdena har personalen utökats med 3 nya medarbetare i Östersund.

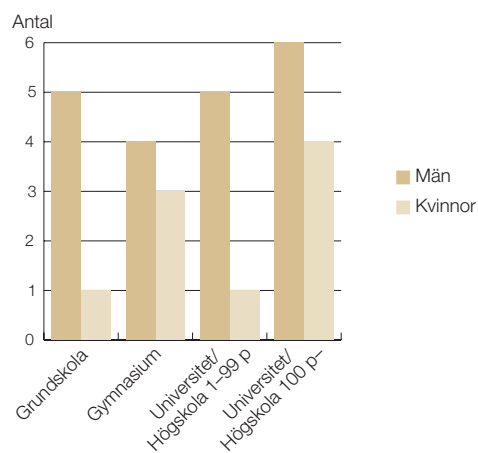


### Personalomsättning och sjukfrånvaro

Under 2006 slutade en medarbetare sin anställning på Diös och en medarbetare gick i pension. Personalomsättningen uppgick därmed till 7 procent. Sjukfrånvaron uppgick till 1,3 procent (0,7) under året. Av den totala sjukfrånvaron utgjordes 0,7 procentenheter av långtidsfrånvaro omfattande 60 dagar eller mer. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring i syfte att underlätta återkomst efter sjukvård.

### Utbildningsnivå

Vid utgången av 2006 hade 55 procent av de anställda genomgått någon form av högskoleutbildning. Av dessa hade drygt 34 procent (32) tagit 100 poäng eller mer vid högskola eller universitet.



## MILJÖARBETE

Diös arbetar långsiktigt och målmedvetet med frågor som rör miljö. Miljötänkandet ska genomsyra samtliga verksamhetsprocesser inom bolaget – förvärv, förvaltning, förädling och försäljning. Miljöarbetet är en strategisk viktig fråga, och all miljörelaterad verksamhet ska utvecklas utifrån väl förankrade ledningsbeslut.

Diös ska välja de produkter och tjänster som genererar en låg miljöpåverkan. Miljötänkande och miljökunskap ska förknippas med såväl medarbetare som bolaget som helhet. Diös utarbetar konkreta och mätbara miljömål utifrån fastlagd miljöpolicy samt strategier för att nå dessa. Åtgärder vidtas för att minska miljöbelastningen där så är möjligt och ekonomiskt rimligt.

### Diös övergripande miljömål är att:

- Minska energianvändningen (värme och el) i fastigheterna och därigenom minska koldioxidutsläppen till atmosfären. Diös har infört rutiner för avläsning, rapportering och mätning av energiåtgången och prioriterar olika energibesparande åtgärder, med bibehållen eller förbättrad komfort för hyresgästerna. Vidare ska Diös vid upphandling av el prioritera miljövänlig produktion.
- Verka för funktionella lösningar för källsortering i fastigheterna i syfte att öka återvinning och minska resurslöseri.
- Styra inköp av varor och tjänster mot ytterligare minskad miljöpåverkan.
- Arbeta med en miljöhandlingsplan, som utgår från att bolagets intressenter (anställda, hyresgäster, leverantörer, entreprenörer, myndigheter och övriga) på ett relevant sätt involveras i miljöarbetet.



Håkan Thorsling, drifttekniker i Gävle.



Anders Persson, drifttekniker i Östersund.

# FINANSIERING

## Finanspolicy

Diös finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyn fastslår VDs ansvar, som kan delegeras till ekonomichef, samt anger reglerna för hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att bedöma likviditetsutvecklingen och vara rådgivande i syfte att uppnå uppsatta finansiella mål. Finansfunktionen har även i uppdrag att uppta nya lån, fastställa löptider samt bevaka utvecklingen på räntemarknaden. Finansfunktionen ansvarar för låneportföljen och fattar därmed beslut om eventuellt förändringar och omplaceringar. Det är viktigt att Diös håller sig uppdaterad om utvecklingen av den finansiella marknaden. Bedömer man att förändring ska ske rörande borgensåtaganden och garantier samt limiter för dessa, ska beslutet fattas av finansfunktionen.

Slutligen ligger det i ansvarsrollen att genomföra förhandlingar med kreditinstitut rörande lånevillkor, kontovillkor samt andra bankrelaterade frågor. I förekommande fall ska besluten förankras i bolagets styrelse innan dessa verkställs.

## Kapitalstruktur

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden

eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att er-hålla lån. Målet för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att er-hålla erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger.

## Ränte- och lånestruktur

För att begränsa finansieringsrisken är Diös policy, att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder, ska uppgå till mellan två och fyra år samt att lånens förfallostruktur ska vara jämnt fördelad över tiden. Diös ska även arbeta med bindande kreditlöften ska ha en jämn förfallostruktur för att minska risken vid omförhandling.

## Ränte- och låneförfallostruktur

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal Mkr	Utnyttjat. Mkr
2007	1 150 000	2,81%	-	-
2008	-	-	-	-
2009	-	-	-	-
2010	-	-	2 225 000	1 150 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 150 000</b>	<b>2,81%</b>	<b>2 225 000</b>	<b>1 150 000</b>

# RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

## Fastigheter

Diös fastighetsbestånd är idag huvudsakligen koncentrerat till fem huvudorter, Falun, Borlänge, Mora, Östersund och Gävle. 85 procent av hyresintäkterna härrör från dessa orter. Vid årsskiftet hade Diös en ekonomisk uthyrningsgrad på 90,5 procent. En naturlig del i Diös affärsmodell är företags- och fastighetsförvärv med syfte att sprida fastighetsbeståndet på fler orter, samt försäljning av fastigheter för att få en väl sammansatt och marknadsanpassad fastighetsportfölj.

Diös möjligheter att tillgodogöra sig förädlingsvinster beror på hur väl Diös lyckas utveckla fastigheterna, hyres- och kostnadsutvecklingen för dessa samt hur avtals- och kundstrukturen ser ut. Andra faktorer som påverkar fastighetspriserna är det allmänna konjunkturläget, inflationsförväntningar och ränteläge. Detta kan påverka Diös både genom orealiserade värdeförändringar i bolagets fastighetsportfölj och genom realiserade värdeförändringar i samband med försäljningar. Likaså påverkas Diös av den lokala näringslivsutveckling som sker på de orter Diös finns etablerad i och hur väl bolaget tillvaratar sin lokala förankring på dessa orter.

## Hyror och hyresgäster

Diös intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Diös möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror och av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad strävar Diös efter att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga hyresgäster, undvika att en eller ett fåtal hyresgäster står för en stor del av hyresintäkterna, vara en aktiv samarbetspart på den lokala marknaden vad gäller näringsutvecklingsfrågor, samt ha en väl diversifierad fastighetsportfölj. Diös fastigheter ligger i huvudsak centralt belägna i attraktiva områden på de olika huvudorterna. De tio största hyresgästerna per den 31 december 2006 svarade för 34 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter. Diös största hyresgäst är Vägverket som svarar för 11 procent av Diös totala hyresintäkter, fördelat på 15 kontrakt och med en genomsnittlig kontraktstid på cirka fyra år.

## Drift och underhåll

Varje marknadsområde ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Vissa driftskostnader såsom värme- och vattenförsörjning kan vara svåra att påverka på grund av det endast finns tillgång till ett fåtal leverantörer. Diös lägger därför stor vikt vid att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, utbildning av personal, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. Hyresgäst Anpassningar vid omflyttning är i regel kostsamma. Diös har en relativt låg omsättning på hyresgäster vilket begränsar dessa kostnader.

## Finansnetto och kapitalstruktur

Räntekostnaden för lånat kapital är en av Diös större kostnadsposter. Diös styrelse fastställde under 2006 en finanspolicy som anger reglerna för hur Diös finansfunktion ska hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten ska begränsas. Diös Fastigheter AB och Handelsbanken undertecknade den 22 mars 2006 en överenskommelse om villkoren för en finansieringsfacilitet på sammanlagt 2 225 Mkr. Avtalet innebar en refinansiering av Diös nuvarande fastighetsbestånd och säkerställer även en fortsatt planerad expansion av verksamheten.

För att begränsa risken att kostnaderna ökar vid en kraftig uppgång av korträntan tecknades avtal avseende räntesäkring under året. Av koncernens totala räntebärande skulder på 1 150 Mkr har 600 Mkr räntesäkrats via ett derivatinstrument med en återstående löptid om 3,5 år. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet på lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad på lägst 1,8. Soliditeten uppgick per den 31 december 2006 till 31,2 procent och räntetäckningsgraden uppgick vid samma tidpunkt till 3,4.

## Känslighetsanalys

I nedanstående tabell återges den teoretiska resultateffekten före skatt på Diös årliga intjäningskapacitet efter finansiella poster - detta efter förändringar av de för Diös viktigaste resultatpåverkande variablerna.

## Risk- och känslighetsanalys

Faktorer	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/-2,5
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/-2,7
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 %	+/-11,5
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+1,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1 %	+/-22,4



# BOLAGSSTYRNING

## Svensk kod för bolagsstyrning "Koden"

Bolag på Stockholmsbörsen som har ett marknadsvärde överstigande tre miljarder kronor skall tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Diös omfattas i dagsläget ej av Koden. Diös styrelse avser att tillämpa de delar av Koden som bedöms vara relevanta och rimliga för bolaget. I det följande beskrivs översiktligt Diös principer för styrning och kontroll.

## Bolagsordningen

Bolagsordningen beskriver bolagets ändamål samt förutsättningar och finns i sin helhet tillgänglig på bolagets hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se). Av den följer bland annat att Bolaget är publikt, att dess firma är Diös Fastigheter AB (publ) och att sätet är i Östersund. Bolagets verksamhetsföremål är att direkt och indirekt genom dotterbolag äga, förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolagets aktiekapital skall vara lägst 39 000 000 kronor och högst 156 000 000 kronor.

Antalet aktier skall vara lägst 19 500 000 och högst 78 000 000.

## Årsstämma

Årsstämman är Diös högsta beslutande organ som bland annat utser styrelse och externa revisorer, fastställer bokslutet och beslutar om ansvarsfrihet och vinstdisposition. Enligt Diös bolagsordning skall stämman hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång och förläggas till Östersund alternativt Stockholm. Årsstämman beslutar om principer för tillsättande av valberedning.

## Diös årsstämma 2006

Vid årsstämman i Diös 2006-04-04 fastställdes resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkning. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag beträffande bolagets vinst, att ingen utdelning lämnades för räkenskapsåret 2005

Följande viktigare beslut fattades:

- Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot bolaget för 2005.
- Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om styrelse- och revisorsarvode. Ordförande 150 000 kronor Ledamot 100 000 kr. Arvode till revisor utgår enligt löpande räkning.
- Stämman lämnade ett bemyndigande för styrelsen, att intill nästa ordinarie årsstämma kunna besluta om nyemission av högst 8 333 400 aktier, innebärande att aktiekapitalet kan höjas med högst 16 666 800 kronor, mot kontant betalning, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

- Slutligen lämnade stämman ett bemyndigande för styrelsen, att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av högst 6 000 000 aktier, innebärande att aktiekapitalet kan höjas med sammanlagt högst 12 000 000 kronor. Teckning av de nya aktierna får ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Betalning för de nya aktierna får ske genom apport, kvittning eller kontant betalning.

## Valberedning

Valberedningens uppdrag är att till årsstämman lämna förslag till styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter samt ersättning för utskottsarbete och arvode till bolagets revisorer. Styrelsens ordförande är ansvarig för att på lämpligt sätt delge valberedningen information om styrelsens framtida kompetensbehov och resultat av utvärdering av styrelsens arbete.

Valberedning inför årsstämma 2007 har utgjorts av Anders Silverbåge, ordförande i valberedningen, (Brinova). Lars Holmgren, ordförande i Diös styrelse, Lantbrukarnas Ekonomi AB, Gunnar Johansson, (AB Persson Invest), Per-Arne Rudbert, Humlegården Holding III AB.

Valberedningen föreslår årsstämman 2007 att besluta om följande principer för tillsättande av valberedning i Diös:

- De fyra största aktieägarna per den 15 september 2007 bildar valberedning.

Sammansättningen av Diös valberedning redogörs för i bolagets delårsrapport avseende det tredje kvartalet, samt på bolagets webbplats senast sex månader innan ordinarie Årsstämma. Enskilda aktieägare kan till samtliga ledamöter av valberedningen framlägga förslag på styrelseledamöter.

## Styrelsens arbete

På det konstituerande styrelsemötet som följer efter Årsstämman, fastställs styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Arbetsordningen föreskriver att styrelsen inom sig skall utse ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott. Arbetsordningen anger också att styrelsen skall sammanträda minst sex gånger per år, utöver det konstituerande styrelsemötet.

Diös styrelse består av fem ledamöter utsedda av årsstämman och inga suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen för tiden intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma. Till styrelsens sammanträden inbjuds tjänstemän i bolaget som föredragande och experter. Bolagets verkställande direktör deltar vid samtliga möten och Diös ekonomichef är styrelsens sekreterare.



### Ersättningsutskott

Styrelsen i sin helhet verkar som ersättningsutskott.

Diös styrelse behandlar i sin helhet frågor om ersättning till verkställande direktören. Beslutsunderlag för ersättning till personer i koncernledning bereds av VD och beslutas av styrelsen.

### Revisionsutskott

Styrelsen i sin helhet verkar som revisionsutskott.

Revisionsutskottets uppgift är att övervaka och säkerställa koncernens tillgångar och att tillse att systemen efterlever lagar och föreskrifter, leder till effektivitet i verksamheten, att korrekta redovisningshandlingar upprättas och att den ekonomiska informationen är tillförlitlig. Revisionsutskottet granskar rutinerna för redovisning och finansiell kontroll, revisorernas arbete, deras kvalifikationer och oberoende. Revisionsutskottet bistår ledningen i att identifiera och ut-

värdera de främsta riskerna i verksamheten och tillser att ledningen inriktar arbetet på att hantera dessa.

Revisionsutskottet behandlar samtliga de finansiella rapporter som bolaget lämnar och styrelsen i sin helhet behandlar bolagets halvårsrapport och bokslutskommuniké. Revisionsutskottet behandlar också kvartalsvis riskrapportering, information om riskbedömningar, tvister och eventuella oegentligheter.

### Finansiell rapportering

Diös revisor inbjuds att delta vid det styrelsesammanträde där årsredovisningen behandlas och skall alltid delta vid de styrelsemöten där beslut fattas avseende delårsrapporten för det första halvåret respektive bokslutet. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande skall bedöma bolagets ekonomiska situation samt tillse att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen skall även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsen i Diös har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för den verkställande direktören där styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat vissa begränsningar avseende vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå samt beloppsgränser för vissa ekonomiska åtaganden.

### Revisorer

Uppdraget till revisorerna omfattar att granska årsredovisningen, att värdera de använda redovisningsprinciperna, att göra väsentliga bedömningar av företagsledningen, samt att utvärdera den övergripande presentationen av bolaget i årsredovisningen. Det innefattar också en granskning för att kunna ge ett utlåtande om styrelsens ansvarsfrihet till årsstämman. Styrelsen ansvarar för Diös interna kontroll

Styrelsen har vid 2 styrelsemöten under 2006 fått rapportering från bolagets revisorer.

Diös årsstämma 2006 utsåg revisionsfirman Deloitte AB och Lars Helgesson till huvudansvarig revisor i Diös Fastigheter AB fram till årsstämman 2009.

Lars Helgesson, född 1960, har varit auktoriserad revisor sedan 1989 och revisor i Diös sedan april 2005.

Revisionsfirman Deloitte AB, som är en del av ett globalt nätverk, möter Diös krav på ett gott renommé, hög kompetens och geografisk spridning. Utöver revision har revisorerna under 2006 konsulterats avseende emission av aktier och fastighets- och bolagsförvärv.



ProOlympia, Frösön, Östersund

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten under 2006

Koncernen Diös Fastigheter skapades under april 2005 med målsättningen att bli en av de ledande fastighetsaktörerna i norra Sverige. Verksamheten i koncernen startade den 1 juni 2005 och är koncentrerad till tillväxtregioner norr om Dalälven. Diös verksamhet under 2006 präglades av ett intensivt arbete att genomföra planerad börsintroduktion. Bolagets aktie noterades den 22 maj 2006 på Stockholmsbörsens O-lista och är numera noterad på Nordiska listan, Small Cap.

I samband med börsintroduktionen genomfördes även en nyemission av 8 333 400 aktier. Diös tillfördes genom emissionen 250 Mkr efter avdrag för emissionskostnader. Vid Diös ordinarie årsstämma den 4 april 2006 erhöll styrelsen ett bemyndigande att emittera högst 6 000 000 nya aktier. Per den 11 juli 2006 genomfördes en apportemission, i samband med förvärv av fastigheter, varav 5 000 000 aktier nyttjades. Nyemissionen riktade sig uteslutande till AB Persson Invest.

Verksamheten i övrigt har i hög grad, förutom normal förvaltning och fastighetstransaktioner, bestått av etablering av Diös huvudkontor i Östersund samt bemanning av den centrala administrativa organisationen.

Diös förvärvade i juli sex fastigheter i Östersund vilket även innebar etablering av ytterligare ett marknadsområde. Under året förvärvades även en fastighet i Gävle samt en fastighet i Falun. Försäljningar av två industrifastigheter i Gävle samt del av en kontorsfastighet i Falun genomfördes under året.

Diös anställde per den 1 januari 2006 Margaretha Bygdeståhl som marknads- och informationschef. Därmed består ledningsgruppen i Diös av verkställande direktören Christer Sundin, ekonomichefen Rolf Larsson, marknads- och informationschefen Margaretha Bygdeståhl samt fastighetschefen Bo Bengtsson.

På den ordinarie årsstämman omvaldes Lars Holmgren, Lars-Ove Håkansson, Thorsten Åsbjer, Anna-Stina Nordmark-Nilsson och Gustaf Hermelin till styrelseledamöter.

## Affärsidé

Diös affärsidé är att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter med god lönsamhet på marknaden norr om Dalälven. Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i verksamheten och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital samt bli en av de ledande fastighetsaktörerna norr om Dalälven.

## Marknadsområden

Diös huvudinriktning är att äga och förvalta fastigheter på marknaden norr om Dalälven. Diös har i huvudsak centralt belägna fastigheter med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet är indelat i sex geografiska

marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle/Sandviken, Mora, Östersund och Norr, där varje marknadsområde utgör ett förvaltningsområde. Förvaltningsorganisationen ska ha till sin främsta uppgift att skapa och vårda långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt vara en aktiv part på den lokala marknaden. Enheterna ska för att utgöra ett effektivt och funktionellt förvaltningsområde omfatta minst 60 000 kvm uthyrbar yta.

## Fastighetsbeståndet

Under 2006 såldes två industrifastigheter i Gävle, med frånträde den 1 februari 2006, samt del av en kontorsfastighet i Falun med frånträde den 15 maj 2006. Försäljningspriset för dessa överensstämde med senast gjorda värdering varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. I juli 2006 förvärvade Diös en fastighet i Gävle och sex fastigheter i Östersund. Förvärvspriset uppgick till 363 Mkr. De förvärvade fastigheternas yta uppgick till 51 159 kvm avseende lokaler samt 27 671 kvm avseende råmark. I juli förvärvades även en fastighet i Falun. Fastigheten som är sammanbyggd med den av Diös ägda fastigheten Falan 20, har en uthyrbar yta på 2 578 kvm.

Per utgången av 2006 ägde Diös 53 fastigheter med en total yta om cirka 315 154 kvm fördelade på elva orter norr om Dalälven. Av fastigheternas totala yta utgjordes 47 procent av kontor, 16 procent av butiker, 8 procent av industri och lager, 10 procent av bostäder samt 19 procent av övriga lokalytor. Det totala hyresvärdet uppgick under 2006 till 274 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna till 249 Mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet för 2006 om 90 procent.

Under året har värdering av samtliga fastigheter utförts av extern värderare. Vid värdering baserad på förhållandena per den 31 december 2006 bedömdes marknadsvärdet uppgå till 2 246 Mkr, vilket motsvarar det bokförda värdet. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 1 613 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 37 Mkr.

## Personal

Per den 31 december 2006 uppgick antalet anställda i Diös till 29 (24) personer, varav 8 (3) återfanns på Diös huvudkontor i Östersund, 3 (4) i Falun, 6 (7) i Borlänge, 4 (5) i Gävle/Sandviken, 3 (3) i Mora, 3 (-) i Östersund och 2 (2) i marknadsområde Norr. Av totala antalet anställda var 9 (6) kvinnor och 20 (18) män. Medelåldern bland de anställda var 46 (47). Under året slutade en medarbetare sin tjänst hos Diös och en medarbetare gick i pension. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgick till 34 (32) procent. Av tjänstemännen uppgick antalet kvinnor till 9 (6) och antalet män till 9 (7).

## Miljö

Diös arbetar långsiktigt och målmedvetet med frågor som rör miljö. Miljötänkandet ska genomsyra samtliga verksamhetsprocesser inom bolaget. Diös ska välja de produkter och tjänster som genererar lägsta möjliga miljöpåverkan. Miljötänkande och miljökunskap ska förknippas med såväl enskilda medarbetare som bolaget som helhet. Diös övergripande miljömål är att minska energianvändningen i fastigheterna och därigenom minska koldioxidutsläppen till atmosfären, verka för funktionella lösningar för källsortering i fastigheterna i syfte att öka återvinning och minska resursslöseri, styra inköp av varor och tjänster mot ytterligare minskad miljöpåverkan och arbeta med en miljöhandlingsplan som utgår från att bolagets intressenter på ett relevant sätt involveras i miljöarbetet.

## Styrelsens arbete

Styrelsen i Diös Fastigheter AB har fastställt en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen, förutom konstituerande sammanträde, hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per kalenderår. Diös styrelse har under år 2006 haft 12 (7) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde. Styrelseledamöterna i den nuvarande styrelsen valdes vid ordinarie årsstämma den 4 april 2006.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget och såväl hyres- och fastighetsmarknad som kreditmarknad. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2006 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policier, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, redovisnings- och skattefrågor samt bolagets försäkringssituation.

Styrelsen inrättade under 2006 en ersättnings- och en revisionskommitté. Ersättningskommittén ska handlägga frågor om bland annat ersättningar och incitamentsprogram till VD och övriga ledande befattningshavare. Revisionskommitténs syfte är att verka för att god kontroll av Bolagets verksamhet upprätthålls. Båda kommittéerna består av styrelsens samtliga ledamöter.

## Resultat

Diös resultat efter finansiella poster för 2006 uppgick till 242 Mkr (137). Resultatet har påverkats positivt av de fastighetsförvärv som gjordes under året. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 167 Mkr (96). Finansnettot uppgick till - 38 Mkr (-17).

## Rörelseresultat från fastighetsförvaltningen

Hyresintäkterna uppgick under 2006 till 232 Mkr (107) vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 90,5 procent (92,7). Diös hade totalt 1 742 kontrakt (1 549) fördelade på

596 lokalyreskontrakt (476), 464 bostadskontrakt (431) och 682 kontrakt avseende parkeringsplatser och övrigt (642). De kontrakterade hyresintäkterna per den 31 december 2006 uppgick till 274 Mkr (202), varav Diös 10 största kunder svarade för 34 procent med en enomsnittlig kontraktstid om 4,5 år. Hyreskontrakten för dessa kunder löper ut om 1 till 10 år. Under året tecknades 359 nya kontrakt (101), med en sammanlagd årshyra uppgående till 37 Mkr (38). Under året har 208 kontrakt (15) med en sammanlagd årshyra om 46 Mkr (3) sagts upp.

Fastighetskostnaderna uppgick under 2006 till 105 Mkr (49), varav drifts- och underhållskostnader utgjorde 86 Mkr (37), fastighetsskatt 8 Mkr (4) och fastighetsadministration 11 Mkr (8). Driftöverskottet uppgick till 130 Mkr (64), motsvarande en överskottsgrad om 56 procent (60). Underhållskostnader har belastat resultatet med 22 Mkr (6) motsvarande 70 kronor per kvm (38).

Av dessa avsåg 8 Mkr (2) hyresgäst Anpassningar i samband med nytecknade kontrakt. Kostnader för central administration belastade rörelseresultatet med 17 Mkr (7). Rörelseresultatet uppgick till 280 Mkr (153).

## Finansiell ställning

Finansiella poster uppgick under perioden till -38 Mkr (-17) av vilket räntekostnader utgjorde -33 (-17). Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2006 uppgick till 1 150 Mkr (1 172) med en årlig genomsnittsränta på 2,81 procent (2,57) exklusive lånelöften och 3,02 procent (2,58) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december till 0,3 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år. Av koncernens totala räntebärande skulder på 1 150 Mkr har 600 Mkr (noll) räntesäkrats via ett derivatinstrument med en återstående löptid på 3,5 år. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,08 procent exklusive lånelöften och 3,28 procent inklusive lånelöften.

Diös disponibla likviditet exklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 124 Mkr (57). Avkastning på eget kapital uppgick till 25,8 procent (37,3), räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,4) och den synliga soliditeten uppgick till 49,2 procent (32,1).

## Skatter

Aktuell skattekostnad för 2006 uppgick till 1 Mkr (noll), 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 -8 Mkr (82).

## 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 december 2006 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 74 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.

I och med utgången av räkenskapsåret 2006 bedömdes Diös skattemässiga underskottsavdrag uppgå till 957 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 268 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 436 Mkr per den 31 december 2006. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 122 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 december 2006 kunnat uppgå till 146 Mkr (268-122).

## Investeringar och försäljningar

Under 2006 gjordes, utöver fastighets- och bolagsförvärv, investeringar om 37 Mkr (14) i befintliga fastigheter vilket avsåg ombyggnationer och kundanpassningar. För närvarande pågår ett större om- och tillbyggnadsprojekt i Luleå. Under 2006 har 2 Mkr av totalt budgeterat 24 Mkr upparbetats. Projektet förväntas bli färdigställt under tredje kvartalet 2007.

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen under året uppgick till 13 Mkr (20) och resultat efter skatt till -18 Mkr (-7). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december till 85 Mkr (noll). Bolagets räntebärande skulder uppgick till 1 150 Mkr (947) och avsåg helt och hållet finansiering av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 2,81 procent (2,57).

## Redovisning enligt IFRS

Diös upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards). IFRS innehåller det gemensamma regelverk som samtliga börsnoterade företag inom EU ska följa från och med 2005. För Diös påverkar IFRS främst värdering och redovisning av fastigheter, inkomstskatter, företagsförvärv och finansiella instrument. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40 till verkligt värde i balansräkningen med realiserade och orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Detta innebär att

inga av- och nedskrivningar på fastigheter görs samt att vinster från fastighetsförsäljningar ersätts av realiserade värdeförändringar (skillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering). Skatter redovisas enligt IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt avseende innevarande år och uppskjuten skatt. Från och med 2005 ska även IAS 39 tillämpas vilket medför att finansiella instrument skall värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar redovisas i resultaträkning eller eget kapital beroende på om säkringsredovisning tillämpas eller inte. Förvärv av dotterbolag redovisas i enlighet med IFRS 3, Förvärvsmetoden.

## Finanspolicy

Diös finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policyn samt den övergripande ansvarsfördelningen.

Målen i finanspolicyn är:

- att uppnå en kapitalstruktur med en soliditet om minst 25 % och räntetäckningsgrad om minst 1,8 ggr,
- att minimera ränte- och kreditrisker samt
- att säkerställa behovet av likviditet och långsiktig finansiering

## Händelser efter räkenskapsårets utgång

Diös förvärvade den 1 februari 2007 fastigheten Cupido 5 i Sundsvall. Förvärvspriset uppgick till 15,7 Mkr.

Diös ingick per den 6 mars 2007 avtal om förvärv av sammanlagt 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB. Tillträde är beräknat att ske under mars och april månad 2007. Åre Centrum AB äger och förvaltar åtta fastigheter med ett bedömt marknadsvärde om cirka 440 Mkr. Förvärvet finansieras med nyemitterade aktier, eget kapital och lån.

Diös har efter räkenskapsårets utgång tecknat 69 nya kontrakt med en sammanlagd årshyra uppgående till 23 Mkr. Under samma period har 58 kontrakt med en sammanlagd årshyra uppgående till 7 Mkr sagts upp för avflyttning.

## Utsikter inför 2007

Intresset för fastigheter norr om Dalälven har, som för övriga Sverige, ökat under de senaste åren. Detta beror bland annat på den goda ekonomiska utvecklingen som många av de norrländska orterna upplever. Den positiva utvecklingen har bland annat sin grund i en pågående utveckling av regionens traditionella basindustrier, järn, stål och trä samt i regionens starka kulturarv som drivkraft för turistnäringen. Utlokaliseringen av statliga verk är också gynnsam för regionen med ett vidgat yrkesutbud. Ett annat positivt mönster har noterats när det gäller omflyttning. Regionen har nu en neutral befolkningsutveckling, där vissa regioner har sett en ökning av invånarantalet vilket medför ökad efterfrågan på såväl bostäder som kommersiella lokaler. Andra exempel som visar på en stark

efterfrågan och tilltro till regionens fastighetsmarknad är bostadsområdesplanerna i Gävle hamn och bostadsrättsombildningar i Luleå. Botniabanans tillkomst kommer att knyta samman städer och tätorter längs Norrlandskusten. Banan kommer att underlätta pendling samtidigt som industrin får tillgång till snabba och effektiva godstransporter. Vidare pågår satsningar inom utbildningsväsendet på ett flertal orter inom regionen, kopplingen mellan universiteten och det regionala näringslivet i regionen stärks vilket påverkar såväl befolkningsunderlag genom ett ökat antal studenter som sysselsättningssituationen positivt. De ökade investeringarna i norra Sverige innebär såväl direkt som indirekta positiva effekter inom alla samhällssektorer. Sammantaget genererar denna tillväxt många nya möjligheter för regionens företag och cirka 1,4 miljoner invånare vilket skapar goda förutsättningar för en varaktig och positiv utveckling. Hyresmarknaden för lokaler indikerar som en följd av en allt bättre konjunktur, en minskning av vakanser samt högre hyresnivåer. Hyresmarknaden för bostäder förväntas vara fortsatt stark inom bolagets geografiska område.

### Framtida utveckling

Verksamheten i koncernen förväntas fortsätta på nuvarande nivå och öka i takt med eventuella förvärv. För bedömning av koncernens finansiella risk se not 17.

### Utdelning

För räkenskapsåret 2006 föreslår styrelsen en utdelning med 1,10 kronor (noll) per aktie, motsvarande totalt 37 Mkr. Förslaget innebär att 49 procent av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skattefordringar, delas ut till aktieägarna.

### VINSTDISPOSITION

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel 389 935 Tkr disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 1,10 kr per aktie (1,10 * 33 301 715)	36 532 Tkr
Balanseras i ny räkning	<u>353 403 Tkr</u>

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas bolagsstämman den 27 april 2007 för fastställelse.

### Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:05,

Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 49 % av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att långsiktigt överföra minst 50 % av koncernens förvaltningsresultat efter skatt till aktieägarna med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturen. Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,9 % av bolagets eget kapital och 3,0 % av koncernens eget kapital. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en soliditet överstigande 25 % och en räntetäckningsgrad om minst 1,8 gånger infrias efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtidiga affärsrisker och även tåla eventuella förluster, även planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

## RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2006	2005 <sup>1</sup>
Intäkter	3	234 693	112 953
Fastighetskostnader	4	-104 768	-48 879
<b>Driftöverskott</b>		<b>129 925</b>	<b>64 074</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-339	-86
<b>Bruttoresultat</b>		<b>129 586</b>	<b>63 988</b>
Central administration och marknadsföring	5,6	-17 300	-6 696
Värdeförändringar i fastigheter	7	167 339	95 964
<b>Rörelseresultat</b>		<b>279 625</b>	<b>153 255</b>
Ränteintäkter	8	2 019	276
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-39 967	-16 959
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>241 677</b>	<b>136 572</b>
Skatt	10	-8 756	82 000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>232 921</b>	<b>218 572</b>
<b>Data per aktie<sup>2</sup></b>			
Resultat per aktie, kr		1,50	18,37
Genomsnittligt antal aktier, tusental		27 548	11 901
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		33 302	19 968
Utdelning per aktie, kr <sup>3</sup>		1,10	0,00

<sup>1</sup> Jämförelseperioderna avseende 2005 inkluderar fastighetsverksamhet från och med juni 2005.

<sup>2</sup> Diös styrelse har ett kvarstående bemyndigande från årsstämman 2006 att utge ytterligare 1 000 000 aktier.

<sup>3</sup> Styrelsens förslag

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN per den 31 december 2006

Belopp i Tkr	Not	2006	2005
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningsstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Fastigheter	11	2 246 294	1 672 418
Pågående projekt		2 137	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	1 595	441
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 250 025</b>	<b>1 672 859</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	14	73 851	82 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 851</b>	<b>82 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 323 876</b>	<b>1 754 859</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 045	6 529
Övriga fordringar		8 777	9 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 522	1 271
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 344</b>	<b>17 683</b>
Kassa och bank		123 814	57 269
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>146 158</b>	<b>74 952</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 470 034</b>	<b>1 829 811</b>

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN per den 31 december 2006

Belopp i Tkr	Not	2006	2005
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Aktiekapital		66 603	39 937
Tillskjutet kapital		696 444	328 237
Balanserad vinst		452 947	218 572
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 215 995</b>	<b>586 746</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga avsättningar	16	3 711	289
Skulder till kreditinstitut	17	1 150 000	1 172 211
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 153 711</b>	<b>1 172 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Utnyttjad checkräkningskredit	17	–	7 798
Leverantörsskulder		25 971	23 493
Skatteskuld		14 760	4
Övriga skulder		716	5 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	58 881	34 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>100 328</b>	<b>70 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 470 034</b>	<b>1 829 811</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder</i>			
Aktier i dotterbolag		437 349	37 371
Fastighetsinteckningar		1 162 949	1 046 211
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>1 600 298</b>	<b>1 083 582</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Borgen		0	225 704
Övriga ansvarsförbindelser		792	800
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		<b>792</b>	<b>226 504</b>

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2006	2005 <sup>1</sup>
Intäkter	3	13 190	19 939
Fastighetskostnader	4	-48	-35
<b>Driftöverskott</b>		<b>13 142</b>	<b>19 904</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-84	-11
<b>Bruttoresultat</b>		<b>13 058</b>	<b>19 893</b>
Central administration och marknadsföring	5,6	-29 083	-26 810
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 025</b>	<b>-6 917</b>
Ränteintäkter	8	33 503	15 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-37 323	-15 364
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 845</b>	<b>-6 817</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-
Skatt avseende erhållet koncernbidrag		1 386	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-18 459</b>	<b>-6 817</b>
<b>Data per aktie<sup>2</sup></b>			
Resultat per aktie, kr		-0,67	-0,57
Genomsnittligt antal aktier, tusental		27 548	11 901
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		33 302	19 968
Utdelning per aktie, kr <sup>3</sup>		1,10	0,00

<sup>1</sup> Jämförelseperioderna avseende 2005 inkluderar verksamhet från och med juni 2005.

<sup>2</sup> Diös styrelse har ett kvarstående bemyndigande från årsstämman 2006 att utge ytterligare 1 000 000 aktier.

<sup>3</sup> Styrelsens förslag.

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET per den 31 december 2006

Belopp i Tkr	Not	2006	2005
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningsstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående projekt		1 020	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	797	278
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 817</b>	<b>278</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	45 340	45 260
Fordringar hos koncernföretag		1 082 573	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 127 913</b>	<b>45 260</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 129 730</b>	<b>45 538</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5	–
Fordringar hos koncernföretag		699 830	1 301 245
Övriga fordringar		70	253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 409	3
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>723 314</b>	<b>1 301 501</b>
Kassa och bank		84 693	–
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>808 007</b>	<b>1 301 501</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 937 737</b>	<b>1 347 039</b>

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET per den 31 december 2006

Belopp i Tkr	Not	2006	2005
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		66 603	39 937
Överkursfond		284 796	284 796
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>351 399</b>	<b>324 733</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överskursfond		368 206	–
Balanserat resultat		36 624	-14
Aktieägartillskott		–	43 455
Erhållet koncernbidrag		3 564	–
Årets resultat		-18 459	-6 817
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>389 935</b>	<b>36 624</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>741 335</b>	<b>361 357</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	1 150 000	946 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 150 000</b>	<b>946 507</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Utnyttjad checkräkningskredit	17	–	7 798
Leverantörsskulder		4 075	902
Skuld till koncernföretag		28 990	25 789
Skatteskuld		–	4
Övriga skulder		335	537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	13 003	4 145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 403</b>	<b>39 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 937 737</b>	<b>1 347 039</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder</i>			
Aktier i dotterbolag		45 260	17 886
Långfristiga fordringar i koncernföretag		1 082 573	1 146 507
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>1 127 833</b>	<b>1 164 393</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Borgen för dotterbolag		0	225 704
Övriga ansvarsförbindelser		792	800
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		<b>792</b>	<b>226 504</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Antal utestående aktier, tusental <sup>2</sup>	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
		Aktie-kapital	Tillskjutet kapital	Balanserad vinst	
<b>Koncernen</b>					
<b>Eget kapital 31 december 2004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktieägartillskott			43 441		43 441
Nyemission		39 937	284 796		324 733
Årets resultat				218 572	218 572
<b>Eget kapital 31 december 2005</b>	<b>19 968</b>	<b>39 937</b>	<b>328 237</b>	<b>218 572</b>	<b>586 746</b>
Nyemission <sup>1</sup>		26 667	368 206		394 873
Värdförändring derivatinstrument				1 454	1 454
Årets resultat				232 921	232 921
<b>Eget kapital 31 december 2006</b>	<b>33 302</b>	<b>66 603</b>	<b>696 444</b>	<b>452 947</b>	<b>1 215 995</b>

Belopp i Tkr	Antal utestående aktier, tusental <sup>2</sup>	Aktie-kapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 31 december 2004</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>86</b>
Aktieägartillskott				43 455	43 455
Nyemission		39 837	284 796		324 633
Årets resultat				-6 817	-6 817
<b>Eget kapital 31 december 2005</b>	<b>19 968</b>	<b>39 937</b>	<b>284 796</b>	<b>36 624</b>	<b>361 357</b>
Nyemission <sup>1</sup>		26 667		368 206	394 873
Brutto erhållet koncernbidrag				4 950	4 950
Uppskjuten skatt på koncernbidrag				-1 386	-1 386
Årets resultat				-18 459	-18 459
<b>Eget kapital 31 december 2006</b>	<b>33 302</b>	<b>66 603</b>	<b>284 796</b>	<b>389 935</b>	<b>741 335</b>

<sup>1</sup> Kontantemission samt apportemission i samband med förvärv

<sup>2</sup> Se not 15, Eget kapital, avseende förändring av antal utestående aktier

## KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2006	2005	2006	2005
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat		279 625	153 255	-16 025	8 447
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m:	1	-168 930	-95 589	84	-
Erhållen ränta		2 019	276	1 134	100
Erlagd ränta		-30 248	-15 512	-27 604	-15 364
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>82 466</b>	<b>42 430</b>	<b>-42 411</b>	<b>-6 817</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-3 176	-11 262	-467 068	-1 376 850
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		27 842	-568 239	5 307	114 610
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>24 666</b>	<b>-579 501</b>	<b>-461 761</b>	<b>-1 262 240</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>107 132</b>	<b>-537 071</b>	<b>-504 172</b>	<b>-1 269 057</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av dotterbolag	2	-	-553 503	-80	-45 260
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	3	-405 451	-400 254	-1 623	-278
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-405 451</b>	<b>-953 757</b>	<b>-1 703</b>	<b>-45 538</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission		394 873	324 633	394 873	324 633
Aktieägartillskott		-	43 455	-	43 455
Förändring av låneskuld		-30 009	1 180 009	195 695	946 507
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>364 864</b>	<b>1 548 097</b>	<b>590 568</b>	<b>1 314 595</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>66 545</b>	<b>57 269</b>	<b>84 693</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>57 269</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4</b>	<b>123 814</b>	<b>84 693</b>	<b>0</b>

**Not 1** Poster som ej ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-167 339	-95 964	-	-
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	340	86	84	-
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning i dotterbolag	-1 931	-	-	-
Avsättning för skatter	-	289	-	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>-168 930</b>	<b>-95 589</b>	<b>84</b>	<b>0</b>

**Not 2** Förvärv av dotterbolag

Koncernen	
Materiella anläggningstillgångar	- 1 176 727
Kortfristiga fordringar	- 6 335
Likvida medel	- 39 802
Kortfristiga skulder	629 559
<b>Utbetald köpeskilling</b>	<b>0 -593 305</b>
Likvida medel i förvärvade bolag	- 39 802
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>0 -553 503</b>

**Not 3** Fastighetsförvärven har delvis finansierats via apportemission uppgående till 145 000 Tkr under 2006 och 141 818 Tkr under 2005.

**Not 4** Likvida medel består av kassa och bank

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

*Alla belopp i Tkr om inte annat anges*

#### Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering den 10 april 2007. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2007. Diös Fastigheter AB, organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund i Jämtlands län. Huvudkontorets besöksadress är byggnad 4, Stadsdel Norr i Östersund, postadress är Box 188, 831 22 Östersund.

#### Verksamheten

Koncernen Diös Fastigheter bildades under april 2005 med målet att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Verksamheten är koncentrerad till området norr om Dalälven. Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i fastighetsbeståndet och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning. Diös är uppdelad i fem marknadsområden som vart och ett leds av en marknadsområdeschef. Personalen på respektive område har det operativa ansvaret för fastigheterna och kundkontakterna inom marknadsområdet. Syftet är att genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer samt i dialog med kunden kunna erbjuda individuellt anpassade lokaler i välvårdade och rationella fastigheter. Därutöver finns i moderbolaget, Diös Fastigheter AB, förutom verkställande direktör de koncerngemensamma funktionerna ekonomi/finans samt marknad/information.

#### Grunder för redovisningen

Diös räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:05, Redovisning för juridiska personer. Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är upptagna till verkligt värde. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper förutom värdering avseende derivatinstrument.

För Diös vidkommande kommer förändringar i IAS 1, IFRS 7 och IFRIC 10 tillämpas från räkenskapsåret 2007 samt IFRS 8 från räkenskapsåret 2009. Diös initiala bedömning är att tillämpningen av dessa förändringar inte kommer att medföra några väsentliga skillnader jämfört med nuvarande krav.

#### Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras både på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedöms som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av framtida kassaflöden samt att rimlig diskonteringsfaktor (avkastningskravet) fastställs. De antagande och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering beskrivs i not 11.

#### Definition av segment

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt med tanke på uppföljning av respektive marknadsområdes genererade avkastning varför geografisk indelning utgör koncernens primära indelningsgrund.

Därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp varför detta utgör koncernens sekundära indelningsgrund. Segment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Fördelning av rörelsebetingade segment sker ej då underlag för detta saknas i bolagets interna rapporteringssystem och underlag för rimlig fördelning saknas. Segmentsinformation lämnas i enlighet med IAS 14 endast för koncernen.

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med IAS 27. Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som direkt eller indirekt kontrolleras

av moderbolaget. Kontroll uppnås när moderbolaget kan påverka ett dotterbolags finansiella och operativa principer för att uppnå ekonomiska fördelar. För att kontroll skall uppnås måste moderbolaget direkt eller indirekt äga minst hälften av rösterna i ett företag. Dotterbolag redovisas, i moderbolaget, enligt anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att intäkt från innehavet redovisas endast till den del denna hänför sig till balanserade vinstmedel som dotterbolaget tjänat efter anskaffningstillfället. Erhållna utdelningar som överstiger dessa vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och minskar sålunda andelens redovisade värde. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten. Alla koncerninterna mellanhanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället.

### Företagsförvärv och samgåenden

Vid förvärv av dotterbolag som kategoriseras som rörelseförvärv tillämpas, i enlighet med IFRS 3, förvärvsmetoden. Ett rörelseförvärv innebär ett sammanförande av separata företag eller verksamheter till en rapportande enhet. Metoden innebär att förvärvaren redovisar det förvärvade bolagets identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser till deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Eventuell goodwill redovisas som tillgång och värderas till dess anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för goodwill motsvarar den del av det totala anskaffningsvärdet för förvärvet som överstiger förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser. Förvärvad goodwill skrivs inte av, i stället provas minst en gång per år, om nedskrivningsbehov föreligger.

### Rörelsens intäkter

Intäktredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas. Diös hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas.

Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om kontroll över tillgången skett vid ett tidigare tillfälle intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Ränteintäkter beräknas baserat på antal utestående

dagar, aktuellt tillgångssaldo samt vid var tidpunkt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

### Central administration

Central administration omfattar poster som ej fördelas ut på övriga koncernbolag, vilket inbegriper kostnader för bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, data, marknadsaktiviteter, IR, revisionsarvoden och finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering ingår i central administration.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas initialt till verkligt värde och löpande till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39. För finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde inkluderas transaktionskostnader i verkliga värdet. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. Det bokförda värdet för samtliga finansiella skulder och tillgångar motsvarar det verkliga värdet.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. De värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde utan diskontering till nominellt belopp eftersom de beräknas ha kort löptid. Värdet av osäkra fordringar beräknas efter individuell bedömning.

Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängliga banktillgodoavanden.

Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp i balansräkningen när faktura har mottagits och värderas till fakturans omslutning. Upptagna lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella skuldminskningar.

Räntor, utdelningar samt vinster och förluster hänförliga till finansiella instrument redovisas i resultaträkningen som intäkt respektive kostnad. Eventuell utdelning till innehavare av egetkapitalinstrument redovisas direkt mot eget kapital med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter. Derivat redovisas och värderas till verkligt värde i balansräkningen. Derivat med ett positivt marknadsvärde redovisas som övriga kortfristiga fordringar och derivat med ett negativt marknadsvärde redovisas som övriga kortfristiga skul-

der. Diös tillämpar säkringsredovisning enligt metoden för kassaflödessäkring vilket innebär att effektiv del av värdeförändringar redovisas i säkringsreserven inom eget kapital i avvaktan på att den säkrade posten redovisas i resultaträkningen. Ineffektiv del samt värdeförändringar för derivat som inte säkringsredovisas redovisas löpande i resultaträkningen. Egetkapitalinstrument som ges ut av bolaget redovisas till erhållna medel med avdrag för transaktionskostnader.

## Materiella anläggningstillgångar

### Förvaltningsfastigheter

Koncernen tillämpar IAS 40, Förvaltningsfastigheter, när det gäller redovisning, värdering samt upplysningar om förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Diös fastighetsbestånd per balansdagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd extern fastighetsvärdering. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom extern värdering. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter vilka har ett intresse av att transaktionen genomförs. Inga avdrag för transaktionskostnader i samband med en avyttring görs. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras tillkommande utgifter som är värdehöjande, vilket innebär att utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Per balansdagen görs bedömning av hur stor del av pågående investeringar som fullgjorts, värdehöjande åtgärder balanseras, övriga åtgärder belastar innevarande års resultat. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. För försäljning se Rörelsens intäkter.

### Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del det förbättrar tillgångens prestanda

i förhållande till den nivå som gällde vid det ursprungliga anskaffningstillfället. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Avskrivningsprinciper för övriga materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall med beaktande av tillkommande värdehöjande utgifter, upp- eller nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Starttidpunkt för avskrivningen är anskaffningstillfället.

### Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolag och koncernen	
Inventarier och fordon _____	20 %
Kontorsinventarier _____	20 %
Datorer _____	33 %

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas enligt IAS 19, Ersättningar till anställda. Kortfristiga ersättningar till anställda så som löner, betald semester och betald sjukfrånvaro samt därpå aktuella sociala kostnader redovisas, i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

### Pensioner

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Diös redovisar endast avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp företaget accepterat att bidra med. Det innebär att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa skall enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer vilka omfattas av flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

### Ersättning vid uppsägning

I samband med uppsägning av personal redovisas ersättningar som en skuld och en kostnad endast om företaget bevisligen är förpliktat att antingen avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller när ersättning lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Vid erbjudande om frivillig avgång beräknas ersättningarna baserat på det antal anställda som förväntas acceptera erbjudandet.

## Närstående

Upplysningar om transaktioner och utestående mellanhanden med närstående redovisas i enlighet med IAS 24, Upplysningar om närstående. Med närstående avses en part som direkt eller indirekt genom en eller flera händer utövar ett bestämmande inflytande över, står under ett bestämmande inflytande från ett företag eller under samma bestämmande inflytande som företaget. Med närstående avses även den som har en andel i företaget som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget, vilket innefattar moderföretag, dotterföretag och systerföretag. Till närstående part räknas också företag där parten är ett företags intresseföretag, är ett joint venture i vilket företaget är samägare, är en nyckelperson i ledande ställning i företaget eller dess moderföretag, är nära familjemedlem med någon som definieras som närstående, är ett företag som står under bestämmande inflytande av, under ett gemensamt bestämmande inflytande av eller står under betydande inflytande under nyckelperson i ledande ställning eller nära familjemedlem. En transaktion med närstående är en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser mellan närstående, oavsett om ersättning utgår eller ej. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Gemensamt bestämmande inflytande innebär att två eller flera parter i avtal reglerar att gemensamt utöva det bestämmande inflytandet över en ekonomisk verksamhet. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier utan att innebära bestämmande över dessa strategier. Betydande inflytande kan uppnås via aktieinnehav, stadgar eller avtal. Nyckelpersoner i ledande ställning är de personer som har befogenhet och ansvar för att, direkt eller indirekt, planera, leda och styra ett företags verksamhet.

Med nära familjemedlemmar avses personens sammanboende och barn, barn till personens sammanboende och personer som är ekonomiskt eller på annat sätt beroende av personen eller dennes sammanboende.

## Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

## Skatt

Företaget och koncernen tillämpar IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år.

Diös redovisar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden vilket innebär att uppskjuten skatt redovisas på samtliga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett företagsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

## Not 2 Segmentsrapportering

2006							
Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle/ Sandviken	Mora	Östersund	Norr *)	Diös- koncernen
Hysesintäkter	69 291	53 743	45 657	24 045	21 711	17 319	231 766
Övriga intäkter	2 439	119	227	84	54	4	2 927
Fastighetskostnader	-30 290	-24 189	-19 294	-9 825	-10 053	-11 117	-104 768
<b>Driftsöverskott</b>	<b>41 440</b>	<b>29 673</b>	<b>26 590</b>	<b>14 304</b>	<b>11 712</b>	<b>6 206</b>	<b>129 925</b>
<b>Värdeförändring</b>							
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-
Fastighet, orealiserad	45 478	39 377	35 485	28 155	-7 250	26 093	167 338
<b>Resultat</b>	<b>86 918</b>	<b>69 050</b>	<b>62 075</b>	<b>42 459</b>	<b>4 462</b>	<b>32 299</b>	<b>297 263</b>
<b>Ofördelade poster</b>							
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-339
Central administration	-	-	-	-	-	-	-17 300
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-37 948
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-607
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-8 149
<b>Årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>232 920</b>

\* Norr avser fastigheter i Sundsvall, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå

Investeringar, Mkr	3 756	20 148	1 161	2 127	6 781	3 024	36 997
Bokfört värde, Mkr	550 531	574 385	394 605	201 724	361 342	163 707	2 246 294
Hysesvärde, Mkr	73 150	63 550	48 018	24 505	23 186	23 821	256 230
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	84,6	95,1	98,1	93,6	72,7	90,5
Överskottsgrad, %	59,8	55,2	58,2	59,5	53,9	35,8	56,1

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses- intäkter Mkr	Ekonomisk uthyrnings grad, %	Drifts- översk. Mkr	Övers- skotts grad, %
Kontorsfastigheter	20	133 419	1 043	109	88,1	65	59,3
Butiksfastigheter	8	57 773	484	51	92,1	31	61,0
Bostadsfastigheter	12	41 206	242	30	97,2	11	38,4
Industri- och lagerfastigheter	6	24 428	118	16	87,5	8	52,0
Övriga fastigheter	7	58 328	359	26	91,9	14	55,2
<b>Totalt Diös</b>	<b>53</b>	<b>315 154</b>	<b>2 246</b>	<b>232</b>	<b>90,5</b>	<b>130</b>	<b>56,1</b>

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

## Not 3 Intäkter

	2006	2005
<b>Koncernen</b>		
Hysesintäkter	231 766	107 172
Övriga intäkter	2 927	5 782
<b>Summa</b>	<b>234 693</b>	<b>112 953</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Koncerninterna intäkter	13 031	19 869
Övriga intäkter	159	70
<b>Summa</b>	<b>13 190</b>	<b>19 939</b>

Koncerninterna intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees.

### Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2006

Kontraktsfällostruktur	Förfalloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 dec, Tkr	andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2007	226	43 799	36 249	15
	2008	150	52 810	43 957	18
	2009	144	79 605	77 873	31
	2010	38	28 706	28 878	12
	2011	20	18 116	18 223	7
	2012+	18	16 357	17 416	7
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>		<b>596</b>	<b>239 393</b>	<b>222 596</b>	<b>89</b>
Bostadshyresavtal		464	31 142	22 702	9
Garage/p-platser		682	-	3 748	2
<b>TOTALT</b>		<b>1 742</b>	<b>270 535</b>	<b>249 046</b>	<b>100</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2006	2005
<b>Koncernen</b>		
Driftkostnader	61 155	29 626
Reparations- och underhållskostnader	24 451	7 079
Fastighetsskatt	8 187	4 228
Fastighetsadministration	10 975	7 946
<b>Summa</b>	<b>104 768</b>	<b>48 879</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Fastighetsadministration	48	35
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>35</b>

Fastighetskostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

I driftkostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, hyresförluster och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Merparten av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system.

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2006 var 1% på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5% för lager/industri och bostäder.

Med fastighetsadministration avses indirekta kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna innefattar bland annat kostnader för personal som arbetar med uthyrningsverksamhet och hyresförhandlingar, förbrukningsmaterial och projektadministration.

## Not 5 Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2006	varav män	2005	varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	26	75%	22	77%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>26</b>	<b>75%</b>	<b>22</b>	<b>77%</b>

Vid utgången av 2006 bestod styrelsen i moderbolaget av 5 ledamöter varav 1 kvinna.

Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 4 personer varav 1 kvinna. Samtliga medarbetare i koncernen har sin anställning i moderbolaget.

### Personalens sjukfrånvaro uttryckt i procent

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Total sjukfrånvaro i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden	1,30%	0,71%	1,30%	0,71%
Andel av total sjukfrånvaro överstigande 60 dagar eller mer (långtidssjukfrånvaro)	53,62%	–	53,62%	–
Sjukfrånvaro för kvinnor i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för kvinnor	3,32%	0,49%	3,32%	0,49%
Sjukfrånvaro för män i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för män	0,58%	0,76%	0,58%	0,76%
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 30-49 år i förhållande till den ordinarie arbetstiden för den gruppen	0,81%	1,55%	0,81%	1,55%
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 50 år och äldre i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden för den gruppen	1,91%	0,12%	1,91%	0,12%

## Not 5 Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse och revisorer (forts)

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2006		2005	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
<b>Moderbolaget</b>	13 494	3 836	4 819	1 400
(varav pensionskostnader) <sup>1</sup>	2 069	400	437	106
<b>Koncernen totalt (varav pensionskostnader) <sup>2</sup></b>	<b>13 494</b>	<b>3 836</b>	<b>4 819</b>	<b>1 400</b>
	<b>2 069</b>	<b>400</b>	<b>437</b>	<b>106</b>

<sup>1</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 1 117 Tkr (160) VD

<sup>2</sup> Av koncernens pensionskostnader avser 1 117 Tkr (160) VD

### Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter, verkställande direktören och övriga anställda

	2006		2005	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
<b>Moderbolaget</b>	3 043	10 451	900	3 935
(varav tantiem och dylikt)	–	–	–	–
<b>Koncernen totalt (varav tantiem och dylikt)</b>	<b>3 043</b>	<b>10 451</b>	<b>900</b>	<b>3 935</b>
	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

### Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till verkställande direktören beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar förekommer ej för någon i företagets ledning eller styrelse.

Verkställande direktören har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har VD rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år.

Mellan bolaget och VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Under uppsägningstiden har VD rätt till lön och förmåner enligt gällande avtal. För det fall bolaget säger upp VD, och det inte har föranletts av att VD i väsentlig mån åsidosatt sina skyldigheter enligt lag, gällande anställningsavtal eller styrelsens instruktioner utgår efter uppsägningstiden och anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande 18 gånger den månadslön som gällde vid tidpunkten för uppsägningen. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande.

Ersättning under uppsägningstid samt avgångsvederlag avräknas från inkomster från annan arbetsgivare.

Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningstiden från bolaget är 6-12 månader och från den anställdes sida 6 månader.

### Ersättningar till styrelsen

Styrelsen har erhållit arvode om 413 Tkr under året.

### Ersättningar till verkställande direktören

Verkställande direktören har under året erhållit lön om 1 459 Tkr och övriga förmåner om 54 Tkr.

### Ersättningar till övriga ledande befattningshavare

Till övriga tre ledande befattningshavare har under året utgått löner om sammanlagt 2 196 Tkr och förmåner om sammanlagt 107 Tkr.

### Ersättningar och övriga förmåner under året

	Grundlön/styrelsearv.	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Syrelsens ordförande	113	–	–	–	113
Verkställande direktören	1 459	54	1 117	–	2 630
Övriga ledande befattningshavare (3 pers)	2 196	107	752	–	3 055
<b>Summa</b>	<b>3 768</b>	<b>161</b>	<b>1 869</b>	<b>0</b>	<b>5 798</b>

## Not 5 Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse och revisorer (forts)

### Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<b>Deloitte</b>				
Revisionsuppdrag	636	203	564	113
Andra uppdrag	396	780	394	780
<b>Summa</b>	<b>1 032</b>	<b>983</b>	<b>958</b>	<b>893</b>

## Not 6 Central administration

### Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 17 300 Tkr (6 696 Tkr) I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, data,

årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

## Not 7 Värdeförändringar i fastigheter

### Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	2006	2005
	<b>Koncernen</b>	
Realiserade värdeförändringar	–	–
Orealiserade värdeförändringar	167 338	95 966
<b>Summa</b>	<b>167 338</b>	<b>95 966</b>

Under 2006 har två industrifastigheter i Gävle samt del av en kontorsfastighet i Falun sålts. Försäljningspriset för dessa överensstämde med senast gjorda värdering varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. En värdering av samtliga

fastigheter baserad på förhållandena per den 31 december 2006, har utförts av extern värderare. Dessa har medfört orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 167 Mkr.

## Not 8 Ränteintäkter

	2006	2005
	<b>Koncernen</b>	
Ränteintäkter, övriga	2 019	276
<b>Summa</b>	<b>2 019</b>	<b>276</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	32 369	15 364
Ränteintäkter, övriga	1 134	100
<b>Summa</b>	<b>33 503</b>	<b>15 464</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2006	2005
<b>Koncernen</b>		
Räntekostnader	-32 879	-16 796
Övriga finansiella kostnader	-7 088	-163
<b>Summa</b>	<b>-39 967</b>	<b>-16 959</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Räntekostnader	-31 364	-15 262
Övriga finansiella kostnader	-5 959	-102
<b>Summa</b>	<b>-37 323</b>	<b>-15 364</b>

## Not 10 Årets skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<b>Koncernen</b>				
Årets resultat före skatt	-241 676	136 572	-19 845	-6 817
Skatt enligt gällande skattesats	-67 669	-38 240	-	-
Skatteeffekt av :				
- underskottsavdrag	58 913	120 240	-	-
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-8 756</b>	<b>82 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktuell skatt	-607	-	-	-
Uppskjuten skatt	-8 149	82 000	-	-
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-8 756</b>	<b>82 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Accumulerade skattemässiga underskott bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga inkomster samt "utjämnas" mot uppskjutna skatteskulder, se not 14.

## Not 11 Fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<b>Koncernen</b>				
Ingående anskaffningsvärde	1 672 419	0	0	0
Förvärv	377 540	1 562 430	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	36 997	14 024	-	-
Försäljningar	-8 000	-	-	-
Värdeförändring	167 338	95 965	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 246 294</b>	<b>1 672 419</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utgående anskaffningsvärde överensstämmer med värde enligt extern fastighetsvärdering per 2006-12-31				
Taxeringsvärde byggnader	737 124	688 206	-	-
Taxeringsvärde mark	184 248	158 814	-	-
<b>Summa</b>	<b>921 372</b>	<b>847 020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Accumulerade skattemässiga underskott bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga inkomster samt "utjämnas" mot uppskjutna skatteskulder, se not 14.

### Pågående investeringar

	Investering Tkr	Kvar att investera Tkr	Färdigställd
Vattenormen 8, Luleå	24 000	22 000	Kvartal 3, 2007

## Not 11 Fastigheter (forts)

### Värdering

En extern marknadsvärdebedömning av Diös samtliga fastigheter har, på bolagets uppdrag, utförts av Ernst & Young och Savills med värdetidpunkt den 31 december 2006. Avkastningskravet ligger på 5,5–6,0 procent för bostäder och 6,5–10,0 procent för kommersiella lokaler. I kassaflödesberäkningarna har ett inflationsantagande motsvarande 2,0 procent beaktats. Övriga värderingsparametrar är anpassade efter fastighetstyp på respektive delmarknad.

De uppgifter som ligger till grund för värdebedömningen har tillhandahållits av uppdragsgivaren.

Antagandet avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Analysen har resulterat i driftnetto per fastighet under kalkylperioden, åren 2007-2012, och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, vilka sedan har diskonterats med bedömd kalkylränta.

## Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	527	0	289	0
Nyanskaffningar	1 509	527	604	289
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 036</b>	<b>527</b>	<b>893</b>	<b>289</b>
Ingående avskrivningar	-86	0	-11	0
Årets avskrivningar	-355	-86	-85	-11
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-441</b>	<b>-86</b>	<b>-96</b>	<b>-11</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 595</b>	<b>441</b>	<b>797</b>	<b>278</b>

## Not 13 Andelar i koncernföretag

	2006	2005
<b>Moderbolaget</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	45 260	0
Inköp	80	45 260
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>45 340</b>	<b>45 260</b>

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga koncernföretag återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning.

### Dotterbolag

Namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16 061
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	12 812
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	90
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3 102
Diös Fastigheter VII AB	556589-8433	Östersund	100	11 370
Diös Fastigheter VIII AB	556482-7433	Östersund	100	1 825
Diös Fastigheter X AB	556671-7459	Östersund	80	80
<b>Bokfört värde</b>				<b>45 340</b>

## Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2006	2005
<b>Koncernen</b>		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	196 044	120 947
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-122 193	-38 947
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>73 851</b>	<b>82 000</b>

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att kunna nyttjas. Värdering av uppskjuten skattefordran utgår från bolagets bedömda framtida intjäningsförmåga.

rär skillnad på fastigheter uppgår vid samma tidpunkt till 436 404 Tkr.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 december 2006 kunnat uppgå till cirka 145 770 Tkr (267 963-122 193).

Diös totala skattemässiga underskottsavdrag beräknas per den 31 december 2006 uppgå till 957 010 Tkr. Tempo-

## Not 15 Eget kapital

Den 31 december 2006 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 66 603 430 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 33 301 715 aktier med ett kvot-

värde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst.

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Händelse	Ökning av antal aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, Kr	Totalt aktiekapital Kr	Kvotvärde, Kr
<b>2005-01-01</b>	<b>Vid årets början</b>	<b>-</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>	<b>100 000</b>	<b>10,00</b>
2005-05-30	Split, 100:1	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-05-31	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-01	Nyemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	3 993 663	-	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split, 5:1	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
<b>2006-12-31</b>	<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>33 301 715</b>	<b>-</b>	<b>66 603 430</b>	<b>-</b>

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2006 med 1,10 kronor per aktie, motsvarande totalt 36 632 Tkr. Förslaget innebär att 49 procent av resultatet, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna.

## Not 16 Övriga avsättningar

Avsättningar avser uppskjuten skatt på obeskattade reserver i dotterbolag och uppskjuten stämpelskatt i samband med koncernintern försäljning av fastigheter.

Övriga avsättningar	Koncernen	
	2006	2005
Vid årets början	289	-
Förändringar under året	3 422	289
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>3 711</b>	<b>289</b>

## Not 17 Skulder till kreditinstitut

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
>1 år	-	1 172 211	-	946 507
1-2 år	-	-	-	-
2-3 år	-	-	-	-
3-4 år	1 150 000	-	1 150 000	-
<b>Summa</b>	<b>1 150 000</b>	<b>1 172 211</b>	<b>1 150 000</b>	<b>946 507</b>

### Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Beviljad kreditlimit	25 000	50 000	25 000	50 000
Outnyttjad del	25 000	42 202	25 000	42 202
<b>Utnyttjad del</b>	<b>0</b>	<b>7 798</b>	<b>0</b>	<b>7 798</b>

### RÄNTE- och LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Tkr	Snittränta %	Kreditavtal Tkr	Utnyttjat Mkr
2007	1 150 000	2,81%	-	-
2008	-	-	-	-
2009	-	-	-	-
2010	-	-	2 225 000	1 150 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 150 000</b>	<b>2,81%</b>	<b>2 225 000</b>	<b>1 150 000</b>

### Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Diös är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras Diös för ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2006 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Bolagets finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policyn samt den övergripande ansvarsfördelningen.

### Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden är en av Diös större kostnadsposter. Räntebindningstiden ska enligt gällande finanspolicy vara mellan 2 och 4 år. Per den 31 december 2006 var samtliga lån till kreditinstitut till rörlig ränta med en genomsnittlig effektivränta uppgående till 2,81 % (2,57) exklusive lånelöften och 3,02 procent (2,58) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december till 0,3 år. Av koncernens totala räntebärande skulder på 1 150 Mkr har 600 Mkr räntesäkrats via ett derivat instrument med en återstående löptid på 3,5 år. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,08 procent exklusive lånelöften och 3,28 procent inklusive lånelöften. En

känslighetsanalys per den 31 december 2006 visar att en förändring av marknadsräntorna med 1% påverkar koncernens räntebetalningar med cirka 12 Mkr för nästkommande år.

### Finansierings- och likviditetsrisk

Med likviditets- och upplåningsrisk avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och utnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Diöskoncernens likvida medel skall hållas i instrument som har god likviditet eller kort löptid. Bolaget hade vid årsskiftet utnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 1 075 Mkr.

### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att policyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, samt att sedvanliga kreditprövningar skall göras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet 2006-12-31 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 915 Tkr (860).

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förskottsbetalda hyror	38 702	23 589	–	–
Upplupna räntekostnader	8 363	3 364	8 363	–
Övriga poster	11 816	7 172	4 640	4 145
<b>Summa</b>	<b>58 881</b>	<b>34 125</b>	<b>13 003</b>	<b>4 145</b>

## Not 19 Transaktioner med närstående

Under 2006 har moderbolaget betalat 53 Tkr till SUBO Konsult AB, ett av Christer Sundin helägt bolag. Kostnaderna avser ersättningar för utlägg i samband med uppstart av koncernen Diös Fastigheter. Från och med juni 2005 är Christer Sundin anställd som VD i Diös Fastigheter AB.

En av bolagets ägare Lantbrukarnas Ekonomi AB är en del av Lantbrukarnas Riksförbund, LRF. Under 2006 har ett av LRF helägt dotterbolag, LRF Konsult AB, hyrt lokaler av Diös och i samband med detta erlagt hyra om sammanlagt 829 Tkr.

Samtliga transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktion genomförd av Diös som var eller är ovanlig till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2006.

## Not 20 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Diös Fastigheter förvärvade den 1 februari 2007 fastigheten Cupido 5 i Sundsvall. Förvärvspriset uppgick till 15,7 Mkr.

Diös ingick per den 6 mars 2007 avtal om förvärv av sammanlagt 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB. Tillträde är beräknat att ske under mars och april månad 2007. Åre Centrum AB äger och förvaltar åtta fastigheter med ett bedömt marknadsvärde om cirka 440 Mkr. Förvärvet finansieras med nyemitterade aktier, eget kapital och lån.

Diös har efter räkenskapsårets utgång tecknat 69 nya kontrakt med en sammanlagd årshyra uppgående till 23 Mkr. Under samma period har 58 kontrakt med en sammanlagd årshyra uppgående till 7 Mkr sagts upp för avflyttning.

## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknande försäkrar härmed att, såvitt vi känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållanden och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Östersund den 19 mars 2007

Lars Holmgren  
Ordförande

Gustaf Hermelin

Thorsten Åsbjer

Anna-Stina Nordmark-Nilsson

Lars-Ove Håkansson

Christer Sundin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2007

Deloitte AB  
Lars Helgesson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Diös Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556501-1771

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2006. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 31-56. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 19 mars 2007

Deloitte AB

Lars Helgesson  
Auktoriserad revisor

# NYCKELTAL

## Finansiella

	2006	2005
Avkastning på eget kapital, %	25,8	37,3 <sup>1</sup>
Avkastning på totalt kapital, %	13,0	8,4 <sup>2</sup>
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,5	8,7 <sup>3</sup>
Soliditet, %	49,2	32,1
Andel riskbärande kapital, %	49,2	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	51,1	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	2,0

<sup>1</sup> Nyckeltalet avseende 2005 är beräknat på utgående eget kapital, i stället för genomsnittligt eget kapital, eftersom ingen ingående balans föreligger

<sup>2</sup> Nyckeltalet är beräknat på tillgångarnas utgående värde per 2005-12-31, i stället för genomsnittligt värde på tillgångarna eftersom ingen ingående balans föreligger

<sup>3</sup> Nyckeltalet avseende 2005 har beräknats utifrån utgående värde avseende balansomsättning, räntebärande skulder och avsättningar, i stället för genomsnittliga värden, eftersom ingen ingående balans föreligger

## Aktierelaterade

Resultat per aktie, kr	8,46	18,37
Eget kapital per aktie, kr	36,51	29,38
Kassaflöde per aktie, kr	2,68	3,42
Genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	27 548	11 901
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	33 302	19 968
Föreslagen utdelning per aktie, kr	1,10	0,00

## Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter vid periodens utgång	53	52
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m <sup>2</sup>	315 154	266 785
Marknadsvärde fastigheter, Tkr	2 246 294	1 672 418
Hysesvärde, Tkr	256 230	115 559
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	92,7
Direktavkastning, %	5,8	3,8
Överskottsgrad, %	56,1	59,8
Periodens hyresintäkter per m <sup>2</sup> uthyrbar yta, kr	801	801
Periodens driftsöverskott per m <sup>2</sup> uthyrbar yta, kr	449	479

## Övrigt

Antal anställda vid periodens utgång	29	24
Genomsnittligt antal anställda under perioden <sup>1</sup>	26	22

# NYCKELTAL

## Finansiella

### 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.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

### Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus finansiella kostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

### Sysselsatt kapital

Totala tillgångar vid periodens utgång minus ej räntebärande skulder och avsättningar. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

### Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

### Andel riskbärande kapital

Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande och andra skulder avseende 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.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång

## Aktierelaterade

*Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.*

### Resultat per aktie

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

### Genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens utgång

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 utestående aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

### Utdelning per aktie

Beslutad eller föreslagen utdelning dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

## Fastighetsrelaterade och övriga

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång. Periodens hyresintäkter justeras så att under perioden köpta fastigheter inkluderas som om de innehafts under hela perioden och under perioden sålda fastigheter exkluderas som om de inte innehafts under perioden.

### Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter

### Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

### Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

### Direktavkastning

Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

### Driftöverskott

Hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomrättsavgäld och fastighetsskatt under perioden.

### Driftskostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

### Fastighetskategori

Fastigheternas huvudsakliga användning baserat på ytornas fördelning. Den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras.

### Lokalslag

Ytorna fördelade efter hur de används. Fördelning görs på kontor, butiker, bostäder, industri/lager samt övriga ytor.

### Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

## STYRELSE



### Lars Holmgren

**Adress:** LRF, Klara Östra Kyrkogata 12, 105 33 Stockholm  
**Född:** 1952.  
**Utbildning:** Kemiekonom.  
**Uppdrag i Diös:** Styrelseordförande sedan april 2005.  
**Innehav i Diös:** –

Innehar ett flertal befattningar inom LRF, bland annat som ekonomi- och finansdirektör samt verkställande direktör i Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag.  
Styrelseordförande i ett flertal bolag inom LRF.



### Gustaf Hermelin

**Adress:** Klöver AB, Nyköping Strand, 611 29 Nyköping  
**Född:** 1956.  
**Utbildning:** Ekonomistudier vid Handelshögskolan i Stockholm.  
**Uppdrag i Diös:** Styrelseledamot sedan maj 2005.  
**Innehav i Diös:** –

Verkställande direktör i Klöver AB.  
Styrelseordförande i ett flertal bolag inom Klöver AB.



### Lars-Ove Håkansson

**Adress:** Strandvägen 23, 182 60 Djursholm.  
**Född:** 1937.  
**Utbildning:** Civilingenjör, CTH och Senior Management Program, Harvard.  
**Uppdrag i Diös:** Styrelseledamot sedan november 2005.  
**Innehav i Diös:** –

Tidigare verkställande direktör för Skanska AB samt styrelseledamot i ett 20-tal börsnoterade svenska bolag under de senaste 20 åren.



### Thorsten Åsbjer

**Adress:** Humlegården Fastigheter AB, Birger Jarlsgatan 25, 102 44 Stockholm  
**Född:** 1948.  
**Utbildning:** Arkitekt.  
**Uppdrag i Diös:** Styrelseledamot sedan april 2005.  
**Innehav i Diös:** –

Vice verkställande direktör för ett antal bolag i Humlegården.  
Styrelseordförande eller styrelseledamot i ett flertal bolag inom Humlegården.



### Anna-Stina Nordmark-Nilsson

**Adress:** Jakobs väg 16, 941 64 Piteå.  
**Född:** 1956.  
**Utbildning:** Civilekonom.  
**Uppdrag i Diös:** Styrelseledamot sedan november 2005.  
**Innehav i Diös:** –

Biträdande landstingsdirektör i Stockholms Läns Landsting, Landstingsdirektör i Norrbottens Läns Landsting. Styrelseordförande i ett antal bolag.



Företagsledningen består av: Rolf Larsson, Bo Bengtson, Christer Sundin och Margaretha Bygdeståhl.

## FÖRETAGSLEDNING

### Christer Sundin

**Befattning:** Verkställande direktör sedan juni 2005.  
**Född:** 1949.  
**Utbildning:** Civilekonom.  
**Innehav:** 184 435 direktägda aktier samt 46 110 aktier via bolag.

Har innehaft olika befattningar i ett flertal fastighetsbolag, bland annat verkställande direktör för Hallström & Nisses Fastighets AB och som inhyrd ekonomichef för KnowIt och Korsnäs.

### Rolf Larsson

**Befattning:** Ekonomichef sedan oktober 2005.  
**Född:** 1964.  
**Utbildning:** Civilekonom och Executive MBA.  
**Innehav:** 800 aktier i Diös.

Tidigare verkställande direktör för Inlandsbanan AB och administrativ chef för Haninge Bostäder AB.

### Margaretha Bygdeståhl

**Befattning:** Marknads- /informationschef.  
**Född:** 1953.  
**Utbildning:** Marknadsekonom.  
**Innehav:** 800 aktier i Diös.

Tidigare Marknads-/försäljningschef för Casino Cosmopol AB i Sundsvall, marknads-/informationsansvarig SPP Fastigheter i Sundsvall samt varuhuschef på IKEA Sundsvall.

### Bo Bengtsson

**Befattning:** Fastighetschef.  
**Född:** 1948.  
**Utbildning:** Studier vid KTH. Fastighetsmäklare och byggnadsingenjör.  
**Innehav:** 8 000 aktier i Diös.

Har sedan 1976 bland annat deltagit i Postfastigheters ledningsgrupp med ansvar för investeringar i Sverige samt varit enhetschef för Nord i Klöver.

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

## Fördelning per marknadsområde och fastighetskategori

Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress	Ny- och ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm					Totalt	Taxeringsvärde, Mkr
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt		
<b>Marknadsområde Falun</b>										
Björken 8	Falun	Bergmästaregatan 2	1932,1981	90		3 274		41	3 405	11,9
Cuprum 2	Falun	Åsgatan 14,16	1936	1 405	895				2 300	8,3
Falan 20	Falun	Stora torget	1966, 1968		5 901	12 476	821	1 890	21 088	100,2
Falan 22 <sup>1</sup>	Falun	Ö:a Hamngatan 16, 18		615	1 179	184		600	2 578	8,6
G:a Bergsskolan 15	Falun	Holmgatan 14,26	1965, 1979		7 404	1 645	1 016	8	10 073	41,6
Hattmakaren 16	Falun	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	1980		953	2 350	75	380	3 758	13,7
Holmen 7	Falun	Holmgatan 11	1978	64	743	495	80		1 382	9,3
Kansliet 20	Falun	Nybrogatan 20	1920	122	831	17 333	507	466	19 259	68,0
Köpmannen 4	Falun	Falugatan 5	1984	1 687	1 807				3 494	15,5
Lasarettet 16	Falun	Svårdsjögatan 28	1987	86		296		1 714	2 096	0,6
<b>Summa Falun</b>				<b>4 069</b>	<b>19 713</b>	<b>38 053</b>	<b>2 499</b>	<b>5 099</b>	<b>69 433</b>	<b>278</b>
<b>Marknadsområde Borlänge</b>										
Adils 17	Borlänge	Vasagatan 1-7	1962	3 934		1 208	49	59	5 250	16,1
Bordet 1	Borlänge	Mjälgåvägen 47	1958			1 376		2 228	3 604	Special*
Intagan 1	Borlänge	Röda Vägen 1	1978-1980			30 902		112	31 014	113,2
Mimer 1	Borlänge	Stationsgatan 2-4	1965, 1996	93	3 478	2 936	185		6 692	25,9
Målaren 3	Borlänge	Skomakargatan 18	1986			1 054			1 054	6,3
Saga 21	Borlänge	Stationsgatan 11	1955, 1973	1 053	752	996	176		2 977	9,6
Saga 25	Borlänge	Borganäsvägen 30	1960, 1990	393	3 681	1 673	365	104	6 216	17,2
Sigrid 10	Borlänge	Borganäsvägen 26	1974, 1988		1 423	4 417	248	58	6 146	21,5
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Wallingatan 37	1972, 1974		72	6 524		32	6 628	20,1
Verdandi 10	Borlänge	Borganäsvägen 46-48	1971		1 061	903	2 305	6 412	10 681	19,1
<b>Summa Borlänge</b>				<b>5 473</b>	<b>10 467</b>	<b>51 989</b>	<b>3 328</b>	<b>9 005</b>	<b>80 262</b>	<b>249</b>
<b>Marknadsområde Gävle/Sandviken</b>										
Brynäs 12:1	Gävle	S:a Fältskärsgatan 10			133	2 018	3 571	519	6 241	
Norr 29:5	Gävle	Drottninggatan 6, 8	1984			1 240	2 647	1 413	5 300	27,0
Norr 30:5	Gävle	N:a Slottsgatan 3 A-B	1946	1 464	188	73		1 288	3 013	11,5
Norr 31:9	Gävle	Drottninggatan 18	1973, 1985, 1987		9 652	8 174		4 656	22 482	103,6
Väster 4:17 <sup>1</sup>	Gävle	V:a Vägen 52				2 353			2 353	4,1
Dalslänningen 6	Sandviken	Hyttgatan 9 A-C, 11 A-B	1963	5 050	343	76		384	5 852	19,2
Skrivaren 4	Sandviken	Jansasgatan 2 A-C	1962	5 218	1 413	195	73		6 898	21,8
Säterjärntan 3	Sandviken	Västerled 30	1987				933		933	Special*
<b>Summa Gävle/Sandviken</b>				<b>11 732</b>	<b>12 968</b>	<b>15 536</b>	<b>4 577</b>	<b>8 260</b>	<b>53 072</b>	<b>187,3</b>
<b>Marknadsområde Mora</b>										
Stranden 11:4	Mora	Fridhemsgatan 9	1981			2 816	50	39	2 905	10,7
Stranden 16:1	Mora	Kyrkogatan 31	1958	2 389	896	239	301	109	3 934	10,4
Stranden 16:2	Mora	Kyrkogatan 27	1975	40	670	1 026	65		1 801	6,8
Stranden 17:4	Mora	Moragatan 13	1960, 1963	3 496	606	308	141	391	4 942	13,9
Stranden 17:6	Mora	Strandgatan 24		1 538	246			30	1 814	4,5
Stranden 18:2	Mora	Kyrkogatan 25	1970, 1972		2 865	1 106	384	501	4 856	15,0
Stranden 19:6	Mora	Kyrkogatan 20	1977		573	2 065	25		2 663	9,4
Stranden 20:2	Mora	Millläkersgatan 6	1968, 1974			4 105	336	160	4 601	12,0
Stranden 35:7, 35:8	Mora	Kyrkogatan 10	1920, 2001	1 250	904	434			2 588	6,8
<b>Summa Mora</b>				<b>8 713</b>	<b>6 759</b>	<b>12 099</b>	<b>1 302</b>	<b>1 230</b>	<b>30 103</b>	<b>89,5</b>
<b>Marknadsområde Östersund</b>										
Frösö 3:7 <sup>1</sup>	Östersund	Öneslingan, Önevägen				9 501	220	27 815	37 536	31,9
Frösö 2:52 <sup>1</sup>	Östersund									2,6
Nejonögat 3 <sup>1</sup>	Östersund	Rådhusgatan 104				4 546	37	637	5 220	Special*
Förskinet 6 <sup>1</sup>	Östersund	S:a Gröngatan 39		1 431		208			1 639	6,9
Kräftan 6 <sup>1</sup>	Östersund	Rådhusgatan 82				1 270		1 441	2 711	13,7
Stallet 10 <sup>1</sup>	Östersund	Lingonvägen 7B						1 700	1 700	Special*
Snäckan 25	Östersund	Rådhusgatan 100	1985			957	2 425		3 382	Special*
<b>Summa Östersund</b>				<b>1 431</b>		<b>16 482</b>	<b>2 682</b>	<b>31 593</b>	<b>52 188</b>	<b>55,1</b>
<b>Marknadsområde Norr</b>										
Borgmästaren 10	Sundsvall	Köpmangatan 19, N:a Järnvägsgatan 24	1956			4 852		1 042	5 894	25,4
Djuret 3	Luleå	Blomgatan 17	1983	15	107	463	6 777	198	7 560	Special*
Råttan 18	Luleå	Storgatan 53, Kungsgatan 23	1953		10	3 106		437	3 553	19,2
Stadshuset 7	Lycksele	Fabriksgatan 12, Storgatan 24	1985		394	936	150		1 480	Special*
Stigbygelin 2	Umeå	Signalvägen 12	1973				3 212	747	3 959	Special*
Tullen 10	Härnösand	Köpmangatan 13	1983			4 509			4 509	8,1
Vattenormen 8	Luleå	Midgårdsvägen 19	1964, 1977, 1983			1 383	918	840	3 141	Special*
<b>Summa Norr</b>				<b>15</b>	<b>511</b>	<b>15 249</b>	<b>11 057</b>	<b>3 264</b>	<b>30 096</b>	<b>52,7</b>
<b>Totalt Diös</b>				<b>31 432</b>	<b>50 418</b>	<b>149 409</b>	<b>25 445</b>	<b>58 450</b>	<b>315 154</b>	<b>911,1</b>

<sup>1</sup> Fastigheterna Falan 22, Väster 4:17, Frösö 3:7, Frösö 2:52, Nejonögat 3, Förskinet 6, Kräftan 6 och Stallet 10 tillträdde per den 1 juli 2006.

## **Huvudkontor**

### **Diös Fastigheter AB**

Box 188, 831 22 Östersund  
Tel 0770-33 22 00  
Fax 063-663 04 00  
[www.dios.se](http://www.dios.se)  
Org nr 556501-1771

## **Borlänge**

### **Diös Fastigheter AB**

Borganäsvägen 46, 784 33 Borlänge  
Tel 0770-33 22 00  
Fax 0243-22 58 47

## **Gävle/Sandviken**

### **Diös Fastigheter AB**

Norra Slottsgatan 6, 803 20 Gävle  
Tel 0770-33 22 00  
Fax 026-12 65 20

## **Falun**

### **Diös Fastigheter AB**

Trotzgatan 37 C, 791 72 Falun  
Tel 0770-33 22 00  
Fax 023-221 64

## **Mora**

### **Diös Fastigheter AB**

Kyrkogatan 22  
Box 254, 792 24 Mora  
Tel 0770-33 22 00  
Fax 0250-175 84

## **Sundsvall**

### **Diös Fastigheter AB**

Thulegatan 16 B  
Box 300, 851 05 Sundsvall  
Tel 0770-33 22 00  
Fax 060-12 99 07

# Diös

*fastigheter ab*