



# Delårsrapport

## januari - september 2007

- Periodens intäkter uppgick till 250 Mkr (172).
- Resultatet efter skatt uppgick till 101 Mkr (183).
- Av resultatet utgör värdeförändringar avseende fastigheter 18 Mkr (118).
- Resultatet per aktie uppgick till 3,13 kr (7,15).
- Eget kapital per aktie uppgick till 38,70 Kr ( 34,90).
- Fastighetsförvärv genomfördes för 1 469 Mkr (378).



## Intäkter, kostnader och resultat

### Kommentar

Diös Fastigheters resultat för rapportperioden är något över förväntan. Vårt förvärv av 57 fastigheter stärker vår närvaro ytterligare på ett antal norrländska orter, vilket medför att vi får en egen kostnadseffektiv förvaltning.

Rörelseresultatet, exkl. orealiserade värdeförändringar, uppgick till 130 Mkr (85). Driftöverskottet uppgick till 146 Mkr (99) vilket motsvarar en överskottsgrad på 61 procent (59).

Hysesintäkterna för rapportperioden uppgick till 238 Mkr (167), vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 93 procent (90).

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 12 Mkr (4) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 104 Mkr (73) och kostnaderna för central administration uppgick till 15 Mkr (13).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 18 Mkr (118). Periodens finansnetto uppgick till -51 Mkr (-31).

### Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden såldes en kontorsfastighet i Åre. Försäljningspriset överensstämde med den senast gjorda värderingen, varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. Förutom de 57 fastigheter som förvärvades den 3 september 2007 har en värdering av fastighetsbeståndet utförts av extern värderare, en tredjedel har marknadsvärderats, och för övriga fastigheter har en översiktlig värdebedömning gjorts. Dessa har medfört orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 18 Mkr (118). De 57 fastigheter som förvärvades i september har upptagits till förvärvspris.

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -51 Mkr (-31). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 4,29 procent (2,77) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,32 procent (2,99).

### Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick till 79 Mkr (54).

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 97 Mkr (172).

### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 101 Mkr (183). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -1 Mkr (0), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skatteintäkt om 5 Mkr (11).

### Tredje kvartalet 2007

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 43 Mkr (89). Resultatet påverkades negativt med 2 Mkr (52) avseende orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden och positivt med 11 Mkr (11) avseende uppskjuten skatt. Driftöverskottet uppgick till 62 Mkr (41), finansnettot till -22 (-11) och kassaflödet var 14 Mkr (-214).

### Marknadskommentarer

Diös inriktning är att äga och förvalta fastigheter på marknadsområdet norr om Dalälven. Diös har i huvudsak centralt belägna fastigheter med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Våra nuvarande huvudorter är Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall och Östersund/Åre. Ett fortsatt positivt konjunkturläge återspeglas i en god efterfrågan på lokaler i centrala lägen.

## Fastighetsbeståndet

Diös ägde per den 30 september 2007 127 st fastigheter belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 564 690 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 16 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 8 procent av bostäder och 17 procent av övriga

uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 30 september 2007 till 3 791 Mkr. Under året har Diös gjort värdehöjande investeringar på 67 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

| Indelat per område, Tkr | Borlänge      | Falun         | Gävle/<br>Sandviken | Mora          | Österund/<br>Äre | Sundsvall    | Norr <sup>1</sup> | Diös<br>koncernen |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter           | 51 306        | 48 679        | 37 973              | 20 412        | 58 787           | 9 676        | 11 579            | 238 412           |
| Övriga intäkter         | 10 303        | 465           | 101                 | 95            | 873              | 38           | -                 | 11 875            |
| Fastighetskostnader     | -29 866       | -16 009       | -14 152             | -7 817        | -23 007          | -6 809       | -6 534            | -104 194          |
| <b>Driftsöverskott</b>  | <b>31 743</b> | <b>33 135</b> | <b>23 922</b>       | <b>12 690</b> | <b>36 653</b>    | <b>2 905</b> | <b>5 045</b>      | <b>146 093</b>    |

### Värdeförändring

|                        |               |               |               |               |               |               |               |                |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Fastighet,realiserad   | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -              |
| Fastighet, orealiserad | -5 036        | 32 715        | 1 206         | 9 061         | -43 360       | 8 305         | 14 944        | 17 835         |
| <b>Resultat</b>        | <b>26 707</b> | <b>65 850</b> | <b>25 128</b> | <b>21 751</b> | <b>-6 707</b> | <b>11 210</b> | <b>19 989</b> | <b>163 928</b> |

### Ofördelade poster

|                                  |          |          |          |          |          |          |          |                |
|----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------|
| Avskrivning mtrla anl tillgångar | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -1 158         |
| Central administration           | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -10 163        |
| Finansnetto                      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -51 098        |
| Aktuell skatt                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -1 479         |
| Uppskjuten skatt                 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 5 462          |
| Minoritet                        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 5 048          |
| <b>Årets resultat</b>            | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>105 609</b> |

<sup>1</sup> Norr avser fastigheter i Umeå, Lycksele, Skellefteå, Piteå och Luleå

|                             |         |         |         |         |         |         |         |           |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Investeringar, Tkr          | 2 304   | 1 773   | 935     | 10 515  | 24 742  | 750     | 26 224  | 67 243    |
| Bokfört värde, Tkr          | 609 300 | 689 700 | 843 645 | 278 500 | 868 708 | 227 700 | 273 333 | 3 790 886 |
| Hysesvärde, Tkr             | 53 798  | 53 927  | 40 482  | 21 139  | 62 128  | 11 928  | 12 978  | 256 380   |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95      | 90      | 94      | 97      | 95      | 81      | 89      | 93        |
| Överskottsgrad, %           | 62      | 68      | 63      | 62      | 62      | 30      | 44      | 61        |

| Indelat per fastighetskategori,<br>Mkr | Antal<br>fastigheter | Uthyrbar yta,<br>kvm | Bokfört värde,<br>Mkr | Hysesintäkter,<br>Mkr | Ekonomisk<br>uthyrningsgrad,<br>% | Driftsöverskott,<br>Mkr | Överskottsgrad,<br>% |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Kontorsfastigheter                     | 47                   | 199 902              | 1 442                 | 97                    | 93                                | 65                      | 66                   |
| Butiksfastigheter                      | 19                   | 94 856               | 895                   | 53                    | 94                                | 33                      | 63                   |
| Bostadsfastigheter                     | 19                   | 54 034               | 333                   | 28                    | 98                                | 14                      | 50                   |
| Industri- och lagerfastigheter         | 25                   | 112 896              | 410                   | 14                    | 80                                | 7                       | 50                   |
| Övriga fastigheter <sup>1</sup>        | 17                   | 103 002              | 711                   | 46                    | 94                                | 27                      | 59                   |
| <b>Totalt Diös</b>                     | <b>127</b>           | <b>564 690</b>       | <b>3 791</b>          | <b>238</b>            | <b>93</b>                         | <b>146</b>              | <b>61</b>            |

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

## Hyreskontraktens löptider per den 30 september 2007

|                               | Förfalloår | Tecknade avtal<br>antal | Uthyrd yta<br>kvm | Kontrakterade hyresintäkter<br>per 30 september 2007<br>Mkr | Andel i<br>procent |
|-------------------------------|------------|-------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| Lokalhyresavtal               | 2007       | 120                     | 21 483            | 14                                                          | 4                  |
|                               | 2008       | 316                     | 85 877            | 66                                                          | 16                 |
|                               | 2009       | 263                     | 111 100           | 89                                                          | 22                 |
|                               | 2010       | 208                     | 101 313           | 69                                                          | 17                 |
|                               | 2011+      | 136                     | 128 380           | 125                                                         | 31                 |
| <b>Totalt lokalhyresavtal</b> |            | <b>1 043</b>            | <b>448 153</b>    | <b>363</b>                                                  | <b>90</b>          |
| Bostadshyresavtal             |            | 701                     | 46 425            | 37                                                          | 9                  |
| Övriga hyresavtal             |            | 1 083                   | -                 | 5                                                           | 1                  |
| <b>Totalt</b>                 |            | <b>2 827</b>            | <b>494 578</b>    | <b>405</b>                                                  | <b>100</b>         |

## Förändringar i fastighetsportföljen

### Förvärv

■ Diös förvärvade i februari fastigheten Cupido 5 i Sundsvall. Förvärvet skedde i bolagsform till ett förvärvspris om 15,7 Mkr. Den uthyrbara arean uppgår till 1 828 kvm och består i huvudsak av bostäder.

■ Den 6 mars förvärvades 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB. Förvärvet omfattar 8 fastigheter med en uthyrbar area om 33 414 kvm och ett fastighetsvärde om 451 Mkr. Finansiering av förvärvet har skett dels med nyemitterade aktier dels genom kontant ersättning.

■ Diös Fastigheter förvärvade i april fastigheten Gullvivan 18, en anrik skolbyggnad i Falun bestående av 3 byggnader med en uthyrbar area om cirka 6 000 kvm och en tomtareal om cirka 18 000 kvm. Förvärvet skedde i bolagsform till ett förvärvspris om 24 Mkr.

■ I april förvärvades fastigheten Balder 3 i centrala Sundsvall. Förvärvet skedde i bolagsform till ett förvärvspris om 56 Mkr. Fastigheten består av 3 byggnader med en uthyrbar area om 4 724 kvm innehållande i huvudsak bostäder.

■ Diös Fastigheter fortsatte satsningarna i Östersund genom förvärv av 6 fastigheter innehållande i huvudsak bostäder. Den uthyrbara arean uppgår till cirka 13 700 kvm och förvärvet genomfördes i bolagsform till ett förvärvspris om 86 Mkr.

■ Den 5 juli förvärvade Diös Fastigheter fastigheten Vesta 4 i centrala Sundsvall. Fastigheten har en uthyrningsbar area om cirka 1 400 kvm och innehåller i huvudsak kontor och bostäder. Fastigheten förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 16,2 Mkr med en initial direktavkastning om 6,9 procent. Tillträdesdag var den 5 juli 2007.

■ Den 7 augusti förvärvades 57 fastigheter på ett flertal norrländska orter från Fastighetsbolaget Kungsleden. Fastigheterna återfinns bland annat i Gävle, Sundsvall, Skellefteå och Piteå. De förvärvade fastigheternas uthyrbara area uppgår till 191 517 kvm och innehåller i huvudsak kontors-, butiks- och industrilokaler och

har ett hyresvärde om 114 Mkr. Fastigheterna förvärvades till en köpeskilling om 820 Mkr, motsvarande 4 300 kr/kvm och tillträdesdatum var den 3 september 2007. Affären var en ren fastighetsaffär vilket innebär att framtida vinster på förvärvade fastigheter ändrar förutsättningen för beräkning av koncernens uppskjutna skattefordran.

### Förädling - Pågående investeringar

■ Periodens totala investeringar i om- och tillbyggnationer uppgick till 67 Mkr (26) och avser fastigheter i främst Luleå, Åre, Mora, Falun och Umeå. För närvarande pågår ett större om- och tillbyggnadsprojekt i Luleå. Per den 30 september 2007 hade 21 Mkr av totalt budgeterat 24 Mkr upparbetats. Projektet förväntas bli färdigställt under fjärde kvartalet 2007. Vidare pågår ett om- och tillbyggnadsprojekt i Åre där 10 Mkr av totalt 10,5 Mkr upparbetats. Projektet förväntas vara färdigt under fjärde kvartalet.

### Förvaltning

■ I förvärvet från Kungsleden ingick fastigheter i Sundsvallsregionen om cirka 30 000 kvm. Sundsvall blev i och med förvärvet ett eget marknadsområde där fastigheten Tullen 10 i Härnösand ingår. Totalt har Sundsvalls marknadsområde 49 450 kvm uthyrbar area.

### Försäljning

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

## Finansiell ställning

### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september till 1 341 Mkr (1 161) och soliditeten till 33 procent (48). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2007 uppgick till 2 515 Mkr (1 150) med en årlig genomsnittsränta på 4,29 procent (2,77) exklusive lånelöften och 4,32 procent (2,99) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 september 2007 till 1 månad. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år. Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 515 Mkr har 1 450 Mkr räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,1 år.

Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,19 procent exklusive lånelöften och 4,23 procent inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den sista september 2007, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,49 procent.

Under året uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument, vilket redovisats direkt mot eget kapital, till 8,6 Mkr (0).

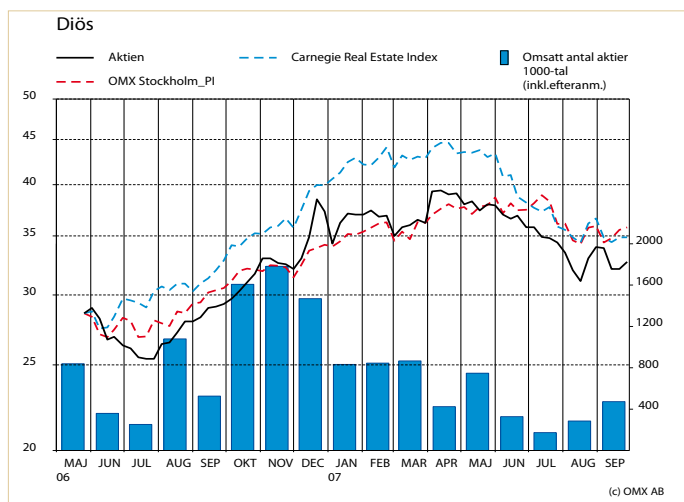
### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 85 Mkr exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

## Ränte- och låneförfallstruktur per den 30 september 2007

| Förfalloår    | Ränteförfall       |                       | Låneförfall         |                   |
|---------------|--------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
|               | Lånebelopp,<br>Mkr | Årlig snittränta<br>% | Kreditavtal,<br>Mkr | Utnyttjat,<br>Mkr |
| 2007          | 2 436              | 4,32                  | 241                 | 241               |
| 2008          | 40                 | 3,13                  | 40                  | 40                |
| 2009          | -                  | -                     | -                   | -                 |
| 2010          | 39                 | 3,62                  | 2 764               | 2 234             |
| <b>TOTALT</b> | <b>2 515</b>       | <b>4,29</b>           | <b>3 044</b>        | <b>2 515</b>      |

## Diösaktien



Diös Fastigheter AB är noterad på OMX Nordiska Börs Stockholm. Slutkursen den 28 september 2007 uppgick till 32,70 kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 111 mdkr. Per den 28 september 2007 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken.

## Aktieägare

| Ägare                           | Antal aktier      | Innehav och röster i procent |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------|
| AB Persson Invest               | 6 500 000         | 19,1                         |
| Brinova Inter AB                | 5 847 420         | 17,2                         |
| Humlegården Holding III AB      | 5 302 510         | 15,6                         |
| Lantbrukarnas Ekonomi AB        | 4 299 340         | 12,7                         |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond | 2 273 200         | 6,7                          |
| LRF Skadeförsäkring AB          | 1 050 000         | 3,1                          |
| Fabege AB                       | 979 800           | 2,9                          |
| LRF Försäkring Livförsäkring AB | 740 000           | 2,1                          |
| BNY GCM Client Accounts (E) ILM | 494 581           | 1,5                          |
| Handelsbankens Nordiska         | 451 100           | 1,3                          |
| <b>Summa största ägare</b>      | <b>27 937 951</b> | <b>82,2</b>                  |
| Övriga ägare                    | 6 030 014         | 17,8                         |
| <b>Totalt samtliga ägare</b>    | <b>33 967 965</b> | <b>100,0</b>                 |

## Återköp av Diös aktier

Diös Fastigheter AB (publ) inledde den 18 september 2007 ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämman den 27 april 2007. Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde.

Under perioden 18 september 2007 till den 28 september har Diös återköpt 42 800 aktier till ett snittpris om 32,40 kr. Diös ägde inga egna aktier före återköpsprogrammet.

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 2 122 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 96,2 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 82,2 procent av innehav och röster.

## Aktiekapitalets utveckling

| Tidpunkt   | Händelse         | Ökning av antalet aktier | Ökning av aktiekapitalet, kr | Totalt antal aktier | Totalt aktiekapital | Kvotvärde |
|------------|------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| 2005-01-01 | Vid årets början | -                        | -                            | 10 000              | 100 000             | 10,00     |
| 2005-06-21 | Split            | 990 000                  | -                            | 1 000 000           | 100 000             | 0,10      |
| 2005-06-21 | Nyemission       | 1 489 903                | 148 990                      | 2 489 903           | 248 990             | 0,10      |
| 2005-09-14 | Apportemission   | 1 503 760                | 150 376                      | 3 993 663           | 399 366             | 0,10      |
| 2005-11-15 | Fondemission     | -                        | 39 537 264                   | 3 993 663           | 39 936 630          | 10,00     |
| 2005-11-15 | Split            | 15 974 652               | -                            | 19 968 315          | 39 936 630          | 2,00      |
| 2006-05-18 | Nyemission       | 8 333 400                | 16 666 800                   | 28 301 715          | 56 603 430          | 2,00      |
| 2006-07-11 | Apportemission   | 5 000 000                | 10 000 000                   | 33 301 715          | 66 603 430          | 2,00      |
| 2007-04-19 | Apportemission   | 666 250                  | 1 332 500                    | 33 967 965          | 67 935 930          | 2,00      |

Apportemissionen per den 19 april 2007 gjordes i samband med förvärv av 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB. Emissionen av de nya aktierna skedde i enlighet med det bemyndigande

som erhöles på Årsstämman 2006. Nyemissionen riktade sig uteslutande till aktieägarna i Åre Centrum AB.



## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2007 till 34 personer (25), varav 11 kvinnor (8). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle/Sandviken, Mora, Sundsvall, Östersund/Åre och Norr. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 25 personer (18), arbetar i marknadsområdena varav 14 personer (9) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 11 Mkr (9) och resultatet efter skatt till -19 Mkr (-26). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 september 2007 till 11 Mkr (8). Räntebärande skulder uppgick till 2 195 Mkr (1 150) och avsåg helt och hållet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 4,24 procent (2,77). Moderbolaget tillämpar RR 32 "Redovisning för juridiska personer".

## Valberedning

Valberedningen utses årligen och skall bestå av dels styrelsens ordförande, dels en representant för envar av de fyra största aktieägarna per den 15 september 2007. Valberedningen består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar.

Erik Paulsson, Ordförande i Diös styrelse, (Brinova), Gunnar Johansson, (AB Persson Invest), Per-Arne Rudbert, (Humlegården) och Göran Almberg, (LRF).

Representanterna kan nås via e-post, se [www.dios.se](http://www.dios.se) eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

## Årsstämma

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas den 29 april 2008, kl 13.00 i Östersund, lokal meddelas senare.

## 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 utnyttjade underskottsavdrag som enligt deklarationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 Mkr.

Per den 30 september 2007 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 79 Mkr (93), vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 september 2007 uppgå till 904 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 253 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 486 Mkr per den 30 september 2007. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattekuld avseende temporära skillnader till 136 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 30 september 2007 kunnat uppgå till cirka 117 Mkr (253 – 136). Om Diös fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övervärden i balansposten uppskjuten skattefordran.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2006 års årsredovisning på sidan 26<sup>1</sup>. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

## Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner av väsentlig karaktär gjorts med närstående.

## Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR 31 Delårsrapportering för koncerner.

Diös tillämpar från och med 2007 förändringar i IAS 1, IFRS 7 och IFRIC 10.

IAS 1 tillägg – Utformning av finansiella rapporter: Tilläggsupplysningar avseende kapital. Tillägget kan innebära utökade tilläggsupplysningar avseende bland annat definition av kapital, kapitalstruktur och policy för hantering av kapital. Tillägget har inte inneburit utökade tilläggsupplysningar jämfört med vad som lämnats i årsredovisning för 2006.

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar

Standarden har inte medfört behov av ytterligare upplysningar jämfört med vad som lämnats i årsredovisning för 2006.

IFRIC 10 Delårsrapportering och nedskrivningar

Tolkningen slår fast att nedskrivning i tidigare delårsrapport inte kan återföras i en följande rapport för del- eller helår. Denna tolkning har inte medfört någon inverkan på koncernens räkenskaper.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2006, not 1.

---

<sup>1</sup> Årsredovisning för 2006 finns i PDF format på vår hemsida. [www.dios.se](http://www.dios.se).

## Händelser efter rapportperiodens utgång

### Förvärv

■ I enlighet med tidigare överenskommelse med Luleå Kommun genomförde Diös Fastigheter den 1 oktober 2007 förvärv av bolaget Teknikbyn AB Luleå, som driver Aurorum Science Park i Luleå. Fastigheten består av ett markområde och kontorsbyggnader med en uthyrbar area om 18 000 kvm vid Luleå Tekniska Universitet. Idag finns 100-talet kunskapsföretag med hela världen som arbetsfält inhyrda i lokalerna. Förvärvet genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 193 Mkr, med en initial direktavkastning om 6,9 procent. I bolaget ingår personal om 8 personer. Tillträdesdag var den 1 oktober 2007.

### Förädling

■ Den 4 oktober 2007 beslutades start av förädlingsprojektet Falan 20 och Falan 22 i Falun. Projektet består dels av en ombyggnad och en tillbyggnad på cirka 2 000 kvm av Falangallerian, dels av ett nytt bostadshus med preliminärt 18 lägenheter. Investeringen är beräknad till 160 Mkr och byggstart var den 8 oktober. Byggtid för galleriadelen är beräknad till 12 månader.

### Förvaltning

■ I och med förvärvet av bolaget Teknikbyn AB Luleå där kontorsbyggnader ingår med en uthyrbar area om 18 000 kvm. bildar Luleå i enlighet med bolagets förvaltningsstrategi ett eget marknadsområde med stark lokal förankring. I marknadsområde Luleå ingår även fastigheter i Piteå och Skellefteå. Totalt omfattar området en uthyrningsbar area om 61 200 kvm.

### Återköp av aktier

Som tidigare meddelats har Diös Fastigheter inlett återköpsprogram och att återköp är gjorda 1 oktober – 2 oktober 2007.

Diös Fastigheter lämnar delårsrapport januari – september 2007 den 29 oktober 2007. Återköpen av 11 600 aktier den 1 och 2 oktober 2007 står därmed i strid mot gällande regelverk, som innebär att handel med aktier inte får ske med kortare tidsperiod än 30 dagar före rapportsläpp.

Diös Fastigheter har under tidsperioden 1 och 2 oktober 2007 inte varit aktiv i några affärsrelaterade kontakter som bedöms vara av kurspåverkande karaktär.

### Nästa rapporttillfälle

Nästa rapport från Diös Fastigheter AB är bokslutskommuniké för 2007, lämnas den 15 februari 2008.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se)

Östersund den 29 oktober 2007  
Diös Fastigheter AB  
*Christer Sundin*  
Verkställande Direktör



## Koncernens resultaträkningar i sammandrag, Mkr

|                                                   | 2007<br>3 mån<br>juli - sep | 2006<br>3 mån<br>juli - sep | 2007<br>9 mån<br>jan - sep | 2006<br>9 mån<br>jan - sep | 2006<br>12 mån<br>jan - dec |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter       | 96,5                        | 66,1                        | 250,3                      | 171,8                      | 234,7                       |
| Fastighetskostnader                               | -34,6                       | -25,4                       | -104,2                     | -73,2                      | -104,8                      |
| <b>Driftöverskott</b>                             | <b>61,9</b>                 | <b>40,7</b>                 | <b>146,1</b>               | <b>98,6</b>                | <b>129,9</b>                |
| Central administration inkl. avskrivningar        | -5,2                        | -4,0                        | -16,2                      | -13,5                      | -17,6                       |
| Värdeförändringar fastigheter                     | -1,9                        | 52,3                        | 17,8                       | 118,1                      | 167,3                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            | <b>54,8</b>                 | <b>89,0</b>                 | <b>147,7</b>               | <b>203,2</b>               | <b>279,6</b>                |
| Finansiella intäkter                              | 0,3                         | -                           | 0,6                        | -                          | 2,0                         |
| Finansiella kostnader                             | -21,8                       | -10,5                       | -51,8                      | -31,2                      | -39,9                       |
| <b>Rörelseresultat efter finansiella poster</b>   | <b>33,3</b>                 | <b>78,5</b>                 | <b>96,5</b>                | <b>172,0</b>               | <b>241,7</b>                |
| Aktuell skatt                                     | -0,8                        | -                           | -1,5                       | -                          | -0,6                        |
| Uppskjuten skatt                                  | 10,6                        | 11,0                        | 5,5                        | 11,0                       | -8,2                        |
| <b>Resultat efter skatt</b>                       | <b>43,1</b>                 | <b>89,5</b>                 | <b>100,5</b>               | <b>183,0</b>               | <b>232,9</b>                |
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 48,6                        | 89,5                        | 105,6                      | 183,0                      | 232,9                       |
| Resultat hänförligt till minoriteten              | -5,5                        | -                           | -5,1                       | -                          | -                           |
| <b>Resultat efter skatt</b>                       | <b>43,1</b>                 | <b>89,5</b>                 | <b>100,5</b>               | <b>183,0</b>               | <b>232,9</b>                |
| <b>Data per aktie<sup>1</sup></b>                 |                             |                             |                            |                            |                             |
| Resultat per aktie, kr                            | 1,43                        | 2,71                        | 3,13                       | 7,15                       | 8,46                        |
| Antal aktier vid periodens utgång, tusen          | 33 968                      | 33 302                      | 33 968                     | 33 302                     | 33 302                      |
| Genomsnittligt antal aktier, tusen                | 33 968                      | 33 084                      | 33 704                     | 25 609                     | 27 548                      |

<sup>1</sup> Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt förutom maximalt 3 396 796 aktier enligt det bemyndigande som erhöles på Årsstämman 2007.

## Koncernens balansräkningar i sammandrag, Mkr

|                                         | 2007-09-30     | 2006-09-30     | 2006-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>            |                |                |                |
| Fastigheter                             | 3 790,9        | 2 193,1        | 2 246,3        |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 17,5           | 1,3            | 3,7            |
| Finansiella anläggningstillgångar       | 0,6            | -              | -              |
| Uppskjuten skattefordran                | 79,0           | 93,0           | 73,9           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>      | <b>3 888,0</b> | <b>2 287,4</b> | <b>2 323,9</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>            |                |                |                |
| Kortfristiga fordringar                 | 46,9           | 38,3           | 22,3           |
| Likvida medel                           | 85,1           | 86,0           | 123,8          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>      | <b>132,0</b>   | <b>124,3</b>   | <b>146,1</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>4 020,0</b> | <b>2 411,7</b> | <b>2 470,0</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |                |                |                |
| Eget kapital                            | 1 341,2        | 1 161,2        | 1 216,0        |
| Räntebärande skulder                    | 2 514,8        | 1 150,0        | 1 150,0        |
| Ej räntebärande skulder                 | 164,0          | 100,5          | 104,0          |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>   | <b>4 020,0</b> | <b>2 411,7</b> | <b>2 470,0</b> |

## Förändring av eget kapital, Mkr

|                                                  | Eget kapital   | Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare | Varav hänförligt till minoriteten |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Eget kapital 2006-01-01</b>                   | <b>586,7</b>   | <b>586,7</b>                                   | <b>-</b>                          |
| Nyemission                                       | 394,9          | 394,9                                          | -                                 |
| Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument | 1,5            | 1,5                                            | -                                 |
| Årets resultat                                   | 232,9          | 232,9                                          | -                                 |
| <b>Eget kapital 2006-12-31</b>                   | <b>1 216,0</b> | <b>1 216,0</b>                                 | <b>-</b>                          |
| Kontantutdelning                                 | -37,4          | -37,4                                          | -                                 |
| Nyemission                                       | 22,5           | 22,5                                           | -                                 |
| Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag    | 31,9           | -                                              | 31,9                              |
| Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument | 8,6            | 8,6                                            | -                                 |
| Återköp av aktier                                | -0,9           | -0,9                                           | -                                 |
| Periodens resultat                               | 100,5          | 105,6                                          | -5,1                              |
| <b>Eget kapital 2007-09-30</b>                   | <b>1 341,2</b> | <b>1 314,4</b>                                 | <b>26,8</b>                       |

## Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

|                                                                                   | 2007<br>3 mån<br>juli - sep | 2006<br>3 mån<br>juli - sep | 2007<br>9 mån<br>jan - sep | 2006<br>9 mån<br>jan - sep | 2006<br>12 mån<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                             |                             |                            |                            |                           |
| Rörelseresultat                                                                   | 54,8                        | 89,1                        | 147,7                      | 203,3                      | 279,6                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 2,2                         | -63,5                       | -16,7                      | -128,5                     | -168,9                    |
| Erhållen ränta                                                                    | 0,1                         | -                           | 0,5                        | -                          | 2,0                       |
| Erlagd ränta                                                                      | -15,7                       | -7,2                        | -41,0                      | -21,6                      | -30,2                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>41,4</b>                 | <b>18,4</b>                 | <b>90,5</b>                | <b>53,2</b>                | <b>82,5</b>               |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                              |                             |                             |                            |                            |                           |
| Minskning (+)/ökning (-) av fordringar                                            | -7,7                        | -10,4                       | -16,0                      | -20,6                      | -3,2                      |
| Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder                                  | 13,2                        | 20,7                        | 51,0                       | 33,9                       | 27,8                      |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>                                         | <b>5,5</b>                  | <b>10,3</b>                 | <b>35,0</b>                | <b>13,3</b>                | <b>24,6</b>               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>46,9</b>                 | <b>28,7</b>                 | <b>125,5</b>               | <b>66,5</b>                | <b>107,1</b>              |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                             |                             |                            |                            |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                       | -877,2                      | -387,2                      | -1 176,2                   | -411,3                     | -405,5                    |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   | -                           | -                           | 6,1                        | 7,8                        | -                         |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar                                      | -                           | -                           | -0,6                       | -                          | -                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-877,2</b>               | <b>-387,2</b>               | <b>-1 170,7</b>            | <b>-403,5</b>              | <b>-405,5</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                             |                             |                            |                            |                           |
| Nyemission                                                                        | -                           | 145,0                       | -                          | 395,7                      | 394,9                     |
| Förändring av långfristiga skulder                                                | 843,9                       | -                           | 1 043,9                    | -30,0                      | -30,0                     |
| Utbetald utdelning                                                                | -                           | -                           | -37,4                      | -                          | -                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>843,9</b>                | <b>145,0</b>                | <b>1 006,5</b>             | <b>-365,7</b>              | <b>364,9</b>              |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>13,6</b>                 | <b>-213,5</b>               | <b>-38,7</b>               | <b>28,7</b>                | <b>66,5</b>               |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                         | <b>71,5</b>                 | <b>299,5</b>                | <b>123,8</b>               | <b>57,3</b>                | <b>57,3</b>               |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>85,1</b>                 | <b>86,0</b>                 | <b>85,1</b>                | <b>86,0</b>                | <b>123,8</b>              |

## Nyckeltal

|                                                   | 2007<br>3 mån<br>juli - sept | 2006<br>3 mån<br>juli - sept | 2007<br>9 mån<br>jan - sept | 2006<br>9 mån<br>jan - sept | 2006<br>12 mån<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>        | 3,8                          | 8,6                          | 8,3                         | 20,9                        | 25,8                      |
| Soliditet, %                                      | 32,7                         | 48,1                         | 32,7                        | 48,1                        | 49,2                      |
| Belåningsgrad fastigheter, %                      | 66,3                         | 52,4                         | 66,3                        | 52,4                        | 51,1                      |
| Räntetäckningsgrad, ggr                           | 2,6                          | 3,5                          | 2,5                         | 2,7                         | 3,0                       |
| Eget kapital per aktie, kr <sup>1</sup>           | 38,70                        | 34,90                        | 38,70                       | 34,90                       | 36,50                     |
| Kassaflöde per aktie, kr <sup>1</sup>             | 1,02                         | 2,50                         | 2,29                        | 7,20                        | 2,70                      |
| Antal fastigheter vid periodens utgång            | 127                          | 53                           | 127                         | 53                          | 53                        |
| Uthyrbar yta vid periodens utgång, m <sup>2</sup> | 561 691                      | 315 154                      | 561 691                     | 315 154                     | 315 154                   |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr                    | 3 790,9                      | 2 193,0                      | 3 790,9                     | 2 193,0                     | 2 246,0                   |
| Hyresvärde, Mkr                                   | 100,7                        | 73,0                         | 256,4                       | 186,0                       | 256,0                     |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                       | 91,2                         | 89,7                         | 93,0                        | 90,1                        | 90,5                      |
| Direktavkastning, %                               | 1,6                          | 1,9                          | 3,9                         | 4,5                         | 5,8                       |
| Överskottsgrad, %                                 | 67,4                         | 62,5                         | 61,3                        | 58,9                        | 56,1                      |

<sup>1</sup>Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningsseffekt förutom maximalt 3 396 796 aktier enligt det bemyndigande som erhöles på Årsstämman 2007.

## Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag, Mkr

|                                          | 2007<br>9 mån<br>jan - sept | 2006<br>9 mån<br>jan - sept | 2006<br>12 mån<br>jan - dec |
|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nettoomsättning                          | 11,0                        | 8,6                         | 13,2                        |
| Fastighetskostnader                      | -                           | -                           | -0,1                        |
| <b>Bruttoresultat</b>                    | <b>11,0</b>                 | <b>8,6</b>                  | <b>13,1</b>                 |
| Avskrivningar                            | -0,1                        | -0,1                        | -0,1                        |
| Central administration                   | -26,2                       | -22,4                       | -29,0                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-15,3</b>                | <b>-13,9</b>                | <b>-16,0</b>                |
| Finansiella intäkter                     | 40,4                        | 16,8                        | 33,5                        |
| Finansiella kostnader                    | -44,1                       | -28,7                       | -37,3                       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>-19,0</b>                | <b>-25,8</b>                | <b>-19,8</b>                |
| Skatt avseende erhållet koncernbidrag    | -                           | -                           | 1,4                         |
| <b>Resultat efter skatt</b>              | <b>-19,0</b>                | <b>-25,8</b>                | <b>-18,4</b>                |

## Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr

|                                       | 2007-09-30     | 2006-09-30     | 2006-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |                |                |                |
| Pågående projekt                      | 1,8            | 0,2            | 1,0            |
| Maskiner och inventarier              | 0,7            | 0,2            | 0,8            |
| Andelar i koncernföretag              | 132,7          | 45,3           | 45,3           |
| Övriga aktier och andelar             | 0,1            | -              | -              |
| Långfristig fordran på koncernföretag | 2 195,0        | 1 150,0        | 1 082,6        |
| Kortfristig fordran på koncernföretag | 519,2          | 703,7          | 699,8          |
| Övriga kortfristiga fordringar        | 94,0           | 19,1           | 23,5           |
| Likvida medel                         | 11,0           | 8,3            | 84,7           |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>2 954,5</b> | <b>1 926,8</b> | <b>1 937,7</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                |                |                |
| Eget kapital                          | 706,8          | 731,2          | 741,5          |
| Långfristiga skulder                  | 2 195,0        | 1 150,0        | 1 150,0        |
| Skulder till koncernföretag           | 29,0           | 28,6           | 29,0           |
| Leverantörsskulder                    | 2,6            | 3,7            | 4,1            |
| Övriga skulder                        | 21,1           | 13,3           | 13,1           |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b> | <b>2 954,5</b> | <b>1 926,8</b> | <b>1 937,7</b> |

## Definitioner nyckeltal

### Avkastning på eget kapital

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

### Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

### Belåningsgrad fastigheter

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

### Räntetäckningsgrad

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

### Resultat per aktie

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

### Eget kapital per aktie

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

### Kassaflöde per aktie

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

### Genomsnittligt antal aktier

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

### Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

### Hyresvärde

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

### Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter

### Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

### Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

### För ytterligare information, vänligen kontakta

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

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

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

## Förteckning över fastighetsförvärv januari - september 2007

| Fastighet              | Marknads-<br>område | Kommun    | Kategori       | Yta, kvm      | Förvärvspris,<br>Tkr | Hyresvärde<br>årsbasis, Tkr |
|------------------------|---------------------|-----------|----------------|---------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>Kvartal 1</b>       |                     |           |                |               |                      |                             |
| Cupido 5               | Norr                | Sundsvall | Bostäder       | 1 828         | 15 700               | 1 577                       |
| Lien 2:7               | Östersund/Åre       | Åre       | Övrigt         | 4 988         | 117 000              | 8 902                       |
| Åre Prästbord 1:76     | Östersund/Åre       | Åre       | Mark           | -             | -                    | -                           |
| Åre Prästbord 1:37     | Östersund/Åre       | Åre       | Kontor         | 4 055         | 20 000               | 3 416                       |
| Totten 1:68            | Östersund/Åre       | Åre       | Kontor         | 10 937        | 53 000               | 8 148                       |
| Mörviken 2:91          | Östersund/Åre       | Åre       | Butiker        | 3 172         | 95 000               | 6 721                       |
| Mörviken 1:107         | Östersund/Åre       | Åre       | Butiker        | 1 400         | 12 000               | -                           |
| Mörviken 2:102         | Östersund           | Östersund | Övrigt         | 8 362         | 147 518              | 12 004                      |
| Mörviken 2:119         | Östersund/Åre       | Åre       | Kontor         | 500           | 6 000                | 800                         |
|                        |                     |           |                | <b>35 242</b> | <b>466 218</b>       | <b>41 568</b>               |
| <b>Kvartal 2</b>       |                     |           |                |               |                      |                             |
| Balder 3               | Norr                | Sundsvall | Övrigt         | 4 724         | 55 800               | 5 513                       |
| Byalaget 16            | Östersund/Åre       | Östersund | Bostäder       | 4 402         | 21 107               | 3 046                       |
| Riksbanken 7           | Östersund/Åre       | Östersund | Kontor         | 4 126         | 36 504               | 4 363                       |
| Solögat 12             | Östersund/Åre       | Östersund | Bostäder       | 2 024         | 10 942               | 1 497                       |
| Strömmingen 6          | Östersund/Åre       | Östersund | Bostäder       | 913           | 5 681                | 700                         |
| Strömmingen 7          | Östersund/Åre       | Östersund | Bostäder       | 1 024         | 5 109                | 702                         |
| Handlanden 4           | Östersund/Åre       | Östersund | Bostäder       | 1 250         | 6 715                | 917                         |
| Gullvivan 18           | Falun               | Falun     | Övrigt         | 6 000         | 24 500               | 5 360                       |
|                        |                     |           |                | <b>24 463</b> | <b>166 358</b>       | <b>22 098</b>               |
| <b>Kvartal 3</b>       |                     |           |                |               |                      |                             |
| Vesta 4                | Sundsvall           | Sundsvall | Bostäder       | 1 387         | 16 200               | 1 614                       |
| Hammaren 6             | Borlänge            | Borlänge  | Butik          | 5 877         | 28 700               | 3 972                       |
| Hammaren 8             | Borlänge            | Borlänge  | Industri/lager | 4 175         | 8 800                | 982                         |
| Verdandi 9             | Borlänge            | Borlänge  | Kontor         | 3 147         | 12 000               | 1 484                       |
| Svanen 17              | Borlänge            | Ludvika   | Kontor         | 3 015         | 12 000               | 2 127                       |
| Nedre Gruvriset 33:156 | Falun               | Falun     | Industri/lager | 5 153         | 55 000               | 4 709                       |
| Alderholmen 10:1       | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 883           | 1 500                | 398                         |
| Alderholmen 18:1       | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 2 996         | 12 000               | 1 471                       |
| Alderholmen 19:3       | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 809           | 6 000                | 683                         |
| Alderholmen 24:3       | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 1 155         | 4 400                | 920                         |
| Alderholmen 24:5       | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 1 105         | 5 900                | 953                         |
| Hemlingby              | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 2 368         | 5 700                | 1 311                       |
| Norr 23:5              | Gävle               | Gävle     | Butik          | 6 097         | 60 000               | 6 270                       |
| Norr 26:1              | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 1 356         | 7 000                | 1 133                       |
| Norr 26:3              | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 3 007         | 27 000               | 2 989                       |
| Norr 34:3              | Gävle               | Gävle     | Övrigt         | 6 080         | 8 000                | 774                         |
| Norr 44:1              | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 5 144         | 33 000               | 4 400                       |
| Näringen 11:3          | Gävle               | Gävle     | Industri/lager | 4 038         | 17 000               | 1 794                       |
| Näringen 12:1          | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 701           | 2 000                | 279                         |
| Näringen 12:2          | Gävle               | Gävle     | Industri/lager | 592           | 4 500                | 329                         |
| Näringen 22:3          | Gävle               | Gävle     | Övrigt         | 0             | 2 500                | 154                         |
| Näringen 6:4           | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 1 528         | 4 000                | 906                         |
| Näringen 8:5, 9:1      | Gävle               | Gävle     | Industr/lager  | 5 945         | 25 000               | 2 355                       |
| Sätra 107:7            | Gävle               | Gävle     | Kontor         | 3 209         | 35 000               | 3 595                       |



| Fastighet                                                | Marknads-<br>område | Kommun     | Kategori       | Yta, kvm       | Förvärvspris,<br>Tkr | Hyresvärde<br>årsbasis, Tkr |
|----------------------------------------------------------|---------------------|------------|----------------|----------------|----------------------|-----------------------------|
| Sörtull 33:1                                             | Gävle               | Gävle      | Övrigt         | 11 091         | 72 400               | 9 333                       |
| Sörby Urfjäll 27:2                                       | Gävle               | Gävle      | Industri/lager | 5 042          | 22 000               | 2 800                       |
| Sörby Urfjäll 28:3                                       | Gävle               | Gävle      | Industri/lager | 2 198          | 13 000               | 1 326                       |
| Sörby Urfjäll 37:3                                       | Gävle               | Gävle      | Industri/lager | 13 309         | 60 000               | 8 472                       |
| Öster 10:1                                               | Gävle               | Gävle      | Kontor         | 1 279          | 9 000                | 1 087                       |
| Hofors 36:2                                              | Gävle               | Hofors     | Butik          | 2 987          | 10 000               | 1 887                       |
| Fisken 5                                                 | Mora                | Malung     | Butik          | 2 781          | 13 600               | 2 469                       |
| Mobyarna 113:4                                           | Mora                | Malung     | Industri/lager | 19 200         | 25 000               | 5 836                       |
| Stranden 20:4                                            | Mora                | Mora       | Kontor         | 2 479          | 18 600               | 1 964                       |
| Svartön 18:28                                            | Norr                | Luleå      | Industri/lager | 2 567          | 3 600                | 705                         |
| Flygfisken 6                                             | Norr                | Piteå      | Butik          | 719            | 3 900                | 566                         |
| Stadsön 8:10                                             | Norr                | Piteå      | Kontor         | 442            | 2 400                | 285                         |
| Stadsön 8:24                                             | Norr                | Piteå      | Industri/lager | 1 568          | 6 700                | 894                         |
| Stadsön 8:31                                             | Norr                | Piteå      | Kontor         | 700            | 2 800                | 436                         |
| Stadsön 8:33                                             | Norr                | Piteå      | Industri/lager | 900            | 4 700                | 588                         |
| Stadsön 8:41                                             | Norr                | Piteå      | Butik          | 2 282          | 11 000               | 1 233                       |
| Stadsön 8:8                                              | Norr                | Piteå      | Butik          | 2 488          | 16 800               | 1 822                       |
| Öjebyn 33:161                                            | Norr                | Piteå      | Butik          | 1100           | 5 700                | 480                         |
| Anläggaren 1                                             | Norr                | Skellefteå | Industri/lager | 2 176          | 6 000                | 982                         |
| Gruvfogden 1                                             | Norr                | Skellefteå | Industri/lager | 795            | 1 400                | 333                         |
| Mossarotträsk 1:326                                      | Norr                | Skellefteå | Industri/lager | 562            | 1 100                | 108                         |
| Motorn 18                                                | Norr                | Skellefteå | Kontor         | 4 006          | 13 000               | 2 403                       |
| Motorn 8                                                 | Norr                | Skellefteå | Industri/lager | 1 455          | 5 500                | 789                         |
| Motorn 9                                                 | Norr                | Skellefteå | Kontor         | 545            | 2 200                | 299                         |
| Muttern 3                                                | Norr                | Skellefteå | Industri/lager | 920            | 3 900                | 459                         |
| Servicen 1                                               | Norr                | Skellefteå | Kontor         | 6 075          | 28 000               | 3 720                       |
| Mars 2                                                   | Sundsvall           | Sundsvall  | Kontor         | 4 455          | 16 000               | 3 072                       |
| Apollo 3,7,7                                             | Sundsvall           | Sundsvall  | Industri/lager | 3 389          | 10 000               | 1 878                       |
| Kofoten 19 & 14                                          | Sundsvall           | Sundsvall  | Kontor         | 1 732          | 4 500                | 1 044                       |
| Rävsund 1:338                                            | Sundsvall           | Sundsvall  | Industri/lager | 14 249         | 3 500                | 2 122                       |
| Västland 26:3                                            | Sundsvall           | Sundsvall  | Övrigt         | 2 276          | 8 700                | 2 305                       |
| Vivsta 3:39                                              | Sundsvall           | Timrå      | Kontor         | 2 383          | 11 000               | 1 994                       |
| Vivstamon 1:17                                           | Sundsvall           | Timrå      | Övrigt         | 2 652          | 2 000                | 1 714                       |
| Ånge 30:6 & 9                                            | Sundsvall           | Ånge       | Kontor         | 3 747          | 25 000               | 6 504                       |
| <b>Totala fastighetsförvärv januari - september 2007</b> |                     |            |                | <b>251 317</b> | <b>1 468 776</b>     | <b>181 174</b>              |

## Förteckning över fastighetsförsäljningar januari - september 2007

| Fastighet                                                    | Marknads-<br>område | Kommun | Kategori | Yta, kvm   | Försäljnings-<br>pris, Tkr | Hyresvärde<br>årsbasis, Tkr |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|--------|----------|------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Kvartal 2</b>                                             |                     |        |          |            |                            |                             |
| Mörviken 2:119                                               | Östersund/Åre       | Åre    | Kontor   | 500        | 6 050                      | 800                         |
| <b>Totala fastighetsförsäljningar januari-september 2007</b> |                     |        |          | <b>500</b> | <b>6 050</b>               | <b>800</b>                  |