

Diös Magasin

NORRLAND GÅR BRA!

VD CHRISTER SUNDIN
OM ÅRET SOM GICK

AURORUM

LULEÅS SILICON VALLEY

VÅRDA VARUMÄRKET

MED MÄNNISKOR FÖR
MÄNNISKOR

ÅRSREDOVISNING 2007





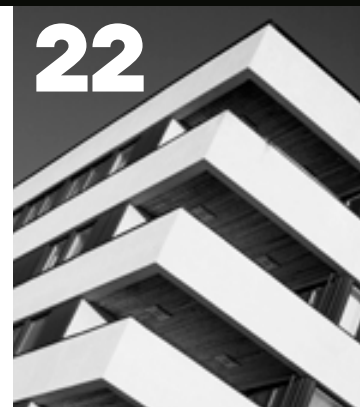
Året i korthet – Diös årsstämma	4
VD-intervju	6
Växtkraft 2007	10
Diös 4 F – vision och affärsidé	12
Vårda varumärket	14
Nyckeln till framgång	16
Diös aktie	18
Marknadsområde Borlänge	20
Rekordtillväxt i Norrland	22
Marknadsbeskrivning	24
Aurorum i Luleå	32
Restaurang Dahlbom i Åre	34
Fastighetsbeståndet	36
Vi tar miljöfrågorna på allvar	38
Finansiering – Möjligheter och risker	40
Bolagsstyrning	42
Förvaltningsberättelse	47
Resultaträkning för koncernen	53
Resultaträkning för moderbolaget	56
Balansräkning för moderbolaget	57
Förändring av eget kapital	58
Kassaflödesanalys	59
Noter och redovisningsprinciper	60
Årsredovisningens undertecknande	71
Revisionsberättelse	72
Nyckelta/Flerårsöversikt	73
Styrelse och Företagsledning	74
Fastighetsförteckning	76

6



4 F 12

22



34



ÅRETS RESULTAT

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick till 95 (74) Mkr.

Resultatet efter skatt per den 31 december 2007 uppgick till 139 (233) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 36 (167) Mkr och uppskjuten skatt om 10 (–8) Mkr.

FÖRVÄRV, FÖRSÄLJNING OCH FÖRÄDLING

Under året förvärvades 76 fastigheter (8) med en sammanlagd area om 269 tkvm för totalt 1 662 Mkr (378). Merparten av fastigheterna är belägna i Gävle, Sundsvall, Östersund, Piteå och Skellefteå. Under året såldes två fastigheter (2) för en sammanlagd köpeskillning om 8 Mkr (8). Totala investeringar i om- och tillbyggnationer under året uppgick till 130 Mkr (37) och avser främst fastigheter i Luleå, Åre, Mora, Falun och Umeå.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Diös Fastigheter har försålt tre fastigheter i Sandviken och en fastighet i Hofors. Försäljningspriset var 95,0 Mkr vilket innebar en realiserad värdeförändring om 7,9 Mkr. I jämförelse med förvärvspriset uppgick vinsten till 27,8 Mkr.
- Diös Fastigheter har per den 31 januari 2008 försålt fastigheten Kofoten 19 och 14 i Sundsvall till ett försäljningspris om 4,9 Mkr. Försäljningspriset översteg det bokförda värdet vilket gav en realiserad värdeförändring om 0,4 Mkr.
- Diös Fastigheter har förvärvat fastigheten Alderholmen 19:2 i Gävle. Fastigheten som är en kontorsfastighet omfattar cirka 790 kvm, och är idag fullt uthyrd. Köpeskillningen uppgick till 6,8 Mkr, vilket motsvarar en direktavkastning om 7 procent. Förvärvet gjordes i bolagsform.

UTDELNING

Styrelsen föreslår utdelning för året 2007 med 1,40 kr per aktie.

ÅRSSTÄMMA 2008

Diös Fastigheter AB:s årsstämma äger rum tisdag den 29 april 2008, kl. 13.00, på Clarion Hotel Grand Östersund, Prästgatan 16, 831 31 Östersund.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska

- Dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken tisdagen den 22 april 2008
- Dels anmäla sitt eller eventuella biträdens deltagande till Diös senast kl. 12.00 tisdag den 22 april 2008
- Anmälan om deltagande på stämman kan ske per post till Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, per fax 063-663 04 00 eller via Diös hemsida: 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 tisdag den 22 april 2008. 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 utdelning med 1,40 kronor per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, föreslås måndag den 5 maj 2008. Beslutat årsstämman enligt förslaget beräknas utdelning komma att utsändas av VPC torsdag den 8 maj 2008.

Årets nyckeltal

	2007	2006	2005
Årets resultat, Mkr	139	242	137
Resultat exkl värdeförändringar avseende fastigheter och skatt, Mkr	95	74	41
Hysesintäkter, Mkr	352	232	107
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	36	167	96
Driftöverskott, Mkr	198	130	64
Resultat per aktie, kr	4,26	8,46	18,37
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	90,5	92,7
Utdelning per aktie, kr	1,40 ¹	1,10	–
¹ Styrelsens förslag			



NYBYGGGARE NORR OM DALALVEN

Nya förvärv, stilfull förädling och fokus på närvaro i förvaltningen. Under 2007 växte Diös med över 50 procent. VD Christer Sundin ger sin syn på året som gick, en inblick i fastighetsbranschen och vad som händer framöver.

DIÖS FASTIGHETER HAR, I SIN NUVARANDE FORM, en relativt kort historia. Men på de få åren har företaget vuxit rejält, och för Christer Sundin står det klart att 2007 var det mest händelserika året hittills.

– Under 2007 har vi genomfört transaktioner som medfört förvärv i nya fastigheter och personalen har utökats från 29 till 44 anställda. Det innebär att vi nu är en koncern med många nya människor och genom att göra alla medarbetare delaktiga skapar vi en bra och framgångsrik organisation.

Under året har företaget samlats och fokuserat på värdeskapande aktiviteter. Tillsammans har medarbetarna på Diös formulerat de värderingar som ska ligga till grund för hur verksamheten ska drivas.

DU NÄMNDE ATT DET GJORTS ETT ANTAL NYA FÖRVÄRV 2007. KAN DU GE NÅGRA EXEMPEL?

– Vi har exempelvis stärkt vår närvaro i Östersund genom förvärvet av fastighetsbolaget Nordhem. Åre är en viktig tillväxtort och knutpunkt för aktiviteter. Med förvärvet av aktierna i Åre Centrum har vi etablerat en närvaro på orten bland annat genom Station Åre och Torghuset. Ett annat stort och viktigt projekt är förvärvet av Aurorum i Luleå, som håller på att utvecklas till en av Sveriges viktigaste och största teknikbyar.

Förvärvet av 57 fastigheter från Kungsleden har gett Diös en betydande fastighetsportfölj av olika karaktär i Gävle, Sundsvall, Piteå och Skellefteå.

NI HAR HAFT EN BRA UTVECKLING SEDAN STARTEN 2005. ÄR DET NÅGON AFFÄR UNDER DEN HÄR PERIODEN SOM DU ÄR SÄRSKILT STOLT ÖVER?

– Förvärvet av fastighetsbolaget Nordhem i Östersund är en bra investering, där vi haft god beläggning och en värdeutveckling av beståndet. Aurorum i Luleå är ytterligare exempel på ett intressant förvärv. Här kommer vi in på en ny marknad och kan hjälpa till med utrymmen för kreativitet och utveckling. Vi tillhandahåller ett totalkoncept med telefoni, w och gemensamma utrymmen som blir en mötesplats för innovativa och snabbväxande företag. Här har man redan från början satsat på en flexibilitet i fastigheten som gör att vi kan tillmötesgå kraven på förändrade ytor inför kommande utveckling av verksamheten i Aurorum.

2007 PRÄGLADES AV VARUMÄRKESBYGGANDE ÅTGÄRDER. KAN DU BESKRIVA VAD NI HAR GJORT OCH VARFÖR?

– Vi har fokuserat på att utveckla vår affärsmodell och visionen att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på vår marknad. Värdeord som dynamik, innovation, öppenhet och seriositet utgör grunden i vårt sätt att arbeta och kan kopplas till att vi använder både hjärta och hjärna i vårt arbete. Samtliga medarbetare har varit involverade i processen med att bygga vårt varumärke. Tillsammans har vi till exempel tagit fram den interna handboken »Diös Fastigheter skapar lokala värden som ska vara ledstjärnan i verksamheten«. Handboken blir en stark kulturbärare



Christer Sundin,
VD Diös Fastigheter



»Vi är ett ungt företag som håller på att skapa en ny och stimulerande arbetsmiljö för våra anställda. Vi har fortfarande mycket att utveckla och varje medarbetare har en stor påverkan i den processen.«

för våra medarbetare, som finns utspridda på olika orter norr om Dalälven med långa avstånd mellan orterna. Diös arbetar med en tydlig lokal förankring, som också genomsyrar hela affärsmodellen byggd på de fyra F:en Förvärv, Förvaltning, Förädling och Försäljning. Förvärv av fastigheter sker på prioriterade tillväxtorter. Ibland köper vi större bestånd som går att förädla och även det sker på de orter där företaget redan finns. Förvaltningen är basen i verksamheten och ska skötas på ett miljömässigt, rationellt och effektivt sätt.

I samband med att Diös växer på orten är det också naturligt att ta en aktiv del i samhällsutvecklingen. Fastigheterna är i regel centralt belägna och man kan därmed påverka infrastrukturen. Ett konkret exempel, där Diös medverkat med kapital, är genomfartsgatan i Borlänge som ökar tillgängligheten för våra hyresgäster i området. Ett annat exempel är Falangallerian som gynnar handeln och centrumutvecklingen i Falun men också Diös hyresgäster.

I DAGSLÄGET FINNS ERT FASTIGHETSBESTÅND PÅ ORTER NORR OM DALÄLVEN. FINNS PLANER PÅ FÖRVÄRV PÅ ANDRA PLATSER I SVERIGE?

– Inte på kort sikt. Det finns fortfarande mycket kvar att göra i Norrland.

VILKEN RISKBEDÖMNING GÖR NI INFÖR NYA FÖRVÄRV?

– Vi bedömer orten ur ett helhetsperspektiv. Det handlar om infrastruktur, tillväxt, handel, hur aktiv kommunen är och om det finns ett behov av fler bostäder och kommersiella lokaler.

HUR GÖR NI FÖR ATT LOCKA TILL ER NYA MEDARBETARE – OCH HUR SÄKERSTÄLLER NI ATT DE STANNAR KVAR?

– Vi finns på ett antal orter i norra Sverige och det är viktigt att vi kan locka till oss människor som vill och kan arbeta på dessa platser och som vill jobba på det sätt vi gör. Vi är ett ungt företag som håller på att skapa en ny och stimulerande arbetsmiljö för våra anställda. Vi har fortfarande mycket att utveckla och varje medarbetare har en stor påverkan i den processen. En viktig del i verksamheten är vår gemensamma värdegrund, där innehållet i handboken utgör basen i arbetet.

Christer Sundin ser positivt på framtiden och tror på en fortsatt gynnsam utveckling. Bolag som jobbar lokalt har ett försprång. Diös finns på tillväxtorter där det sker stora satsningar på både infrastruktur och utbildning. Nya motorvägar och utbyggnaden av Botniabanan gör det möjligt för människor att stanna kvar i hemmiljön och pendla till och från jobbet. Också utbildningsväsendet fungerar bra genom till exempel universiteten i Luleå, Umeå och Mittuniversitetet. Härigenom skapas för-

utsättningar för en entreprenörsanda och en vilja att jobba i egna projekt. För Diös innebär det en ökad efterfrågan på både lokaler och bostäder. Basnäringen i Norrland går bra och det påverkar också marknaden. I förvaltarens uppgift ingår att ta initiativ och bygga starka nätverk med såväl kommuner, näringsliv som övriga samarbetspartner.

Börsläget under året har varit minst sagt turbulent och marknaden har haft ett relativt svalt intresse för fastighetsaktier. Bolag med starka balansräkningar kommer dock alltid att klara sig bra, oberoende av hur börsen går. Att vara ett börsbolag ställer högre krav på noggrannhet och struktur, vilket Diös ser som något mycket positivt. Kraven på insyn och regelbunden rapportering skapar möjligheter att bli värderade och få in nytt kapital.

DIÖS ÄR RELATIVT NYA PÅ BÖRSEN MEN HAR REDAN LYCKATS BRA PÅ MÅNGA PLAN. BERÄTTA!

– Redan efter ett år motsvarade vi de krav som ställs på korrekt rapportering. Det är vi stolta över. Speciellt med tanke på att vi startade bolaget 2005 har det varit en snabb och framgångsrik resa. Efter ett smått fantastiskt 2007 är det dags att blicka framåt. Diös fortsätter att växa, satsa på tillväxtorter och tro på sitt Norrland. Att vara nybyggare norr om Dalälven kommer Diös Fastigheter att satsa vidare på.

HUR GICK DET?

– År 2007 var ett transaktionsrikt år för Diös. Fastighetsbeståndet ökade med 74 fastigheter. Det innebär att arean ökat till 581 822 kvm jämfört med föregående års 315 154 kvm. Vi har även ökat antalet medarbetare med 15 personer.

Under året har vi genomfört förvärv för 1 662 Mkr. Det samlade fastighetsvärdet uppgick vid årets slut till 4 067 Mkr. Vi har uppnått våra förvärvskal-kyler, vilket innebär att affärerna har tillfört både volym och resultat.

Mått i antal kvm är tillväxten 84 procent samtidigt som personalstyrkan har ökat med 48 procent. Under året har vi haft en god tillväxt som innebär att vårt driftsöverskott har förbättrats med 52 procent till 198 Mkr.

Med årets resultat klarar vi uppsatta ekonomiska mål, vilket innebär att avkastningen på eget kapital uppgick till 11,1 procent, soliditeten till 31,9 procent och belåningsgraden till 65,6 procent samt att vår räntetäckningsgrad ökade till 2,2 gånger. Det positiva resultatet innebär att styrelsen kan föreslå en ökad utdelning till 1,40 per aktie (1.10).

Med bred kunskap, stort tålamod och engagemang har alla medarbetare arbetat och bidragit till att vi klarat uppsatta mål. ●

VÄXTKRAFT 2007

Diös Fastigheter har haft en stark tillväxt under 2007, där fokus har varit att öka innehållet i fastighetsportföljen. Under året har den totala arean ökat med 266 668 kvm.

FÖRVÄRV

FEBRUARI

I början av februari förvärvade Diös 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.

MARS

Under mars förvärvades 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB. Förvärvet omfattade åtta fastigheter med en uthyrbar area om 33 414 kvm och ett fastighetsvärde om 450,5 Mkr. Finansiering av förvärvet har skett dels med nyemitterade aktier dels genom kontant ersättning.

APRIL

Fastigheten Gullvivan 18, förvärvades i april. Det är en anrik skolbyggnad i Falun, som består av tre byggnader. Den uthyrbara arean är på cirka 6 000 kvm och tomtarealen på cirka 18 000 kvm. Förvärvet skedde i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 24,5 Mkr. Under april förvärvades även fastigheten Balder 3 i centrala Sundsvall. Förvärvet skedde i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 55,8 Mkr. Fastigheten består av tre byggnader med en uthyrbar area om 4 724 kvm och innehåller i huvudsak bostäder.

Satsningarna i Östersund med omnejd fortsatte genom förvärv av 6 fastigheter som i huvudsak innehåller bostäder. Den uthyrbara arean uppgår till cirka 13 700 kvm och förvärvet genomfördes i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 86,1 Mkr.

JULI

Fastigheten Vesta 4 förvärvades 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.

AUGUSTI

Från fastighetsbolaget Kungsleden förvärvades 57 fastigheter på ett flertal norrländska orter. 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 115,9 Mkr. Fastigheterna förvärvades till en köpeskilling om 820,0 Mkr, motsvarande 4 300 kr/kvm. Affären var en ren fastighetsaffär, vilket innebär att framtida avkastning kan avräknas mot befintliga underskottsavdrag i förvärvande bolag.

OKTOBER

Diös Fastigheter genomförde förvärvet av bolaget Aurorum Teknikbyn AB 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 ett 100-tal kunskapsföretag med hela världen som arbetsfält inhyrda i lokalerna. Förvärvet genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde på 193,0 Mkr, med en initial direktavkastning på 6,9 procent. I bolaget ingick en personalstyrka på åtta personer. ●



FÖRÄDLING

Årets totala investeringar i om- och tillbyggnationer uppgick till 130,5 Mkr [37,0] och avser fastigheter i främst Luleå, Åre, Mora, Falun och Umeå. För närvarande pågår tre större om- och tillbyggnadsprojekt i Åre respektive Falun. Per den 31 december 2007 hade 38,5 Mkr upparbetats. Projekten förväntas bli färdigställda under 2008.

FÖRVALTNING

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

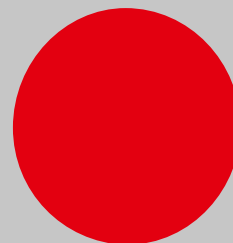
I och med förvärvet av bolaget Aurorum Teknikbyn AB, där kontorsbyggnader ingår med en uthyrbar area om 18 000 kvm bildar Luleå i enlighet med bolagets förvaltningsstrategi ett eget marknadsområde med stark lokal förankring. I marknadsområde Luleå ingår även fastigheter i Piteå och Skellefteå samt styckefastigheter i Lycksele och Umeå. Totalt omfattar området en uthyrningsbar area om 66 700 kvm.

FÖRSÄLJNING

Under året har en fastighet i Åre sålts. Försäljningspriset överensstämde med den senast gjorda värderingen, varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. I december sålde Diös fastigheten Alderholmen 10:1 i Gävle till ett försäljningspris om 1,8 Mkr. Försäljningspriset översteg det bokförda värdet och gav en realiserad vinst om 0,3 Mkr.

4

*Pedagogik
bygger på fyra F:
fakta, förståelse,
färdighet och
förtroendenhet.
Diös bygger också
på fyra F: förvärv,
förädling, förvaltning
och försäljning.
Pedagogiskt,
helt enkelt.*



FÖRVÄRV. Diös Fastigheter är ett tillväxtföretag. Strategin är att förvärva attraktiva fastigheter eller hela fastighetsbestånd på prioriterade orter.

FÖRÄDLING. Genom förädling höjer vi värdet i fastighetsbeståndet. Strategin är att förvärva fastigheter med hög förädlingspotential samt aktivt utveckla befintliga fastigheter.

FÖRVALTNING. Genom effektiv förvaltning skapar vi mervärden för både hyresgäster och ägare. Strategin är att skapa långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt vara en aktiv partner på den lokala marknaden.

FÖRSÄLJNING. Genom försäljning säkerställer vi skapade värden. Strategin är att avyttra fastigheter när de är färdigförädlade, där marknaden inte visar tillväxt eller där vi i övrigt kan frigöra tillväxtkapital.

VISION OCH AFFÄRSIDÉ

VISION

Diös ska bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på vår marknad.

AFFÄRSIDÉ

Diös ska skapa värden i fastighetsportföljen genom att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Diös ska ge bolagets aktieägare en långsiktig och stabil avkastning på eget kapital genom att skapa en hög lönsamhet i portföljen.

ÖVERGRIPANDE STRATEGIER

För att nå målen ska Diös:

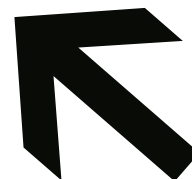
- Säkerställa tillväxt genom affärsmodellen
- Bygga ett starkt och tydligt varumärke
- Jobba med människor för människor

FINANSIELLA MÅL

- Avkastning på eget kapital ska under en konjunkturcykel lägst uppgå till två gånger riskfri ränta exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.
- Den synliga soliditeten ska lägst uppgå till 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,8 procent.

UTDELNINGSPOLICY

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



VÅRDA VARUMÄRKET

»En affärsidé kan man kopiera, en vision är lätt att skriva av. Det vi köper och säljer kan andra också göra. Men vi på Diös Fastigheter är unika. Vårt jobb tillsammans, varje dag, bygger företagets själ. Vår kunskap, vår historia, vår framtid och våra relationer ger liv åt varumärket Diös Fastigheter«.

DET FANNS EN TID DÅ varumärkesbyggande främst engagerade företagens marknadsavdelningar. Så är det inte längre, nu måste företagens ledningar och styrelser ta ett aktivt ansvar för hur deras varumärken positioneras, vad som gör dem relevanta, attraktiva och trovärdiga, hur företagen kan leva upp till varumärket och dess löfte i allt de säger och gör. Varumärket byggs inifrån och ut, vilket betyder att en viktig uppgift för alla som jobbar i Diös, i alla lägen ska ge en sann och rättvisande bild av företaget.

Under år 2007 har Diös tillsammans med all personal gjort ett genomgripande arbete med att sätta strategin för varumärket Diös Fastigheter. En förflyttning från bilden av det »gamla byggföretaget Anders Diös« till det nya Diös Fastigheter, som motsvarar dagens förväntningar, och de kvaliteter som kan göra det möjligt att nå visionen – att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på vår marknad.

Det hela har utmynnat i företagets värdegrunder och en »Kommunikationsplattform« – en handbok som skall vara väl känd för all personal och våra samarbetspartner. Om man tänker helhet från början kan varje nytt område länkas in i det övriga för att till slut bilda en homogen grupp och plattform. Våra kärnvärden beskriver den personlighet Diös Fastigheter har, vilka känslor vi vill åstadkomma och det som är unikt för oss. Helt enkelt den mentala bild vi vill att omvärlden ska ha av Diös Fastigheter. Kärnvärdena är ledstjärnor i allt vi gör, det vill säga hur vi agerar, hur vi ser ut och vad vi säger. ●

DET HÄR ÄR VI – VÅRA KÄRNVÄRDEN

DYNAMISK

Vi rör oss framåt med kraft för att nå mål och lösa problem. Vi använder våra muskler.

INNOVATIV

Vi tänker nytt, annorlunda och gärna en gång till. Vi använder vår hjärna.

ÖPPEN

Vi är närvarande i varje situation, vi är kundorienterade och kommunikativa. Vi använder vårt hjärta.

SERIÖS

Vi är engagerade och hyllar kvalitet och kompetens i det dagliga arbetet. Vi använder vår själ.



Annelie Gredander, receptionist
Diös huvudkontor i Östersund

NYCKELN TILL FRAMGÅNG

Vår framtida utveckling bygger mycket på medarbetarnas engagemang för företaget. Det är en grundförutsättning för att skapa en fortsatt positiv utveckling av Diös.

PERSONALPOLICY

Diös personalpolicy är uppbyggd kring och starkt förknippad med företagets verksamhet. Utgångspunkten är att medarbetarna är bolagets ambassadörer. Sammansättningen av medarbetarna är därför av avgörande betydelse för företagets framtida utveckling och säkerställer arbetets kvalitet.

Bolagets utveckling påverkas i hög grad av medarbetarnas kompetens, motivation och engagemang. Utbildning och kompetensutveckling är ett gemensamt ansvar som delas av företaget och den enskilde medarbetaren.

Grundkriterierna för de anställdas utbildnings- och kompetensutveckling ska utgå från och vara uppbyggd kring:

- Företagets behov
- Medarbetarens ansvar
- Stimulans och personlig utveckling

Målet är att erbjuda alla anställda kunskapsutveckling. Det lägger grunden för en karriärutveckling och skapar också en intern tillgång på kandidater till olika befattningar. För specialister och den administrativa personalen måste utbildningsplaner och aktiviteter anpassas individuellt.

Utveckling ska utgå från den enskilde individens önskemål och ambitioner samt tillgodose de behov av utveckling som finns inom koncernen. Vid sidan av olika utbildningsinsatser ska varje chef planera och följa upp den anställdes utveckling i arbetet. Det sker genom planerings- och utvecklingssamtal med varje medarbetare och som resulterar i att det tas fram en utvecklingsplan för den anställde.

Kreativiteten i företaget tillvaratas bland annat genom:

- Att medarbetare medverkar i olika projekt-/utvecklingsgrupper
- Att företagskulturen är öppen och erbjuder en stimulerande arbetsmiljö

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Jämställdhetsarbetet drivs utifrån Jämställdhetslagen med ett decentraliserat ansvar för varje enhet. Varje chef ansvarar för att detta efterlevs.

I syfte att underlätta för både kvinnor och män att förena förvärvsarbete med föräldraskap ska Diös så långt lagen och verksamheten medger hålla en generös inställning till uttag av föräldraledighet. Ingen anställd

ska behöva utstå någon form av trakasserier. Arbetsmiljön ska präglas av respekt för den enskilde individen.

REKRYTERING

All rekrytering grundas på en saklig bedömning av de sökandes lämplighet, det vill säga en kombination av personlig förmåga, yrkeserfarenhet och teoretiska kunskaper.

INFORMATION

Alla medarbetare ska ha tillgång till information om Diös affärsidé, mål och strategier samt verksamhetens inriktning. Alla ska känna till att Diös, i egenskap av börsnoterat bolag, har avtal med OMX Nordiska Börs Stockholm, vilket innebär att icke offentliggjord kurspåverkande information är konfidentiell.

ARBETSMILJÖ

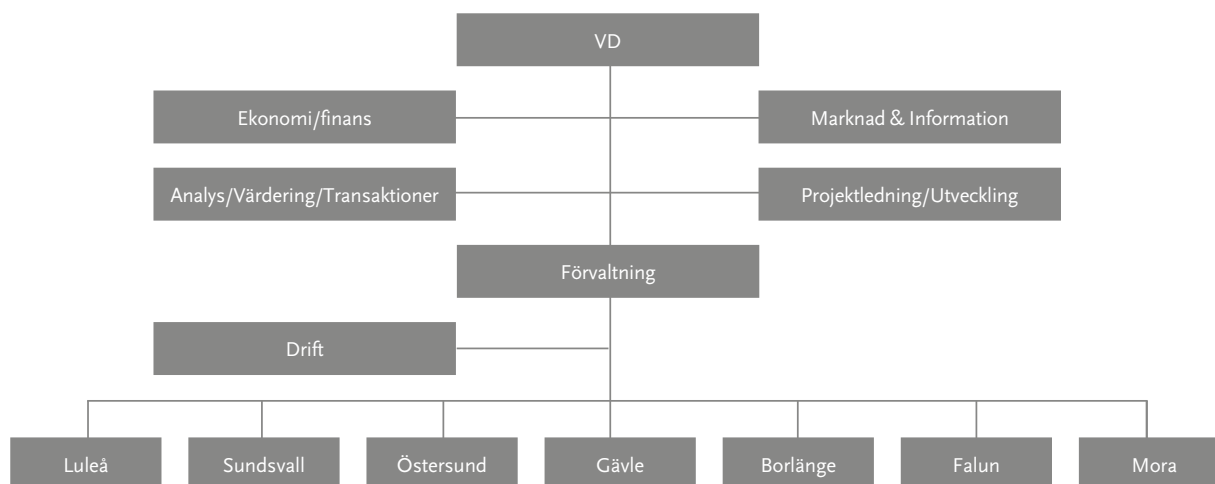
Diös eftersträvar en god och säker arbetsmiljö, där arbetsgivaren och medarbetarna gemensamt bidrar till ett bra företagsklimat. De anställda har ett skyddsansvar och är skyldiga att följa angivna regler, lagar och avtal, samt i förebyggande syfte alltid anmäla fel och brister till arbetsgivaren.

HÄLSA OCH AKTIVITETER

Den avgörande nyckeln till framgång i en tjänsteproducerande organisation är människorna som arbetar i den, varför är ett väl utvecklat hälsoarbete en prioriterad del i Diös ledarskap. Det är viktigt att vi stimulerar våra medarbetare till ökat hälsomedvetande.

FRAMTID

Diös framtid bygger mycket på medarbetarnas engagemang för företaget. För en gemensam fortsatt positiv utveckling av företaget och av medarbetarna, som grupp och som enskilda individer, är det viktigt att tillvarata kunskaper och idéer till förbättringar, såväl internt som externt. Diös eftersträvar en decentraliserad organisation präglad av tillit till individen.



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 förvaltningsfunktionen, som i sin tur är uppdelad i marknadsområden. Varje marknadsområde leds av en marknadsområdesansvarig som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom området.

Utöver förvaltningsfunktionen finns de koncerngemensamma servicefunktionerna Ekonomi/Finans, Marknad/Information, Projekt/Utveckling och Analys/Värdering. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för affärsutveckling, resultatuppföljning, ekonomistyrning, marknadsinformation och genomförande av beslutade strategier. Koncernledningen är placerad på huvudkontoret i Östersund.

DECENTRALISERAD FÖRVALTNING

I syfte att säkerställa en hög kvalitet och servicegrad där företagets värderingar genomsyrar alla kontaktytor mot hyresgästerna, samhället och näringsliv sköts Diös förvaltning i huvudsak av egen personal med stark

lokal förankring. Diös förvaltningsorganisation är i dagsläget indelad i sju geografiska marknadsområden, Borlänge, Falun, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund och Luleå.

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. Totalt arbetar 33 personer inom Diös sju marknadsområden.

MEDARBETARE

Per den 31 december 2007 uppgick antalet anställda i Diös till 44 (29) personer, varav 11 (8) återfinns på Diös huvudkontor i Östersund, 7 (7) återfinns i Borlänge, 3 (3) i Falun, 5 (5) i Gävle, 3 (3) i Mora, 3 (2) i Sundsvall, 5 (3) i Östersund och 7 (0) i Luleå. Av det totala antalet anställda var 17 kvinnor (9) och 27 män (20). Den totala genomsnittsåldern uppgick till 46 år (46). Medelåldern för män var något högre än för kvinnor, 48 (47) år jämfört med 43 (44) år.

Under inledningen av 2008 har huvudkontoret stärkt sina resurser med 2 nya medarbetare. Ute på marknadsområdena har personalen utökats med 3 nya medarbetare i Gävle. ●

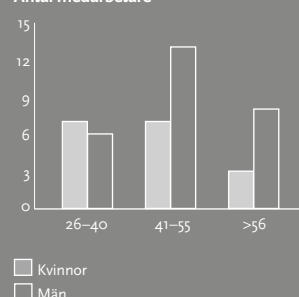
PERSONALOMSÄTTNING OCH SJUKFRÅNVARO

Under 2007 slutade en medarbetare sin tjänst på Diös. Personalomsättningen uppgick därmed till 2 procent. Sjukfrånvaron uppgick till 2,9 procent (1,3) under året. Av den totala sjukfrånvaron utgjordes 1,4 (0,7) procentenheter av långtidsfrånvaro omfattande 60 dagar eller mer.

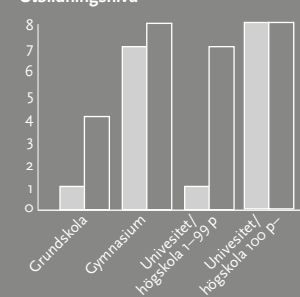
UTBILDNINGSNIVÅ

Vid utgången av 2007 hade 55 procent av de anställda genomgått någon form av högskoleutbildning. Drygt 36 procent (34) av våra medarbetare har tagit 100 poäng eller mer vid högskola eller universitet.

Antal medarbetare



Utbildningsnivå



AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Diös uppgår till 67 935 930 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 33 967 965, 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 OMX Nordiska Börs Stockholm. Aktiens id på Stockholmsbörsen är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

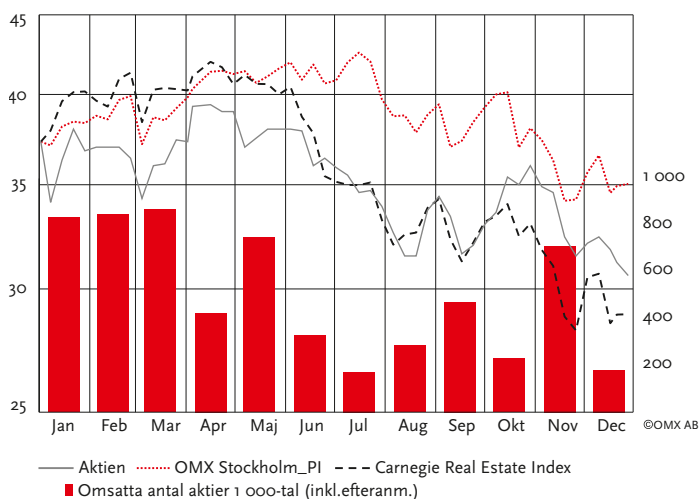
KURSUUTVECKLING

Diös Fastigheter AB (publ) är noterad på OMX Nordiska Börs Stockholm. Slutkursen den 28 december 2007 uppgick till 30,60 kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 039 (1 242) Mkr. Som högst har kursen under 2007 uppgått till 39,60 kronor och som lägst 30,60 kronor.

Under 2007 omsattes 6 019 708 aktier i Diös för totalt 215 Mkr.

ÅTERKÖP AV DIÖS AKTIER

Den 18 september 2007 inleddes 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 31 december har Diös återköpt 296 600 aktier till ett snittpris om 31,69 kr. Diös ägde inga egna aktier före återköpsprogrammet.

AKTIEÄGARE

Vid utgången av 2007 uppgick antalet aktieägare i till 1 819. En betydande andel av aktieägarna, 95,1 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare var per den 31 december 2007 AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 82,2 procent av innehav och röster.

Ägare 2007-12-31	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	2 120 200	6,2
LRF Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,1
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	740 000	2,1
Handelsbankens Nordiska	651 100	1,9
BNY GCM Client Accounts (E) ILM	485 399	1,4
Summa största ägare	27 975 769	82,2
Övriga ägare	5 992 196	17,8
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1–500	955	223 988	0,66	0,66	6 854
501–1 000	492	428 850	1,26	1,26	13 123
1 001–5 000	268	715 495	2,11	2,11	21 894
5 001–10 000	47	392 250	1,15	1,15	12 003
10 001–15 000	11	143 754	0,42	0,42	4 399
15 001–20 000	7	131 600	0,39	0,39	4 027
20 001–	39	31 932 028	94,01	94,01	977 120
Summa 2007-12-28	1 819	33 967 965	100	100	1 039 420

AKTIEKAPITALET 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

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

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.

UTDELNING

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

Styrelsen föreslår utdelning för året 2007 med 1,40 kr per aktie (1,10), vilket innebär en ökning med 27 procent jämfört med 2006. Det innebär att 51 procent (49), motsvarande totalt 47,1 Mkr (37,4), av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna.

Beslut om utdelning fattas av årsstämman den 29 april 2008.

LIKVIDITETSGARANTI

I syfte att förbättra Diösaktiens likviditet, det vill säga omsättning, och minska skillnaden mellan köp- och säljkurser i handel 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 likviditetsgaranti, 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 minimivolymer aktier på köp- och säljsidan. Nuvarande och tillkommande aktieägars 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.

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 England för möte med investerare. ●

Data per aktie	2007	2006
Resultat per aktie	4,26 kr	8,46 kr
Börskurs, per 28 dec 2007	30,60 kr	37,30 kr
Utdelning	1,40 kr ¹	1,10 kr
Utdelning i % av förvaltningsresultatet	51	49
P/E-tal	7,2	4,4
Eget kapital/aktie	40,30	36,50
Antal aktier, per 31 dec, tusen	33 968	33 302
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 771	27 548
¹ Styrelsens förslag		

A black and white photograph of a woman with wavy blonde hair, wearing a double-breasted plaid coat over a white turtleneck. She is standing in front of a large tree trunk. The coat has a complex plaid pattern and large pockets.

Namn: Liselotte Jonsson
Bor: Hesse, Borlänge
Ålder: 36
Familj: Sambo och två barn, 2 och 3 år
Yrke: Ansvarig för marknadsområde Borlänge.



»Det är ett väldigt utåtriktat arbete och jag träffar otroligt många människor. Alla hyresgäster är individer med personliga behov. Det gillar jag, det är utmanande och stimulerande.«

LISELOTTE JONSSON

ANSVARIG FÖR MARKNADSOMRÅDE BORLÄNGE

MÖTET MED HYRESGÄSTERNA OCH lagjobbet med arbetskamraterna. Att få utveckla lokaler och driva förhandlingar som går i land och som gör alla nöjda och glada. Det gör att Liselotte Jonssons jobb som marknadsområdesansvarig i Borlänge är både innehållsrikt och roligt.

VAD GÖR EGENTLIGEN EN MARKNADSOMRÅDESANSVARIG?

– Det är ju ett väldigt brett område, men jag ser till att kontor och lokaler hyrs ut, sköter upphandlingar och förhandlingar med hyresgäster, håller koll på att arbetet fungerar för våra drifttekniker och fastighetsskötare och utvecklar verksamheten.

HUR SER EN TYPISK DAG UT?

– Det finns inga typiska dagar. Ingen dag är den andra lik. Jag har förberett mig på att göra vissa saker när jag kommer in på morgonen och sen händer något helt annat och då är det bara att gilla läget. Men det pas-

sar mig bra, jag tycker om när det händer saker!

Jobbet som marknadsområdesansvarig innebär många möten. Inte bara traditionella kontorsmöten, utan möten med flera olika personer som har olika behov. Liselotte är själv uppvuxen i Borlänge och tycker att borlängebon är lätt att få kontakt med, något hon även fått bekräftat från dem som flyttat hit.

– Det är ett väldigt utåtriktat arbete och jag träffar otroligt många människor. Alla hyresgäster är individer med personliga behov. Det gillar jag, det är utmanande och stimulerande.

DU HAR JOBBAT MED FASTIGHETER I TIO ÅR NU – VILKEN DEL AV ARBETET GILLAR DU BÄST?

– Det är nog att få utveckla nya fastigheter, att vara med från början och komma med idéer, ta fram ritningar och sedan följa processen fram till färdig lokal eller butik. Det är en härlig känsla. ●



Frösö strand, Östersund

»I Norrland har industriinvesteringarna stigit för femte året i följd. Under de senaste två åren är det främst gruvindustrin som bidragit till uppgången, men även trävaru- och verkstadsindustrin har haft en kraftig expansion.«

REKORD- TILLVÄXT I NORRLAND

KONJUNKTURINDEX FÖR NORRLAND, som är företagens egna bedömningar av det aktuella konjunkturläget, indikerar en fortsatt stark högkonjunktur. Högst upp på konjunkturkurvan ligger byggnadsindustrin, tätt följd av IT-verksamheten. För de tjänstebaserade branscherna förutses en relativt kraftig förbättring medan en viss avmattning väntas för de varuproducerande branscherna. Allra starkast är läget i Jämtland, därefter följer Gävleborgs och Norrbottens län.

Den uttalade kapacitetsbristen i många branscher försöker flera företag komma till rätta med genom betydande nyinvesteringar. Industriinvesteringarna i Norrland beräknas att öka till en ny rekordnivå.

Ett positivt mönster har noterats under de senaste åren när det gäller omflyttning. De flesta städer i regionen har till och med sett en ökning av invånarantalet och har därför brist på bostäder.

Den nya järnvägsförbindelsen som håller på att byggas – Botniabanan – blir ett miljövänligt alternativ att knyta samman städer och tätorter längs Norrlandskusten. Banan kommer att underlätta pendling; snabb persontrafik med stora tidsvinster för resenärer ger ökad tillgång till arbete, utbildning, kultur och service. Samtidigt får industrin snabba och effektiva godstransporter.

Högkonjunkturer inom tillverkningsindustrin består och bärs nu i huvudsak upp av verkstadsindustrin. Inom de skogsbaserade delbranscherna bedöms läget fortfarande som positivt men i mindre omfattning än för ett år sedan. Den norrländska byggboomen består. Orderingången ökade mycket kraftigt under året.

IT-sektorn i Norrland arbetar i ett mycket starkt konjunkturläge och det ekonomiska läget för branschen har förstärkts för femte året i följd. Det är fortsatt mycket ljusa tider för konsulterna. Enda orosmolnet på himlen tycks nu vara svårigheten att rekrytera branschkompetent personal.

Detaljhandelns konjunkturläge har fortsatt varit starkt. Nästintill samtliga företag bedömer läget som väldigt tillfredsställande och gynnsamt under året.

TURISM

Turistnäringen går mot allt bättre tider och är idag en industri som ökat kraftigt. I den goda konjunktureren har det varit möjligt för företagen att behålla personalantalet oförändrad hela året.

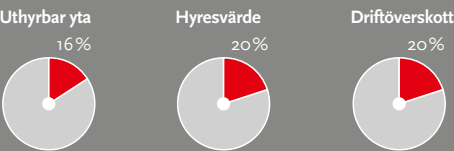
SATSNING PÅ UTBILDNING

Högskolan finns etablerad på ett flertal norrländska orter och universitet finns idag i Luleå, Umeå, Härnösand, Sundsvall och Östersund.

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. ●

Faktaruta		
	Borlänge	Riket
Invånare	47 399	
Arbetslöshet	4,0%	3,6%
Utbildningsnivå eftergymn	27,7%	35,2%
Sysselsättningsgrad	75,8%	75,6%



Diagrammen visar Borlänges andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare	
Företag	Antal anställda
Borlänge Kommun	4 275
SSAB Tunnsplåt AB	2 625
Stora Enso Kvarnsveden AB	975
Vägverket	925
Banverket	825

Större fastighetsägare			
	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Stora Tunabyggen	362 000	49 000	411 000
Hushagen Fastighets AB		140 000 ¹	140 000
Diös Fastigheter AB	6 000	87 000 ²	94 000
Dalecarlia Fastigheters AB	47 000	9 000	56 000
Masmästaren AB	17 000	26 000	43 000
1 Varav, 121 000 kvm industri			
2 Varav 7 000 kvm industri			

Marknadsöversikt hyresnivåer		
Kontor i centralläge		Trend
Hyra i sek	500–850	→
Vakans i %	5,00–10,00	→
Direktavkastning i %	7,50–9,00	→
Butiker i centralläge		
Hyra i sek	600–1 100	→
Vakans i %	2,50–7,50	→
Direktavkastning i %	6,50–8,50	→
Bostäder i centralläge		
Hyra i sek	580–1 000	→
Vakans i %	1,00–7,00	→
Direktavkastning i %	5,30–7,00	→

BORLÄNGE

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.

DIÖS I BORLÄNGE

I marknadsområde Borlänge återfinns 15 av Diös fastigheter med en uthyrbar area om 96 360 kvm. Under året har Diös ökat sitt bestånd i Borlänge med drygt 15 000 kvm. Fastighetsbeståndet återfinns främst i centrala lägen och fastigheterna håller hög standard. I Borlänge är Diös marknadsledande inom kontorslokaler. Diös har som sin devis att skapa lokala värden vilket gäller för både befintliga hyresgäster och den ort vi finns på. Fokus ligger på att vårda befintliga hyresgästelationer och vid ny uthyrning stärka med kompletterande verksamheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95 procent.



Borlänge	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk ut- hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskotts- grad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	7	50 888	409 700	8 051	51 196	1 047	99	50 722	31 448	62
Butiksfastigheter	3	18 785	98 900	5 265	12 152	647	91	11 025	4 334	39
Bostadsfastigheter	2	8 227	52 600	6 394	6 733	818	98	6 628	2 974	45
Industri-/lagerfastigheter	1	4 175	16 200	3 880	249	60	100	249	238	96
Övriga fastigheter	2	14 285	36 200	2 534	7 266	509	74	5 413	1 368	25
Totalt Borlänge	15	96 360	613 600	6 368	77 596	822	95	74 037	40 362	55

FALUN

I FALUN SKER EN POSITIV utveckling på många fronter, befolkningen ökar, bostadsefterfrågan är stor och flertalet nybyggen är på gång. Kommunen med sina dryga 55 000 invånare har valt att satsa stort på att utveckla sina tre profilområden Idrott/Hälsa, Media och Kultur/Turism. Näringslivet omfattar såväl mindre som större företag och tyngdpunkten finns inom industri, förvaltning och service. Många företag med internationell anknytning har valt att etablera sig i Falun, däribland Stora Enso.

DIÖS I FALUN

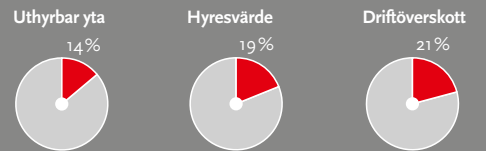
Diös fastighetsbestånd i Falun håller hög standard, är väl underhållet och nästan uteslutande centralt beläget. Fastigheterna består i huvudsak av kontors- och butikslokaler. Diös har en marknadsledande position på orten beträffande kontorslokaler.

För att bemöta konkurrensen från externa handelsområden har flertal fastighetsägare i centrala stadskärnan beslutat sig att rusta sina fastigheter. Just nu pågår och har färdigställts ett antal förädlingsprojekt till mer tidsenliga gallerialösningar. För Diös del pågår en förädling av Falangallerian. Projektet omfattar en om- och tillbyggnad om totalt cirka 7 000 kvm.



MARKNADSBESKRIVNING

Faktaruta		
	Falun	Riket
Invånare	55 250	
Arbetslöshet	3,5 %	3,6 %
Utbildningsnivå eftergymn	38 %	35,2 %
Sysselsättningsgrad	77,7 %	75,6 %



Diagrammen visar Faluns andel i Diös Fastigheter totalt

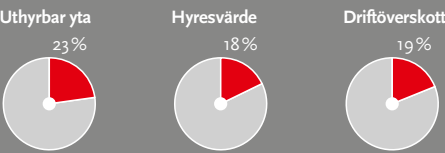
Största arbetsgivare	
Företag	Antal anställda
Falu Kommun	4 075
Landstinget Dalarna	3 675
Scania CV AB	525
Grycksbo Paper AB	525
Högskolan Dalarna	325

Större fastighetsägare	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Kopparstaden AB	412 000	59 000	471 000
Kommunfastigheter		330 000	330 000
Masmästaren Fastigheter AB	82 000	75 000	157 000
Möller & Partners		102 000	102 000
Diös Fastigheter AB	5 000	76 000	81 000

Marknadsöversikt hyresnivåer		
Kontor i centrumläge		Trend
Hyra i sek	900–1 200	→
Vakans i %	3,00–7,00	→
Direktavkastning i %	6,75–8,25	↘
Butiker i centrumläge		
Hyra i sek	1 300–2 300	→
Vakans i %	0,00–1,00	→
Direktavkastning i %	6,00–7,00	↘
Bostäder i centrumläge		
Hyra i sek	660–1 270	↗
Vakans i %	0,00–0,50	↘
Direktavkastning i %	4,50–5,75	↘

Falun	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk ut- hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskotts- grad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	4	47 510	397 900	8 375	47 466	999	88	41 818	26 406	63
Butiksfastigheter	4	17 527	174 100	9 933	17 164	979	89	15 280	10 119	66
Bostadsfastigheter	1	2 300	16 500	7 174	2 018	877	94	1 894	981	52
Industri-/lagerfastigheter	1	5 353	60 800	11 358	1 576	883	100	1 576	1 536	97
Övriga fastigheter	2	8 096	51 900	6 411	5 387	817	100	5 380	2 993	56
Totalt Falun	12	80 786	701 200	8 680	73 611	972	90	65 948	42 035	64

Faktaruta		
	Gävle	Riket
Invånare	92 640	
Arbetslöshet	6,2 %	3,6 %
Utbildningsnivå eftergymn	33,6 %	35,2 %
Sysselsättningsgrad	73,6 %	75,6 %



Diagrammen visar Gävles andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare	
Företag	Antal anställda
Gävle Kommun	8 275
Gävleborgs Läns Landsting	3 275
Korsnäs AB	1 125
Ericsson AB	925
Lantmäteriverket	875

Större fastighetsägare			
	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Gavlegårdarna AB	1 031 000	160 000	1 191 000
Diös Fastigheter AB	3 000	116 000	119 000
Norrporten	2 000	106 000	108 000
Fast Prop Holding AB	21 000	60 000	81 000
Norrvidden Fastigheter AB	6 000	66 000	72 000

Marknadsöversikt hyresnivåer		
Kontor i centrumläge		Trend
Hyra i sek	900–1 200	↗
Vakans i %	3,00–7,00	→
Direktavkastning i %	6,75–8,25	→
Butiker i centrumläge		
Hyra i sek	900–1 200	→
Vakans i %	3,00–7,00	→
Direktavkastning i %	6,25–8,25	→
Bostäder i centrumläge		
Hyra i sek	900–1 200	↗
Vakans i %	3,00–7,00	→
Direktavkastning i %	6,75–8,25	→

GÄVLE

I GÄVLE, SOM HAR CIRKA 92 000 invånare, har befolkningsutvecklingen varit god under de senaste åren. Orten erbjuder kommunikationer i alla riktningar, vilket gör Gävle lättillgängligt. Som residensstad i Gävleborgs län har Gävle en stark position. Staden har gamla anor som fabriks- och industristad med inslag som varv, snus- och tobakstillverkare, brännerier samt trä- pappers-, och textilindustri. Viktiga branscher idag är livsmedel, elektronik/IT och papper/trä. Inom det privata näringslivet dominerar Korsnäs, Ericsson, Sodexho och Malacoleaf.

DIÖS I GÄVLE
Marknadsområde Gävle som även innefattar fastigheter i Sandviken är det marknadsområde som vuxit allra mest under 2007. I början av året var den totala uthyrbara arean cirka 53 000 kvm och vid årets slut 135 095 kvm. Diös fastighetsbestånd i Gävle innehåller övervägande kontors- och butikslokaler med centralt attraktiva lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden är cirka 92 procent. I syfte att skapa en stark och intressant handelsmiljö i Gävles stadskärna, som komplement till det externa köpcentrumet i Valbo, pågår ett samarbetsprojekt mellan de större fastighetsägarna på orten och kommunen.



Gävle	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk ut- hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskotts- grad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	13	29 922	194 200	6 490	12 727	942	88	11 230	7 343	65
Butiksfastigheter	3	31 550	300 000	9 509	26 955	1 057	94	25 262	16 837	67
Bostadsfastigheter	3	15 763	91 100	5 779	11 802	749	98	11 552	3 930	34
Industri-/lagerfastigheter	9	40 686	187 645	4 612	12 617	634	86	10 905	6 978	64
Övriga fastigheter	3	17 174	83 700	4 874	3 339	583	96	3 204	2 425	76
Totalt Gävle/Sandviken	31	135 095	856 645	6 341	67 440	839	92	62 153	37 513	60

MORA

NÄRINGSLIVET I MORA PRÄGLAS av tillverkande industri, turism och handel. Bland företagen hittar vi tradition och förnyelse hand i hand. Natur och kultur har skapat underlag för en omfattande turism som omsätter miljardbelopp. Den ger i sin tur underlag för handel som ligger långt högre än riksgenomsnittet. Under senare år har det etablerats flera stora kedjor i Mora vilket stärker Moras position avsevärt och ökar handeln i hela kommunen.

DIÖS I MORA

I marknadsområde Mora, som även innefattar Malung, återfinns 13 fastigheter med en uthyrbar area om 54 563 kvm. Diös är en av de största aktörerna när det gäller centrala lägen i Mora och fastigheterna består till övervägande del av bostäder med butikslokaler i gatuplan. Fastighetsbeståndet är i förhållandevis gott skick och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till drygt 97 procent. Efterfrågan på butikslokaler i centrala lägen är stor, främst från kedjeföretag som idag inte finns representerade i Mora. Diös har under året medverkat till att H&M etablerat butik i de lokaler som Posten lämnade på Kyrkogatan. En komplettering som förstärkt gågatans dragningskraft och som ligger helt i linje med den devis som Diös arbetar efter, nämligen att skapa lokala värden.



MARKNADSBESKRIVNING

Faktaruta

	Mora	Riket
Invånare	20 148	
Arbetslöshet	3,8 %	3,6 %
Utbildningsnivå eftergymn	26,4 %	35,2 %
Sysselsättningsgrad	80,3 %	75,6 %

Uthyrbar yta



Hyresvärde



Driftöverskott



Diagrammen visar Moras andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Mora Kommun	1 625
Landstinget Dalarna	1 075
Ostnor	625
AB Wibe	325
Swebus AB	275

Större fastighetsägare

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Morastrand AB	134 000	28 000	161 000
Diös Fastigheter AB	9 000	24 000	33 000
Fastighetsbolaget Nils Skoglund	4 000	12 000	16 000
Rolf Mossbäck Trävaru	5 000	7 000	12 000
Boulbee		11 000	11 000

Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centralläge		Trend
Hyra i sek	850–1 000	→
Vakans i %	3,00–8,00	→
Direktavkastning i %	7,50–8,50	↘

Butiker i centralläge

Hyra i sek	1 000–1 500	→
Vakans i %	0,00–2,00	→
Direktavkastning i %	6,50–7,25	↘

Bostäder i centralläge

Hyra i sek	660–1 230	↗
Vakans i %	0,00–2,00	→
Direktavkastning i %	5,25–6,75	↘

Mora	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk ut- hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskotts- grad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	5	14 449	122 500	8 478	11 864	927	97	11 552	7 431	64
Butiksfastigheter	2	7 637	56 900	7 451	5 455	943	93	5 088	3 073	60
Bostadsfastigheter	5	13 277	82 800	6 236	10 012	754	97	9 746	4 768	49
Industri-/lagerfastigheter	1	19 200	25 200	1 313	1 480	231	97	1 441	-98	neg.
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Mora	13	54 563	287 400	5 267	28 811	753	97	27 827	15 174	55

Faktaruta		
	Sundsvall	Riket
Invånare	94 543	
Arbetslöshet	4,8%	3,6%
Utbildningsnivå eftergymn	34,1%	35,2%
Sysselsättningsgrad	78,0%	75,6%



Diagrammen visar Sundsvalls andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare	
Företag	Antal anställda
Sundsvalls Kommun	7 575
Västernorrlands Läns Landsting	3 525
SCA Graphic Sundsvall AB	1 075
Försäkringskassan	725
Metso Paper Sundsvall AB	575

Större fastighetsägare			
	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Mitthem AB	331 000	32 000	363 000
Norrvidden Fastigheter AB	13 000	226 000	239 000
Norrporten	8 000	202 000	210 000
Din Bostad Sverige AB	70 000	18 000	88 000
Diös Fastigheter AB	3 000	34 000	37 000

Marknadsöversikt hyresnivåer		
Kontor i centrumläge		Trend
Hyra i sek	900–1 250	→
Vakans i %	3,00–6,00	→
Direktavkastning i %	6,00–7,75	→
Butiker i centrumläge		
Hyra i sek	1 600–2 600	→
Vakans i %	0,00–2,00	→
Direktavkastning i %	5,00–6,25	→
Bostäder i centrumläge		
Hyra i sek	725–1 200	→
Vakans i %	0,00–1,00	→
Direktavkastning i %	4,5–5,75	→

SUNDSVALL

SUNDSVALL ÄR EN TILLVÄXTSTAD med stark framtidsstro och konkurrenskraft. Staden är känd för sina tre spetsområden i näringslivet som innefattar bank/försäkring/pension, cellulosa/fiberteknik och digitala tjänster. Idag finner man en mix av växande lokala företag och stora, multinationella företag vilket gör staden till en populär ort där invånarantalet ökat de senaste åren. En väl fungerande infrastruktur stärker stadens strategiska position vid östkusten, 35 mil norr om Stockholm.

DIÖS I SUNDSVALL

Under innevarande år har Diös sammantaget förvärvat fastigheter i Sundsvall för 183 Mkr med en uthyrbar area om cirka 39 000 kvm. Sundsvall blev i och med förvärven ett eget marknadsområde där fastigheter i Ånge, Timrå och Härnösand ingår. Den totala uthyrbara arean för marknadsområde Sundsvall är 49 450 kvm fördelat på 12 fastigheter. I fastigheten Borgmästaren på Köpmangatan har under 2007 två större hyresgästanpassningar genomförts – en för PEAB och den andra för Ernst & Young som flyttat in i Postens gamla kassahall.



	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Sundsvall										
Kontorsfastigheter	6	23 022	122 300	5 312	12 466	853	77	9 638	2 601	27
Butiksfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostadsfastigheter	2	3 215	33 000	10 264	2 146	906	93	2 001	1 004	50
Industri-/lagerfastigheter	2	17 638	19 000	1 077	1 057	180	69	725	62	9
Övriga fastigheter	3	5 575	71 800	12 879	5 248	1 944	88	4 600	979	21
Totalt Sundsvall	13	49 450	246 100	4 977	20 917	818	81	16 964	4 646	27

ÖSTERSUND

ÖSTERSUND ÄR EN KOMMUN med en stark entreprenörsanda. Mittuniversitetet fortsätter sina satsningar samtidigt som nya statliga myndigheter och företag etablera sig på orten. Det finns en stark optimism i näringslivet, vilket påvisas i en undersökning utförd av Svenskt Näringsliv där Östersund hamnar på tredje plats bland landets kommuner vad gäller företagens framtidstro. Ett flertal nybyggnationer är på gång och efterfrågan på arbetskraft ökar. Staden bjuder på småstadsskärmblandad med stadspuls. I och med att Östersund är länets enda stad har handeln en central plats.

DIÖS I ÖSTERSUND

Diös har under 2007 förvärvat 6 fastigheter i centrala Östersund. Fastigheterna innehåller i huvudsak bostäder och har en uthyrbar area om cirka 14 000 kvm. Bara en timme bort ligger turistorten Åre som lagom till alpina VM 2007 hade expanderat kraftigt med ett flertal nybyggda fastigheter. I mars 2007 förvärvade Diös 71,8% av aktierna i Åre Centrum AB. Sammantaget omfattar nu marknadsområdet Östersund, där Åre ingår, totalt cirka 99 000 kvm.



MARKNADSBESKRIVNING

Faktaruta

	Östersund	Riket
Invånare	58 645	
Arbetslöshet	4,7 %	3,6 %
Utbildningsnivå eftergymn	39,5 %	35,2 %
Sysselsättningsgrad	76,5 %	75,6 %

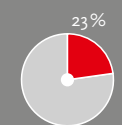
Uthyrbar yta



Hyresvärde



Driftöverskott



Diagrammen visar Östersunds andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare

Företag	Antal anställda
Östersunds Kommun	4 425
Jämtlands Läns Landsting	2 575
Aditro Customers Services AB	675
Kornboden Resurs AB	425
Jämtlands Gymnasieförbund	425

Större fastighetsägare

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Östersunds bostäder AB	318 000	15 000	333 000
Vasallen AB		124 000	124 000
Norrviddens Fastigheter	3 000	90 000	93 000
Akelius Fastigheter AB	64 000	17 000	81 000
Diös Fastigheter AB	10 000	56 000	66 000

Marknadsöversikt hyresnivåer

Kontor i centralläge	Trend
Hyra i sek	900–1 200 ↗
Vakans i %	3,00–7,00 →
Direktavkastning i %	6,75–8,25 →

Butiker i centralläge

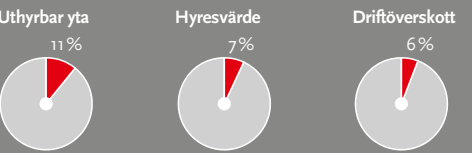
Hyra i sek	900–1 200 ↗
Vakans i %	3,00–7,00 →
Direktavkastning i %	6,75–8,25 →

Bostäder i centralläge

Hyra i sek	900–1 200 ↗
Vakans i %	3,00–7,00 →
Direktavkastning i %	6,75–8,25 →

Östersund	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk ut- hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	4	13 401	69 803	5 209	13 101	1 125	97	12 734	8 445	66
Butiksfastigheter	3	12 934	270 138	20 886	13 305	1 252	99	13 134	7 627	58
Bostadsfastigheter	6	11 252	64 862	5 764	6 605	746	99	6 558	3 716	57
Industri-/lagerfastigheter	1	3 382	17 100	5 056	3 535	1 045	36	1 268	-146	neg.
Övriga fastigheter	6	57 872	474 305	8 196	49 100	892	96	47 321	26 471	56
Totalt Östersund	20	98 841	896 208	9 067	85 646	956	95	81 015	46 113	57

Faktaruta		
	Luleå	Riket
Invånare	73 313	
Arbetslöshet	5,2 %	3,6 %
Utbildningsnivå eftergymn	40,8 %	35,2 %
Sysselsättningsgrad	73,2 %	75,6 %



Diagrammen visar Luleås andel i Diös Fastigheter totalt

Största arbetsgivare	
Företag	Antal anställda
Luleå Kommun	7 075
Norrbottens Läns Landsting	3 225
SSAB Tunnpå Aktiebolag	1 675
Luleå Tekniska Universitet	1 425
Försvarsmakten	775

Större fastighetsägare			
	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Lulebo Hus AB	724 000	55 000	779 000
Akademiska Hus AB		105 000 ¹	105 000
NS Holding AB Norrporten	7 000	94 000	101 000
Norrvidden Fastigh. AB	8 000	65 000	73 000
Diös Fastigheter AB		22 000 ²	36 000
1 Varav 105 000 kvm industri			
2 Varav 14 000 kvm industri			

Marknadsöversikt hyresnivåer		
Kontor i centrumläge		Trend
Hyra i sek	900–1 300	→
Vakans i %	2,00–5,00	→
Direktavkastning i %	6,50–7,50	↘
Butiker i centrumläge		
Hyra i sek	1 200–2 200	→
Vakans i %	0,00–2,00	→
Direktavkastning i %	5,80–6,80	↘
Bostäder i centrumläge		
Hyra i sek	650–1 190	→
Vakans i %	0,50–1,00	→
Direktavkastning i %	4,80–5,80	→

LULEÅ

LULEÅS NÄRINGSLEV PRÄGLAS av starka branscher som industri, utbildning, forskning och kunskapsproduktion, offentliga och privata tjänster, handel och service. En mix som stärker klimatet i kommunen. Framförallt har utbildningen knoppat av sig i såväl nystartade företag som lokala filialer till multinationella koncerner. Under 2007 förvärvade Diös fastigheten i företagsparken Aurorum Science Park, granne med Luleå tekniska universitet, beläget cirka 8 km norr om Luleå centrum. Ett 100-tal kunskapsföretag finns representerade i fastigheten.

DIÖS I LULEÅ
I och med förvärvet av Aurorum blev Luleå ett eget marknadsområde, vilket även innefattar fastigheter i Umeå, Lycksele, Skellefteå och Piteå. Inom ett flertal norrländska kommuner pågår hög aktivitet och planer på utveckling av både företag och annan samhällsutveckling. Ett av Diös större förädlingsprojekt har under året genomförts i Luleå, det är Tekniska Förvaltningen Luleå Kommun som flyttat in i fastigheten Vattenormen, som svrt lämnade och som sedan dess stått tom. Förädlingen omfattade 3 500 kvm.



Luleå	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	9	37 842	322 000	8 509	14 037	847	90	12 683	7 340	58
Butiksfastigheter	4	6 423	36 700	5 714	1 495	698	98	1 462	1 166	80
Bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industri-/lagerfastigheter	10	22 462	107 400	4 781	9 923	654	96	9 495	3 470	37
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Luleå	23	66 727	466 100	6 985	25 455	751	93	23 640	11 976	51



A black and white portrait of a middle-aged man with short, light-colored hair, wearing black-rimmed glasses. He is looking slightly to the right with a calm expression. He is wearing a dark jacket over a light-colored, patterned scarf and a collared shirt. The background is a blurred, textured surface.

*»Det ska vara enkelt att
komma igång och driva
ett företag! Vi assisterar
och anpassar lokaler
efter kundens behov.
Sedan är kunskap, eller
kunskapande som vi
brukar säga, en viktig del.«*



Namn: Ulf Boström
 Bor: Bergnäset i Luleå
 Ålder: 57 år
 Familj: Fru och två barn
 Yrke: ansvarig
 marknadsområde Luleå



LULEÅS EGET SILICON VALLEY

AURORUM

Ulf Boström är ansvarig för marknadsområde Luleå i vilket Aurorum Science Park, Sveriges nordligaste forskningspark ingår. Här finns ett 100-tal kunskapsföretag, som skapar förutsättningar för företag att växa och utvecklas.

– SILICON VALLEY ÄR STÖRST, men sen kommer vi!

Ulf Boström, ansvarig för marknadsområde Luleå och Aurorum Science Park, skrattar när han säger det. Men jämförelsen kanske inte är så tokig ändå, ska det visa sig.

Aurorum är ett av Diös större projekt. Tanken är att aktivt stimulera utveckling av både företag och forskning. De sju byggnaderna innehåller inte mindre än 20 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Vakansen ligger i dagsläget på 12 procent, men samtidigt är det många som knackar på dörren. Och Luleå i stort expanderar, något som även det talar för Aurorums verksamhet. Verksamheten i alla Aurorums byggnader baseras på tre ord: enkelhet, kunskap och gemenskap.

– Det ska vara enkelt att komma igång och driva ett företag! Vi assisterar och anpassar lokaler efter kundens behov. Sedan är kunskap, eller kunskapande som vi brukar säga, en viktig del. Vi kör exempelvis frukostmöten och matchmaking mellan företag för att bygga relationer, något som även stämmer överens med vår syn på gemenskap. Vi har skapat många gemensamma utrymmen för att främja just detta.

JÄMFÖRS NI MED ANDRA SCIENCE PARKS, SOM EXEMPELVIS IDEON I LUND?

– Det görs jämförelser, absolut, men det handlar om hur vi kan dra nytta av varandra. Vi är medlemmar i SiSP, Swedish Incubators and Science Parks, och får ta del av statistik om hur vi ligger i tiden med exempelvis framtida behov av lokaler och vad som bidrar till ytterligare trivsel. Vi är inte lika stora som Ideon, men tillväxten i procent är lika stor här som där.

Det finns ett 30-tal Science Parks i Sverige. Alla ligger i anslutning till kunskapscenter och har för avsikt att vara en länk mellan utbildning och

näringsliv. På Aurorum har man valt att bistå de nya företagen med extra service, något som innefattar det mesta inom infrastruktur:

– Reception, post, internet och allt annat som inte ingår i företagets kärnverksamhet. Allt finns att tillgå, från den dagen du flyttar in.

Konceptet Aurorum innehåller flera delar. En av dessa är inkubatorverksamheten, som är helt inriktad på tillväxtföretag. Verksamheten bygger mycket på flexibla lokallösningar och ruljans. På tre år ska företaget utvecklas tillräckligt för att kunna gå vidare i en mer färdig form.

VAD HAR DU FÖR BRA EXEMPEL PÅ FÖRETAG SOM VÄXT SIG STORA PÅ AURORUM?

– Google är ett bra exempel som har förlagt sin enda utvecklingsavdelning i Sverige här på Aurorum. Tulldata är ett annat exempel. Om en lastbil passerar gränsen i Ystad så registreras den här. De har vuxit rejält under sin tid här och är idag den enskilt största kunden.

Och kurvan pekar uppåt, även generellt. Tillväxt på Aurorum ger tillväxt i Luleå och tvärtom. Sedan man började mäta utvecklingen på Aurorum, för 15 år sedan, har verksamheten i stort växt till sig rejält. Det är idag det största tillväxtområdet i Luleå kommun.

– 1993 fanns här 30 stycken företag med sammanlagt 280 anställda. Idag inhyser vi ett 100-tal företag, alltså tre gånger så många, med närmare 800 anställda tillsammans. Det kallar jag utveckling!

Silicon Valley är större, visst, men utveckling handlar inte om storlek. Det handlar om att förverkliga drömmar och att våga satsa, något som är lika stort och imponerande i Luleå som i Kalifornien. ●

»Den största skillnaden med att vara på en turistort skulle väl vara att det är mer glädje i allt. Folk är här på semester och det är inte så mycket analys, utan mer glädje och skratt, säger Jonas Dahlbom.«



RESTAURANG DAHLBOM

BRÖDERNA SOM BLEV KRÖGARE I ÅRE

TORGHUSET OCH RESECENTRUM ÄR NÅGRA av Diös stora projekt i Åre. Torghuset är en liten galleria med sju affärer och sju lägenheter. Här hittar vi även Dahlboms, restaurangen som drivs av två bröder, båda kockar, som lämnade storstaden för landsorten.

För en gångs skull kunde nog inte en bild säga mer än tusen ord. Restaurang Dahlboms ligger nämligen just precis där det utlovas – mitt på Torget i Åre.

Lokalen är varm och ombonad, mörka träslag blandas med varmgula lampor, röda väggar och färgstark konst. Det var för drygt ett år sedan som bröderna Anders och Jonas Dahlbom, tillsammans med tredje delägaren Johan Hansson, flyttade från Göteborg, där de tidigare drivit den framgångsrika restaurangen och nattklubben Trädgår'n.

– Vi hade hållit på i nio år och började bli sugna på att göra något annat. Så fick vi ett samtal om att den här lokalen var ledig och åkte upp och

tittade. Och när vi kom hit och gick ut och andades lite på skutans topp, så kändes det helt rätt, säger Jonas Dahlbom.

Restaurangen byggdes klart på bara drygt en månad. Inspirationen hämtades från New York.

– Där är de otroligt duktiga på att skapa fräcka miljöer, ofta med mycket pengar bakom. Vi ville skapa en restaurang där mat och vin är i toppklass, men som ändå känns avslappnad. Man ska inte behöva låna kavaj och slips för att få komma in och äta, säger Jonas.

De två bröderna bor numera i Åre, och trivs bra. Att driva restaurang norröver skiljer sig inte mycket från att göra det på västkusten.

– Den största skillnaden med att vara på en turistort skulle väl vara att det är mer glädje i allt. Åre är en turistort som lever året runt. Folk är här på semester och det är inte så mycket analys, utan mer glädje och skratt, säger Jonas. ●



Namn: Jonas Dahlbom
Ålder 39
Familj: fru och barn
Yrke: Driver, tillsammans
med Johan Hansson och
sin bror Anders, restaurang
Dahlbom på Torget i Åre



DIÖS FASTIGHETSBESTÅND UTGÖRS huvudsakligen av kommersiella fastigheter belägna på huvudorterna Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund och Luleå. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2007 av 127 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 581 822 kvm. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2007 till 4 067 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 352 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 92,6 procent.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde 2007 uppgick till 380 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 28 Mkr. Av fastigheternas totala area om 581 822 kvm per den 31 december 2007 var 69 237 kvm vakanta, vilket motsvarar en areamässig vakansgrad om cirka 12 procent. Den enskilt största vakanta arean finns i fastigheten Kansliet 20 i Falun.

Den ekonomiska uthyrningsgraden 2007 var 95 procent i Borlänge, 90 procent i Falun, 92 procent i Gävle, 97 procent i Mora, 81 procent i Sundsvall, 95 procent i Östersund samt 93 procent i marknadsområde Luleå. Den ekonomiska uthyrningsgraden per lokalkategori uppgick till 92 procent för kontorslokaler, 93 procent för butikslokaler, 84 procent för industri-/lagerlokaler, 98 procent för bostäder och 94 procent övriga lokaler.

HYRESKONTRAKT OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

Diös kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2007 uppgick till 430 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme- och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Diös hade per den 31 december 2007 totalt 1 165 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 389 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 konsumentprisindex. ●

DIÖS STÖRSTA HYRESGÄSTER per 31 december 2007

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Vägverket	10	30 569	7	2,8
Falu Kommun	4	13 700	3	6,8
Jämtlands Läns Landsting	6	10 518	3	2,9
Skistar AB	8	10 086	2	6,6
Posten Sverige AB	14	9 339	2	3,5
Polismyndigheten Dalarna	4	7 613	2	2,0
Apoteket AB	4	6 361	2	5,8
Länsstyrelsen i Dalarna	6	6 164	1	3,3
Åhlens AB	4	5 142	1	2,7
Jofa AB	2	5 063	1	6,6
Totalt största hyresgäster	62	104 555	24	4,1

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2007 mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2008	404	103 282	69,6	16
	2009	334	117 912	95,9	22
	2010	226	104 279	82,3	19
	2011	96	54 981	50,9	12
	2012+	105	91 160	90,6	22
Totalt lokalhyresavtal		1 165	471 614	389,4	91
Bostadshyresavtal		693	44 710	34,6	8
Övriga hyresavtal		1 105	-	6,5	2
Totalt		2 963	516 324	430,5	100

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fördelning per marknadsområde och fastighetskategori

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskotts-grad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Borlänge	15	96 360	613 600	6 368	77 596	822	95	74 037	40 362	55
Falun	12	80 786	701 200	8 680	73 611	972	90	65 948	42 035	64
Gävle	31	135 095	856 645	6 341	67 440	839	92	62 153	37 513	60
Mora	13	54 563	287 400	5 267	28 811	753	97	27 827	15 174	55
Östersund	20	98 841	896 208	9 067	85 646	956	95	81 015	46 113	57
Sundsvall	13	49 450	246 100	4 977	20 917	818	81	16 964	4 646	27
Luleå	23	66 727	466 100	6 985	25 455	751	93	23 640	11 976	51
Totalt Diös	127	581 822	4 067 253	6 991	379 476	867	93	351 584	197 819	56
Kontorsfastigheter	47	217 034	1 638 403	7 549	162 857	984	92	150 377	91 014	61
Butiksfastigheter	19	94 856	936 738	9 875	76 526	952	93	71 251	43 156	61
Bostadsfastigheter	19	54 034	340 862	6 308	39 316	774	98	38 379	17 373	45
Industri-/lagerfastigheter	25	112 896	433 345	3 838	30 437	537	84	25 659	12 040	47
Övriga fastigheter	17	103 002	717 905	6 970	70 340	834	94	65 918	34 236	52
Totalt Diös	127	581 822	4 067 253	6 991	379 476	867	93	351 584	197 819	56

Fördelning fastighetskategori inom respektive marknadsområde efter fastigheternas huvudsakliga användning

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskotts-grad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Borlänge										
Kontorsfastigheter	7	50 888	409 700	8 051	51 196	1 047	99	50 722	31 448	62
Butiksfastigheter	3	18 785	98 900	5 265	12 152	647	91	11 025	4 334	39
Bostadsfastigheter	2	8 227	52 600	6 394	6 733	818	98	6 628	2 974	45
Industri-/lagerfastigheter	1	4 175	16 200	3 880	249	60	100	249	238	96
Övriga fastigheter	2	14 285	36 200	2 534	7 266	509	74	5 413	1 368	25
Totalt Borlänge	15	96 360	613 600	6 368	77 596	822	95	74 037	40 362	55
Falun										
Kontorsfastigheter	4	47 510	397 900	8 375	47 466	999	88	41 818	26 406	63
Butiksfastigheter	4	17 527	174 100	9 933	17 164	979	89	15 280	10 119	66
Bostadsfastigheter	1	2 300	16 500	7 174	2 018	877	94	1 894	981	52
Industri-/lagerfastigheter	1	5 353	60 800	11 358	1 576	883	100	1 576	1 536	97
Övriga fastigheter	2	8 096	51 900	6 411	5 387	817	100	5 380	2 993	56
Totalt Falun	12	80 786	701 200	8 680	73 611	972	90	65 948	42 035	64
Gävle										
Kontorsfastigheter	13	29 922	194 200	6 490	12 727	942	88	11 230	7 343	65
Butiksfastigheter	3	31 550	300 000	9 509	26 955	1 057	94	25 262	16 837	67
Bostadsfastigheter	3	15 763	91 100	5 779	11 802	749	98	11 552	3 930	34
Industri-/lagerfastigheter	9	40 686	187 645	4 612	12 617	634	86	10 905	6 978	64
Övriga fastigheter	3	17 174	83 700	4 874	3 339	583	96	3 204	2 425	76
Totalt Gävle	31	135 095	856 645	6 341	67 440	839	92	62 153	37 513	60
Mora										
Kontorsfastigheter	5	14 449	122 500	8 478	11 864	927	97	11 552	7 431	64
Butiksfastigheter	2	7 637	56 900	7 451	5 455	943	93	5 088	3 073	60
Bostadsfastigheter	5	13 277	82 800	6 236	10 012	754	97	9 746	4 768	49
Industri-/lagerfastigheter	1	19 200	25 200	1 313	1 480	231	97	1 441	-98	neg.
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Mora	13	54 563	287 400	5 267	28 811	753	97	27 827	15 174	55
Östersund										
Kontorsfastigheter	4	13 401	69 803	5 209	13 101	1 125	97	12 734	8 445	66
Butiksfastigheter	3	12 934	270 138	20 886	13 305	1 252	99	13 134	7 627	58
Bostadsfastigheter	6	11 252	64 862	5 764	6 605	746	99	6 558	3 716	57
Industri-/lagerfastigheter	1	3 382	17 100	5 056	3 535	1 045	36	1 268	-146	neg.
Övriga fastigheter	6	57 872	474 305	8 196	49 100	892	96	47 321	26 471	56
Totalt Östersund	20	98 841	896 208	9 067	85 646	956	95	81 015	46 113	57
Sundsvall										
Kontorsfastigheter	6	23 022	122 300	5 312	12 466	853	77	9 638	2 601	27
Butiksfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostadsfastigheter	2	3 215	33 000	10 264	2 146	906	93	2 001	1 004	50
Industri-/lagerfastigheter	2	17 638	19 000	1 077	1 057	180	69	725	62	9
Övriga fastigheter	3	5 575	71 800	12 879	5 248	1 944	88	4 600	979	21
Totalt Sundsvall	13	49 450	246 100	4 977	20 917	818	81	16 964	4 646	27
Luleå										
Kontorsfastigheter	9	37 842	322 000	8 509	14 037	847	90	12 683	7 340	58
Butiksfastigheter	4	6 423	36 700	5 714	1 495	698	98	1 462	1 166	80
Bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industri-/lagerfastigheter	10	22 462	107 400	4 781	9 923	654	96	9 495	3 470	37
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Luleå	23	66 727	466 100	6 985	25 455	751	93	23 640	11 976	51
Totalt Diös	127	581 822	4 067 253	6 991	379 476	867	93	351 584	197 819	56



Brunkulla turistlägenheter, Åre

Diös arbetar långsiktigt och målmedvetet med frågor som rör miljö. Miljötänkandet ska genomsyra samtliga verksamhetsprocesser inom bolaget – förvärv, förvaltning, förädling och försäljning.

VITAR MILJÖ- FRÅGORNA PÅ ALLVAR

MILJÖARBETET ÄR EN STRATEGISKT viktig fråga, och all miljörelaterad verksamhet ska utvecklas utifrån väl förankrade ledningsbeslut.

Diös arbetar mycket aktivt med en miljöpolicy där prioriterade områden är energi, materialval, farliga ämnen, avfallshantering, närmiljö och transporter.

En fastighet påverkar miljön under hela sin livscykel, från byggskede till förvaltning och slutligen vid rivning. Diös strävan är att våra fastigheter skall vara ekologiskt hållbara. Därför prioriteras miljöfrågorna i vårt arbete, både på lång sikt och i den dagliga verksamheten på lokal nivå.

Omsorgen om hälsa, miljö och säkerhet ska vara vägledande och en integrerad del i all affärsrelaterad verksamhet. Vi skall bidra till en långsiktigt hållbar miljöutveckling genom att erbjuda bostäder och lokaler, som förvaltas och utvecklas med minsta möjliga resursåtgång. Vi arbetar kontinuerligt med att vidta åtgärder för att minska miljöbelastningen där så är möjligt och ekonomiskt rimligt.

DIÖS MILJÖPOLICY

- Vi verkar för att minska energianvändningen (värme och el) i fastigheterna. Vi arbetar med flera energisparande åtgärder och använder miljömärkt el.
- Vi har infört rutiner för avläsning, rapportering och mätning av energiåtgången och prioriterar olika energisparande åtgärder. Vi har exempelvis infört rörelsedetektorer och använder lågenergilampor i våra fastigheter.
- Vi verkar för funktionella lösningar för källsortering i fastigheterna med syfte att öka återvinning och minska resursslöseri.
- Vi genomför besiktningar och underhåll som leder till energibesparande åtgärder.
- Vi styr inköp av varor och tjänster som leder till minskad miljöpåverkan.
- Vi arbetar med en miljöhandlingsplan som utgår från att bolagets intressenter (anställda, hyresgäster, leverantörer, entreprenörer, myndigheter och övriga) involveras i miljöarbetet på ett relevant sätt. ●

FINANSIERING

Diös finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internt bank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management.

FINANSPOLICY

Diös finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyen fastslår vd:s ansvar, vilket i vissa fall kan delegeras till ekonomichef, samt anger reglerna för hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. I finanspolicyen anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policyen samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras, vilket innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering och likviditet. Verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering och önskad ränterisk minimeras. Det innebär att en koncernintern transaktion, såsom ett internlån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Internbanken arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden. För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av koncernens ränterisk görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Målen i finanspolicyen är:

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

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 eventuell förändring och omplacering.

Det är viktigt att Diös håller sig uppdaterad om utvecklingen av den finansiella marknaden. Bedömer man att förändring skall ske rörande borgensåtaganden och garantier samt limiter för dessa, skall beslutet fattas av finansfunktionen. Slutligen ligger det i ansvarsrollen att genomföra förhandlingar med kreditinstitut rörande lånevillkor, kontovillkor samt andra bankrelaterade frågor. I förekommande fall skall 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 erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla 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. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2007 till 4 291 925 Tkr (2 470 034). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 1 369 270 Tkr (1 215 995) dels skulder om 2 922 655 Tkr (1 254 039) varav 2 706 525 Tkr (1 150 000) var räntebärande.

RÄNTE- OCH LÅNESTRUKTUR

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

Policy	Mål	Utfall
Beläningsgrad	Ej över 75 %	66%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,2 ggr
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	2–4 år	0,1 år
- genomsnittlig bindningstid derivatinstrument	–	3,7 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	335 Mkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25%	31,9%

Ränte- och låneförfallostruktur

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Tkr	Snittränta %	Kreditavtal Tkr	Utnyttjat Mkr
2008	2 667 575	4,56	277 575	277 575
2009	–	–	–	–
2010	38 950	3,62	2 763 950	2 428 950
TOTALT	2 706 525	4,55	3 041 525	2 706 525

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 försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Diös 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 fastighetsbestånd är idag huvudsakligen koncentrerat till sju huvudorter, Gävle, Falun, Borlänge, Mora, Östersund, Sundsvall och Luleå. 84 procent av hyresintäkterna härrör från dessa orter. Vid årsskiftet hade Diös en ekonomisk uthyrningsgrad på 93 procent. Diös fastigheter ligger i huvudsak centralt belägna i attraktiva områden på respektive huvudort. De fem största hyresgästerna per den 31 december 2007 svarade för 17 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter. Diös största hyresgäst var Vägverket som svarade för 7 procent av Diös totala hyresintäkter, fördelat på 10 kontrakt med en genomsnittlig kontraktstid om cirka 2,8 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 att 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. En del av fastighetskostnaderna debiteras hyresgästerna varför Diös exponering mot förändring av kostnaderna begränsas.

FINANSNETTO OCH KAPITALSTRUKTUR

Räntekostnaden för lånat kapital är en av Diös enskilt största kostnadsposter. Diös styrelse fastställde under 2007 en finanspolicy vilken anger reglerna för hur Diös finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Diös Fastigheter AB och Handelsbanken har undertecknat en överenskommelse om villkoren för en finansieringsfacilitet om sammanlagt 3 041 525 Tkr varav 335 000 var outnyttjade per den 31 december 2007. Marknadsräntan påverkas av Riksbankens penningpolitik, förväntningar avseende ekonomisk utveckling såväl nationellt

som internationellt samt av oväntade händelser som den senaste tidens kreditor. För att begränsa denna påverkan har ränteförfallostrukturen fördelats över olika löptider via derivatinstrument. Av koncernens totala räntebärande skulder om 2 706 525 Tkr har 1 300 000 Tkr räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående löptid om 3,7 år. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Soliditeten uppgick per den 31 december 2007 till 31,9 % och räntetäckningsgraden uppgick vid samma tidpunkt till 2,2 gånger.

I nedanstående tabell återges teoretiska resultateffekter före skatt på Diös årliga intjäningskapacitet avseende kassaflödespåverkande poster.

Känslighetsanalys – kassaflöde per den 31 december 2007

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1 %	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	4,7
Fastighetskostnader	+/- 1 %	1,7
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 %	26,7

FASTIGHETER

En naturlig del i Diös affärsmodell är företags- och fastighetsförvärv i 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 naturligtvis 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. Likaså påverkas Diös av den lokala näringslivsutveckling som sker på de orter Diös finns etablerade på och hur väl bolaget tillvaratar sin lokala förankring på dessa orter. Diös redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även ställning kan bli volatil. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan negativ real utveckling får motsatt effekt. Av nedanstående känslighetsanalys framgår hur Diös soliditet och belåningsgrad påverkas vid en värdeförändring om +/- 7,5 procent, vilket avspeglar det osäkerhetsintervall Ernst & Young och Savills angivit avseende osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar vid fastighetsvärdering per den 31 december 2007. ●

Känslighetsanalys – värdeförändring per den 31 december 2007

Fastigheter i %	- 7,5	–	+ 7,5
Värdeförändring före skatt, Mkr	- 305,0	–	+ 305,0
Soliditet i %	27	32	36
Belåningsgrad fastigheter i %	71	66	61

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING »KODEN«

Bolag på Stockholmbörsen som har ett marknadsvärde överstigande tre miljarder kronor skall tillämpa svensk kod för bolagsstyrning (»Koden«). Diös omfattas i dagsläget ej av Koden. Från och med den 1 juli 2008 omfattas Diös Fastigheter av svensk kod för bolagsstyrning. Diös styrelse kommer dock att hålla sig underrättad om den praxis som utvecklas avseende Koden och 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 www.dios.se (bolagets hemsida). 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, förädla, förvalta 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 2007

Vid årsstämman i Diös den 27 april 2007 fastställdes resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkning. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag beträffande bolagets vinst, att utdelning lämnades med 1,10 kr per aktie för räkenskapsåret 2006. Följande viktigare beslut fattades:

- Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot bolaget för 2006.

- Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om styrelse- och revisorsarvode. Ordförande erhåller 150 000 kronor per år och ledamot 100 000 kr.

Arvode till revisor utgår enligt löpande räkning.

- Stämman lämnade ett bemyndigande för styrelsen, att intill nästa ordinarie årsstämma förvärva aktier upp till högst tio (10) procent av samtliga utgivna aktier i bolaget. Bolaget äger för närvarande totalt 296 600 aktier motsvarande 0,9 procent av det totala antalet utgivna aktier om 33 967 965 st.

- Slutligen lämnade stämman ett bemyndigande för styrelsen, att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av högst sammanlagt 10 procent av vid styrelsens första emissionsbeslut, totalt utestående antal aktier, innebärande att aktiekapitalet kan höjas med sammanlagt högst tio procent. 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 ordförande vid stämman, 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 2008 har utgjorts av:

Per-Arne Rudbert (valberednings ordförande), representant för Humlegården Holding III AB.

Gunnar Johansson, representant för AB Persson Invest.

Anders Silverbåge, representant för Brinova Inter AB.

Göran Almberg, representant för LRF.

De fyra största aktieägarna per den 15 september varje år 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.

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 sex ledamöter utsedda av årsstämman och inga suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen för tiden intill slutet av nästa ordinarie årsstämma.

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 koncernledningen bereds utav 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 utvärdera 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 två styrelsemöten under 2007 fått rapportering från bolagets revisorer.

Diös årsstämma 2005 utsåg revisionsfirman Deloitte AB och Lars Helgeson till huvudansvarig revisor i Diös Fastigheter AB fram till årsstämman 2009. Lars Helgeson, 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 2007 konsulterats avseende emission av aktier samt fastighets- och bolagsförvärv. ●

DIÖS MEDARBETARE



Sponsorträff skidskytte-VM i Östersund, nedan tv: Catharina Frii, hyrsadministratör Diös huvudkontor i Östersund, nedan th: Åsa Klyftell, assistent i Borlänge







Klockhuset Frösö strand, Östersund

FÖRVALTNINGS BERÄTTELSE 2007

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN UNDER 2007

Diös Fastigheters huvudinriktning är att äga och förvalta fastigheter på marknaden norr om Dalälven. Verksamheten är främst inriktad på kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet är indelat i sju geografiska marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Östersund, Sundsvall och Luleå, där varje marknadsområde utgör ett förvaltningsområde. Den främsta uppgiften för förvaltningsorganisationen är att skapa och vårda långsiktiga hyresgästrelationer. Det innebär att de ska sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt vara en aktiv part på den lokala marknaden.

Under 2007 har Diös Fastigheter haft en fortsatt expansion av fastighetsbeståndet. Nya strukturer har skapats i organisationen och verksamheten har förnyats genom nya rekryteringar och etableringen av nytt huvudkontor i Östersund. Under året förvärvades 76 fastigheter (8) för totalt 1 662 Mkr (378), med en sammanlagd yta på 269 000 kvm. Merparten av fastigheterna är belägna i Gävle, Sundsvall, Östersund, Piteå och Skellefteå. Två fastigheter (2) såldes för en sammanlagd köpeskilling om 8 Mkr (8). Totala investeringar i om- och tillbyggnader under året uppgick till 130 Mkr (37) och avser främst fastigheter i Luleå, Åre, Mora, Falun och Umeå. Bland annat har ett större förädlingsprojekt genomförts i Luleå genom om- och tillbyggnad av en kontorsfastighet för Luleå Tekniska förvaltning.

Diös Fastigheters årsstämma 2007-04-27 beslutade om en utdelning av 2006 års resultat om 1,10 kronor per aktie. Motsvarande ett totalt utdelningsbelopp på cirka 37 Mkr.

På årsstämman omvaldes fyra styrelseledamöter och två nyvaldes. De två nyvalda är Erik Paulsson och Bob Persson. Styrelsen består av Erik Paulsson, Lars Holmgren, Thorsten Åsbjer, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Gustaf Hermelin och Bob Persson.

RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick under 2007 till 352 Mkr (232) vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 92,6 procent (90,5). Diös Fastigheter hade totalt 2 963 kontrakt (1 742) fördelade på 1 165 lokalhyreskontrakt (596), 693 bostadskontrakt (464) och 1 105 kontrakt som avser parkeringsplatser och övrigt (682). De kontrakterade hyresintäkterna per den 31 december 2007 uppgick till 430 Mkr (274), varav Diös Fastigheters 10 största kunder svarade för 24 procent (34) med en genomsnittlig kontraktstid om 4,1 år (4,5). Under året tecknades 369 nya kontrakt (359), med en sammanlagd årshyra som uppgick till 65 Mkr (37). Under året blev 331 kontrakt uppsagda (208) med en sammanlagd årshyra om 39 Mkr (46). Nettouthyrningen uppgick således till 26 Mkr (-9).

Fastighetskostnaderna uppgick under 2007 till 174 Mkr (105), varav drifts- och underhållskostnader utgjorde 148 Mkr (86), fastighetsskatt 14 Mkr (8) och fastighetsadministration 12 Mkr (11). Driftöverskottet uppgick till 198 Mkr (130), en förbättring med 52 procent, vilket motsvarar en överskottsgrad om 56 procent (56). Resultatutvecklingen kan i huvudsak hänföras till de fastighetsförvärv som genomförts under året.

Kostnader för central administration uppgick till 23 Mkr (17) och värdeförändringar som avser fastigheter uppgick till 36 Mkr (167) varav 0,3 Mkr (-) avsåg realiserade värdeförändringar. Rörelseresultatet uppgick till 209 Mkr (280).

Finansnettot uppgick till -77 Mkr (-38). Aktuell skattekostnad för 2007 uppgick till -2 Mkr (-1), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. En värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skatteintäkt om 10 Mkr (-8). Resultat efter skatt uppgick till 139 Mkr (233).

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiella poster uppgick under perioden till -80 Mkr (-40) av vilket räntekostnader utgjorde -78 (-33). Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2007 uppgick till 2 707 Mkr (1 150) med en årlig genomsnittsränta på 4,55 procent (2,81) exklusive lånelöften och 4,57 procent (3,02) inklusive lånelöften. Den genomsnittliga räntebindningstiden för lånen uppgick per den 31 december till 1 månad (0,3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (3,3). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 707 Mkr har 1 300 Mkr (600) blivit räntesäkrade via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,7 år (3,5). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,45 procent (3,08) exklusive lånelöften och 4,47 procent (3,28) inklusive lånelöften.

Diös Fastigheter disponibla likviditet exklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 38 Mkr (124). Avkastning på eget kapital uppgick till 11,1 procent (25,8), räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 ggr (3,0) och den synliga soliditeten uppgick till 31,9 procent (49,2).

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

I april 2005 förvärvade Diös Fastigheters ursprungliga ägare en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för att bilda 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 2007 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 83 Mkr (74), vilken utgick från Diös Fastigheters bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös Fastigheters skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2007 uppgå till 918 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran som avser skattemässiga underskottsavdrag till 257 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös Fastigheter redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 534 Mkr per den 31 december 2007. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 149 Mkr, vilken i Diös Fastigheters räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 december 2007 kunnat uppgå till cirka 108 Mkr (257-149). Om Diös Fastigheter fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övervärden i balansposten uppskjuten skattefordran.

DIÖS FASTIGHETERS FASTIGHETSBESTÅND

Vid utgången av 2007 ägde Diös Fastigheter 127 stycken fastigheter belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 581 822 kvadratmeter varav 41 procent utgjordes av kontor, 15 procent av butiker, 19 procent av industri och lager, 8 procent av bostäder och 17 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2007 till 4 067 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Under året förvärvades 76 fastigheter (8) med en sammanlagd area om 269 tkvm för totalt 1 662 Mkr (378).

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen under året uppgick till 15 Mkr (13) och resultat efter skatt till -22 Mkr (-18). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december till 13 Mkr (85). Räntebärande skulder uppgick till 2 390 Mkr (1 150), ökningen avsåg till sin helhet finansiering av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 4,49 procent (2,81).

RIKTAD EMISSION

I samband med förvärv av 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB i mars 2007, erlades del av köpeskillingen för aktierna via en riktad nyemission om 666 250 aktier. 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.

DIÖS FASTIGHETERS AKTIE

Den 31 december 2007 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 67 935 930 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 33 967 965 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös Fastigheters tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning. Diös Fastigheters styrelse erhöles på Årsstämman 2007 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2008. Vid utgången av året hade Diös Fastigheter AB 1 819 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 95,1 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. Övriga större aktieägare utgjordes av Brinova Inter AB med 17,2 procent, Humlegården Holding III AB med 15,6 procent, Lantbrukarnas Ekonomi AB med 12,7 procent, Länsförsäkringars Fastighetsfond med 6,2 procent, LRF Skadeförsäkring AB med 3,1 procent och LRF Livförsäkring AB med 2,1 procent.

ÅTERKÖP AV DIÖS FASTIGHETERS 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 2007 återköpte Diös Fastigheter 296 600 aktier till ett snittpris om 31,69 kr. Diös Fastigheter ägde inga egna aktier före återköpsprogrammet.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Diös Fastigheters intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Diös Fastigheters 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 för sänkt uthyrningsgrad eftersträvar Diös Fastigheter 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 respektive huvudort. De fem största hyresgästerna per den 31 december 2007 svarade för 17 procent av Diös Fastigheters kontrakterade hyresintäkter.

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 att det endast finns tillgång till ett fåtal leverantörer. Diös Fastigheter lägger därför stor vikt vid att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, utbildning av personal, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En del av fastighetskostnaderna debiteras hyresgästerna varför Diös Fastigheters exponering mot förändring av kostnaderna begränsas.

Räntekostnaden för lånat kapital är en av Diös Fastigheters enskilt största kostnadspost. Diös Fastigheters styrelse fastställde under 2007 en finanspolicy vilken anger reglerna för hur Diös Fastigheters finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Marknadsräntan påverkas av Riksbankens penningpolitik, förväntningar avseende ekonomisk utveckling såväl nationellt som internationellt samt av oväntade händelser som den senaste tidens kreditor. För att begränsa denna påverkan har ränteförfallostrukturen fördelats över olika löptider via derivatinstrument.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan negativ real utveckling får motsatt effekt. Diös Fastigheters möjligheter att tillgodogöra sig förädlingsvinster beror på hur väl Diös Fastigheter 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 ränteläget. Likaså påverkas Diös Fastigheter av den lokala näringslivsutveckling som sker på de orter Diös Fastigheter finns etablerat i och hur väl bolaget tillvaratar sin lokala förankring på dessa orter.

BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning omfattar samtliga bolag på Stockholmsbörsen med ett marknadsvärde om minst tre miljarder kronor. Bolagsstyrning handlar om att styra bolag på ett sådant sätt att de uppfyller ägarernas krav på avkastning på investerat kapital. Kodens övergripande syfte är att bidra till en förbättrad styrning av svenska bolag och därigenom stärka näringslivets effektivitet och konkurrenskraft och främja förtroendet på den svenska kapitalmarknaden. För att systemet skall fungera optimalt måste bolag vidta åtgärder för att tillförsäkra att den information som kommer marknaden tillhanda är korrekt och rättvisande. Bolagsstyrningens utformning styrs via lagstiftning och självreglering. Under räkenskapsåret 2007 omfattades inte Diös Fastigheter av koden då börsvärdet understeg ovanstående belopp. Från och med den 1 juli 2008 omfattas Diös Fastigheter av svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsordning

Bolagets firma är Diös Fastigheter AB och bolaget är publikt (publ). Styrelsen skall ha sitt säte i Östersunds kommun.

Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Aktiekapitalet skall utgöra lägst trettionio miljoner (39 000 000) kronor och högst etthundrafemtiosex miljoner (156 000 000) kronor. Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

Årsstämma

Årsstämman är det högsta beslutande organet i ett aktiebolag enligt aktiebolagslagen. Diös Fastigheters ordinarie årsstämma skall hållas i Östersund eller Stockholm senast inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. Kallelse skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet eller annan rikstäckande dagstidning. Vid årsstämman har samtliga aktieägare som anmält sig och är upptagna i aktieboken rätt att delta. Varje aktieägare röstar för ägda och företrädda aktier. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat på årsstämman förutsatt att ärendet anmälts till Diös Fastigheters styrelse i rätt tid.

Vid årsstämman väljs styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella suppleanter. Vid stämman framläggs årsredovisning och revisionsberättelse, beslut fattas om fastställande av resultat- och balansräkning samt om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen. Vidare beslutas om arvoden till styrelse och revisorer och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.

Valberedning

Valberedningen utses årligen och består av representanter från de fyra största ägarna per den 15 september varje år. Valberedningen, fram till årsstämman 2008, består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar:

Per-Arne Rudbert, representant för Humlegården (Valberedningens ordförande), Gunnar Johansson, representant för AB Persson Invest, Anders Silverbåge, representant för Brinova Inter AB, Göran Almberg, representant för LRF.

Diös Fastigheters styrelse

Diös Fastigheters styrelse väljs årligen på ordinarie årsstämma. Uppdraget för samtliga ledamöter gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie årsstämma hålls. Styrelsen består för närvarande av sex ordinarie ledamöter. Bolagets verkställande direktör skall närvara vid styrelsemöten men ingår inte i styrelsen. I styrelsen ingår från och med årsstämman 2007 Erik Paulsson (ordförande), Gustaf Hermelin, Lars Holmgren, Thorsten Åsbjer, Anna-Stina Nordmark-Nilsson och Bob Persson.

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 Fastigheters styrelse har under år 2007 haft 9 (12) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde.

Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget, som till exempel förvärv och försäljningar av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget och såväl hyres- och fastighetsmarknad som kreditmarknad. Under 2007 har styrelsen även behandlat ordinarie ärenden som affärsplan, företagsgemensamma policies, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, redovisnings- och skattefrågor samt bolagets försäkrings-situation.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och säkerställer att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden ansvarar för att styrelsemedlemmarna får nödvändig information och svarar även för utvärdering av styrelsens arbete.

Revisionsfrågor

Styrelsen i sin helhet verkar som revisionsutskott, med uppgift att övervaka och säkerställa koncernens tillgångar samt se till 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 utvärdera de främsta riskerna i verksamheten och ser till att ledningen inriktar arbetet på att kunna hantera en risksituation. 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.

Bolagets revisor skall vara inbjuden att delta vid det styrelsesammanträde då årsredovisningen skall behandlas. Detta för att bland annat kunna uttala sig om bolagets årsredovisning och koncernredovisning. Vidare skall bolagets revisorer alltid delta vid de styrelsemöten där beslut fattas avseende bokslut samt delårsrapport för det första halvåret.

Ersättningsfrågor

Diös Fastigheters styrelse har tillsatt en ersättningskommitté som skall bestå av styrelsens ordförande, enligt årsstämman beslut, samt ytterligare en ledamot. Ersättningskommittén skall bereda ärenden om ersättning och andra anställningsvillkor för vd och bolagets ledning.

Revisor

Vid extra bolagsstämma 2005 till och med årsstämman 2009 utsågs Deloitte AB till revisor i Diös Fastigheter AB. För revisionen ansvarar Lars Helgesson, auktoriserad revisor och revisor i Diös Fastigheter AB sedan 2005.

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 inte för någon i företagets ledning. 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.

Ovanstående principer förväntas fastställas med samma lydelse vid årsstämman 2008.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Bo Bengtsson fastighetschef för Diös Fastigheter slutade per den 31 mars 2008 på egen begäran sin anställning i Diös Fastigheter. Rekrytering av hans efterträdare pågår.

Diös Fastigheter har per den 31 januari 2008 försålt fastigheten Kofoten 19 & 14 i Sundsvall till ett försäljningspris om 4,9 Mkr. Försäljningspriset översteg det bokförda värdet vilket ger en realiserad värdeförändring om 0,4 Mkr. Diös Fastigheter har tecknat avtal om försäljning av tre fastig-

heter i Sandviken och en fastighet i Hofors. Försäljningen sker i bolagsform och tillträdesdag är beräknat till den 1 mars 2008. Försäljningspriset uppgår till 95,0 Mkr vilket innebär en realiserad värdeförändring om 7,9 Mkr. I jämförelse med förvärvspriset uppgår vinsten till 27,8 Mkr.

Diös Fastigheter förvärvade den 1 februari 2008 fastigheten Alderholmen 19:2 i Gävle. Fastigheten som är en kontorsfastighet omfattar cirka 790 kvm och är idag fullt uthyrd. Köpeskilling uppgick till 6,8 Mkr, vilket motsvarar en direktavkastning om 7 procent. Förvärvet gjordes i bolagsform.

Samtliga fastighetsaffärer kommer att redovisas under första kvartalet 2008.

UTSIKTER INFÖR 2008

Under året kommer Diös Fastigheter att fortsätta fokuseringen på tillväxtorter i Norrland, vilket även kan innebära försäljning av fastigheter på marknader med svag tillväxt. Konjunkturer på vår marknad ser fortsatt stark ut, med en stor efterfrågan på lokaler i centrala lägen. Den turbulens vi idag ser på de finansiella marknaderna kan innebära fördyrade finansiella kostnader samt stigande avkastningskrav och därmed minskande fastighetsvärden.

FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten i koncernen förväntas fortsätta på nuvarande nivå och öka i takt med eventuella förvärv.

UTDELNING

För räkenskapsåret 2007 föreslår styrelsen en utdelning med 1,40 kronor (1,10) per aktie, motsvarande totalt 47 Mkr (37). Förslaget innebär att 51 procent (49) 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 353 370 Tkr disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 1,40 kr per aktie (1,40 * 33 671 365)	47 140 Tkr
Balanseras i ny räkning,	306 230 Tkr

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 29 april 2008 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 30:06, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06, Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 51 % 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 konjunkturläget. Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 6,7 % av bolagets eget kapital och 3,4 % 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 framtida affärsrisker och 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	2007	2006
Intäkter	3	372 002	234 693
Fastighetskostnader	4	-174 183	-104 768
Driftöverskott		197 819	129 925
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 809	-339
Bruttoresultat		195 010	129 586
Central administration och marknadsföring	5,6	-22 686	-17 300
Värdeförändringar i fastigheter	7	36 211	167 339
Rörelseresultat		208 535	279 625
Ränteutgifter	8	2 924	2 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-80 371	-39 967
Resultat före skatt		131 088	241 677
Skatt	10	7 879	-8 756
ÅRETS RESULTAT		138 967	232 921
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		143 697	232 921
Resultat hänförligt till minoriteten		-4 730	-
SUMMA		138 967	232 921
Data per aktie ¹			
Resultat per aktie, kr		4,26	8,46
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 771	27 548
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		33 968	33 302
Utdelning per aktie, kr		1,40 ²	1,10

¹ Diös hade per den 31 december 2007 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningsseffekt. Diös styrelse erhöll på årsstämman 2007 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till årsstämman 2008.

² Styrelsens förslag

Balansräkning för koncernen

Per 31 december 2007

Belopp i Tkr	Not	2007	2006
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	4 067 253	2 246 294
Pågående projekt		8 895	2 137
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	14 117	1 595
Summa materiella anläggningstillgångar		4 090 265	2 250 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar		745	–
Uppskjuten skattefordran	14	83 499	73 851
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 244	73 851
Summa anläggningstillgångar		4 174 509	2 323 876
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	30 002	5 045
Övriga fordringar		38 564	8 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 321	8 522
Summa kortfristiga fordringar		79 887	22 344
Kassa och bank		37 529	123 814
Summa omsättningstillgångar		117 416	146 158
SUMMA TILLGÅNGAR		4 291 925	2 470 034

Belopp i Tkr	Not	2007	2006
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹			
Aktiekapital	16	67 936	66 603
Tillskjutet kapital		717 662	696 444
Säkringsreserv		9 136	1 454
Balanserad vinst		574 536	451 493
Summa eget kapital		1 369 270	1 215 995
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	17	5 045	3 711
Skulder till kreditinstitut	18	2 428 950	1 150 000
Summa långfristiga skulder		2 433 995	1 153 711
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	18	277 575	–
Leverantörsskulder		80 021	25 971
Skatteskuld		28 130	14 760
Övriga skulder		5 636	716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	97 298	58 881
Summa kortfristiga skulder		488 660	100 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 291 925	2 470 034
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		681 166	518 506
Fastighetsinteckningar		2 513 300	1 162 949
Summa ställda säkerheter		3 194 466	1 681 455
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		–	792
Summa ansvarsförbindelser		–	792

¹ Förändring av eget kapital, se sid 58

Resultaträkning för moderbolaget

Per 31 december 2007

Belopp i Tkr	Not	2007	2006
Intäkter	3	15 270	13 190
Fastighetskostnader	4	–	–48
Driftöverskott		15 270	13 142
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		–255	–84
Bruttoresultat		15 015	13 058
Central administration och marknadsföring	5	–37 353	–29 083
Rörelseresultat		–22 338	–16 025
Ränteintäkter	8	65 631	33 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	–69 130	–37 323
Resultat före skatt		–25 837	–19 845
Skatt på årets resultat	10	–	–
Skatt avseende erhållet koncernbidrag		4 152	1 386
ÅRETS RESULTAT		–21 685	–18 459
Data per aktie¹			
Resultat per aktie, kr		–0,64	–0,67
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 771	27 548
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		33 968	33 302
Utdelning per aktie, kr		1,40 ²	1,10

¹ Diös hade per den 31 december 2007 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på årsstämman 2007 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier.

Bemyndigandet löper fram till årsstämman 2008.

² Styrelsens förslag

Balansräkning för moderbolaget

Per 31 december 2007

Belopp i Tkr	Not	2007	2006
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		1 955	1 020
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	1 058	797
Summa materiella anläggningstillgångar		3 013	1 817
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	132 703	45 340
Andra aktier och andelar		103	–
Fordringar hos koncernföretag		2 955 321	1 082 573
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 088 127	1 127 913
Summa anläggningstillgångar		3 091 140	1 129 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	5
Fordringar hos koncernföretag		102 326	699 830
Övriga fordringar		75	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 060	23 409
Summa kortfristiga fordringar		106 460	723 314
Kassa och bank		13 361	84 693
Summa omsättningstillgångar		119 821	808 007
SUMMA TILLGÅNGAR		3 210 961	1 937 737

Belopp i Tkr	Not	2007	2006
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital 1			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	67 936	66 603
Reservfond		284 796	284 796
Summa bundet eget kapital		352 732	351 400
Fritt eget kapital			
Överkursfond		389 424	368 206
Balanserat resultat		–25 044	36 624
Erhållet koncernbidrag		10 675	3 564
Årets resultat		–21 685	–18 459
Summa fritt eget kapital		353 370	389 935
Summa eget kapital		706 102	741 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 390 000	1 150 000
Summa långfristiga skulder		2 390 000	1 150 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 852	4 075
Skuld till koncernföretag		81 958	28 990
Skatteskuld		400	–
Övriga skulder		665	335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	28 984	13 003
Summa kortfristiga skulder		114 859	46 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 210 961	1 937 737

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

För egna skulder

Aktier i dotterbolag	45 340	45 260
Långfristiga fordringar i koncernföretag	2 455 321	1 082 573
Summa ställda säkerheter	3 000 661	1 127 833

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	–	792
Summa ansvarsförbindelser	–	792

1 Förändring av eget kapital, se sid 58

Förändring av eget kapital

Belopp i Tkr	Antal utestående aktier, tusental ²	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Säkringsreserv ³	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
Eget kapital 31 december 2005	19 968	39 937	328 238	—	218 572	586 747
Nyemission	13 334	26 667	368 206			394 873
Värdeförändring derivatinstrument				1 454		1 454
Årets resultat					232 921	232 921
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2006	33 302	66 603	696 444	1 454	451 493	1 215 995
Utdelningar					−37 365	−37 365
Nyemission ¹	666	1 333	21 218			22 550
Återköp av egna aktier					−9 409	−9 409
Värdeförändring derivatinstrument				7 682		7 682
Årets resultat					143 697	143 697
Minoritetens andel av eget kapital					26 119	26 119
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2007	33 968	67 936	717 662	9 136	574 536	1 369 270
Belopp i Tkr		Antal utestående aktier, tusental ²	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET						
Eget kapital 31 december 2005		19 968	39 937	284 796	36 624	361 357
Nyemission		13 334	26 667		368 206	394 873
Brutto erhållet koncernbidrag					4 950	4 950
Skatt på koncernbidrag					−1 386	−1 386
Årets resultat					−18 459	−18 459
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2006		33 302	66 603	284 796	389 935	741 335
Utdelningar					−37 365	−37 365
Nyemission ¹		666	1 333		21 218	22 550
Återköp av egna aktier					−9 409	−9 409
Brutto erhållet koncernbidrag					14 827	14 827
Skatt på koncernbidrag					−4 152	−4 152
Årets resultat					−21 685	−21 685
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2007		33 968	67 936	284 796	353 370	706 102

¹ Kontantemission samt apportemission i samband med förvärv

² Se not 16, Eget kapital, avseende förändring av antal utestående aktier

³ Säkringsreserven kommer att upplösas över resultaträkningen till och med 2012

Kassaflödesanalyser

Belopp i Tkr	Not	KONCERN		MODERBOLAGET	
		2007	2006	2007	2006
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		208 535	279 625	-22 338	-16 025
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m:	1	-33 102	-168 930	255	84
Erhållen ränta		2 312	2 019	65 158	1 134
Erlagd ränta		-64 900	-30 248	-52 939	-27 604
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		112 845	82 466	-9 864	-42 411
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-50 012	-3 176	626 993	-467 068
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		93 947	27 842	52 478	5 307
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		43 935	24 666	679 471	-461 761
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		156 780	107 132	669 607	-504 172
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag			-	-64 916	-80
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-700	-	-1 451	-
Förändring av långa fordringar			-	-1 872 748	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		7 900	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	2	-1 259 300	-405 451	-	-1 623
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 252 100	-405 451	-1 939 115	-1 703
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		-	394 873	-	394 873
Utdelning		-37 365	-	-37 365	-
Förvärv av egna aktier		-	-	-9 409	-
Koncernbidrag		-	-	4 950	-
Förändring av låneskuld		1 046 400	-30 009	1 240 000	195 695
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		1 009 035	364 864	1 198 176	590 568
Årets kassaflöde		-86 285	66 545	-71 332	84 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		123 814	57 269	84 693	-
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3	37 529	123 814	13 361	84 693
Not 1 Poster som ej ingår i kassaflödet		KONCERN		MODERBOLAGET	
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter		-35 911	-167 339	-	-
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		2 809	340	255	84
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning i dotterbolag		-	-1 931	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT		-33 102	-168 930	255	84

Not 2 Fastighetsförvärven har delvis finansierats via apportemission uppgående till 22 550 Tkr under 2007

Not 3 Likvida medel består av kassa och bank

Noter och redovisningsprinciper

1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Alla belopp i Tkr om inte annat anges

Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering den 10 april 2008. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2008. Diös Fastigheter AB (publ), 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 sju 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 anpassade lokaler i välvårdade och rationella fastigheter. Därutöver finns i moderbolaget, Diös Fastigheter AB, förutom verkställande direktör de koncerngemensamma funktionerna ekonomi/finans, värdering/analys 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 30:06, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är upptagna till verkligt värde.

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 har inneburit utökade tilläggsupplysningar jämfört med vad som lämnats i årsredovisning för 2006 avseende bland annat definition av kapital, kapitalstruktur och policy för hantering av kapital.

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplýsingar

Standarden har 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.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06, Redovisning för juridiska personer. RR 32 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper med nedanstående undantag.

Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget.

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden där det bokförda värdet fortlöpande provas mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger koncernmässiga värden sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skattefikt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag som är att likställa med utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren och som minskning av fritt eget kapital hos givaren. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

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 redovisa-

de tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras 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 rörelsebettingade segment sker ej då underlag för detta saknas i bolagets interna rapporteringssystem och underlag för rimlig fördelning saknas. Segmentsinformation lämnas 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. Omställningstillgångar 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. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 13 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2007. 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 investeringar 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 mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället.

Rörelsens intäkter

Intäktsredovisning 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 förskotthyror 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. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt. 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 kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras i balansräkningen. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till. Finansiella kostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs för den period de avser. Förändring av marknadsvärde avseende räntederivatavtal påverkar inte finansnettot utan redovisas i säkringsreserven inom eget kapital.

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. 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.

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. Vid fastställande av verkligt värde för låneskulder sker diskontering av framtida kassflöden med noterad ränta för respektive löptid.

Aktier och andelar kategoriseras som "Finansiella tillgångar som kan säljas" vilket innebär värdering till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över eget kapital.

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 banktillgodohavanden som kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" varvid redovisningen sker till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder och övriga skulder 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 nominellt belopp utan diskontering då dess förväntade löptid är kort. Uptagna 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 eget kapitalinstrument 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 skulder.

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

Eget kapital

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader.

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

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 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. Löpande under året görs bedömning av hur stor del av pågående investeringar som fullgjorts, värdehöjande åtgärder balanseras, övriga åtgärder belastar innevarande års resultat. Såväl orealiserade 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 som tillgång 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

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 anställde som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggs 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 ersättningsarna baserat på det antal anställda som förväntas acceptera erbjudandet.

Närstående

Upplysningar om transaktioner och utestående mellanhavanden med närstående lämnas 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.

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 nettoreultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nya IFRS och tolkningar

Nya standarder och tolkningsuttalanden, som har godkänts av EU, och som träder i kraft först från och med räkenskapsår 2009 och senare har inte tillämpats vid upprättande av dessa finansiella rapporter.

IFRS 8, Operativa segment, träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. Standarden behandlar indelningen av företagens verksamheter i olika segment. Enligt standarden skall den interna rapporteringens struktur utgöra grund för redovisning av segment. Diös preliminära bedömning är att detta inte förväntas ha någon stor inverkan på koncernens segmentsredovisning.

IFRIC 11, IFRS 2, Transaktioner med egna aktier, träder i kraft den 1 mars 2007 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Tolkningsuttalandet klargör hanteringen avseende klassificering av aktierelaterade ersättningar där bolaget återköper aktier för att reglera sitt åtagande samt redovisning av optionsprogram i dotterbolag som tillämpar IFRS. IFRIC 11 kommer att tillämpas från och med januari 2008 men detta förväntas inte ha någon inverkan på koncernens räkenskaper.

2 SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös- koncernen
Hysesintäkter	74,0	65,9	62,2	27,8	81,0	17,0	23,6	351,6
Övriga intäkter	14,1	0,6	0,1	0,1	4,1	0,1	1,3	20,4
Fastighetskostnader	-47,8	-24,5	-24,8	-12,7	-39,0	-12,4	-12,9	-174,2
Driftsöverskott	40,3	42,0	37,5	15,2	46,1	4,7	12,0	197,8
Värdeförändring								
Fastighet, realiserad	–	–	0,3	–	–	–	–	0,3
Fastighet, orealiserad	-3,3	34,5	-5,9	17,0	-36,8	21,2	9,2	35,9
Resultat fördelat per marknadsområde	37,0	76,5	31,9	32,2	9,3	25,9	21,2	234,0
Ofördelade poster								
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	–	–	–	-2,8
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	-22,7
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	–	-77,4
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	–	-2,0
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	9,9
Minoritetens andel	–	–	–	–	–	–	–	4,7
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	–	–	–	–	–	–	–	143,7
Investeringar, Mkr	4,9	12,8	15,8	10,0	49,0	6,2	31,8	130,5
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	613,6	701,2	856,7	287,4	896,2	246,1	466,1	4 067,3
Hysesvärde, Mkr	77,6	73,6	67,4	28,8	85,7	20,9	25,5	379,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	90	92	97	95	81	93	93
Överskottsgrad, %	55	64	60	55	57	27	51	56

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyses- intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Driftsöver- skott, Mkr	Överskotts- grad, %
Kontorsfastigheter	47	217 034	1 638,4	150,4	92	91,0	61
Butiksfastigheter	19	94 856	936,7	71,2	93	43,2	61
Bostadsfastigheter	19	54 034	340,9	38,4	98	17,4	45
Industri- och lagerfastigheter	25	112 896	433,4	25,6	84	12,0	47
Övriga fastigheter ²	17	103 002	717,9	65,9	94	34,2	52
Totalt Diös	127	581 822	4 067,3	351,5	93	197,8	56

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

² Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark

3 INTÄKTER

	2007	2006
KONCERNEN		
Hysesintäkter	351 584	231 766
Övriga intäkter	20 418	2 927
Summa	372 002	234 693

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 351 584 Tkr (231 766) vilket motsvarar 803 kr/kvm (801). Hyresintäkternas ökning är främst resultat av genomförda fastighetsförvärv och genomförda investeringar men även lägre vakanser.

Övriga intäkter uppgick till 20 418 Tkr (2 927). Av intäkten avsåg 19 075 Tkr (2 408) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	15 224	13 031
Övriga intäkter	46	159
Summa	15 270	13 190

Koncerninterna intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees.

Kontraktförfallostrukturen avseende Diös bestånd framgår av nedanstående tabell, där kontrakterade hyresintäkter avser årsvärde.

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2007

	Förfalloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december, Tkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2008	404	103 282	69 633	16
	2009	334	117 912	95 937	22
	2010	226	104 279	82 313	19
	2011	96	54 981	50 860	12
	2012+	105	91 160	90 613	21
Totalt lokalhyresavtal		1 165	471 614	389 356	90
Bostadshyresavtal		693	44 710	34 598	8
Garage/p-platser		1 105	–	6 533	2
TOTALT		2 963	516 324	430 487	100

4 FASTIGHETSKOSTNADER

	2007	2006
KONCERNEN		
Driftkostnader	116 872	61 155
Reparations- och underhållskostnader	30 803	24 451
Fastighetsskatt	14 327	8 187
Fastighetsadministration	12 181	10 975
Summa	174 183	104 768

MODERBOLAGET		
Fastighetsadministration	–	–48
Summa	–	–48

Fastighetskostnaderna uppgick till 174 183 Tkr (104 768) vilket motsvarar 398 kr/kvm (362). Av fastighetskostnaderna utgjorde 18 520 Tkr (2 133) kostnader för utförda arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefakturerats hyresgäster. 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. Delar av drift-

kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick till 116 872 Tkr (61 155) vilket motsvarar 267 kr/kvm (211). Av driftkostnaderna utgjorde 18 520 Tkr (2 133) kostnader för utförda arbeten som vidarefakturerats, vilket motsvarar 42 kr/kvm (7).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2007 uppgick kostnaderna till 30 803 Tkr (24 451) vilket motsvarar 70 kr/kvm (84).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2007 var 1% på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5% för lager/industri och bostäder. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 14 327 Tkr (8 187) vilket motsvarar 33 kr/kvm (28). Kostnadsökningen är i huvudsak hänförlig till högre taxeringsvärden under 2007.

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. Koncernens kostnader för 2007 uppgick till 12 181 Tkr (10 975) vilket motsvarar 28 kr/kvm (38).

5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE OCH REVISORER

	2007		2006	
Medelantalet anställda	varav män		varav män	
Moderbolaget	34	71%	26	75%
Övriga bolag	2	50%	–	–
Koncernen totalt	36	70%	26	75%

Vid utgången av 2007 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 ledamöter varav 1 kvinna. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 4 personer varav 1 kvinna.

Personalens sjukfrånvaro uttryckt i procent

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Total sjukfrånvaro i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden	2,90%	1,30%	3,01%	1,30%
Andel av total sjukfrånvaro överstigande 60 dagar eller mer (långtidssjukfrånvaro)	49,59%	53,62%	50,17%	53,62%
Sjukfrånvaro för kvinnor i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för kvinnor	5,61%	3,32%	6,08%	3,32%
Sjukfrånvaro för män i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för män	1,67%	0,58%	1,74%	0,58%
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 30–49 år i förhållande till den ordinarie arbetstiden för den gruppen	0,61%	0,81%	0,61%	0,81%
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 50 år och äldre i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden för den gruppen	5,12%	1,91%	5,74%	1,91%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2007		2006	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
MODERBOLAGET	15 765	4 883	13 494	3 836
(varav pensionskostnader) ¹	2 031	483	2 063	400
Koncernen totalt	16 846	5 153	13 494	3 836
(varav pensionskostnader) ²	2 185	486	2 063	400

1 Av moderbolagets pensionskostnader avser 689 Tkr (1 117) VD

2 Av koncernens pensionskostnader avser 689 Tkr (1 117) VD

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter, VD och övriga anställda

	2007		2006	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
MODERBOLAGET	3 002	12 763	3 043	10 451
(varav tantiem och dylikt)	–	–	–	–
Koncernen totalt	3 002	13 844	3 043	10 451
(varav tantiem och dylikt)	–	–	–	–

Ersättningar och övriga förmåner under året

	Grundlön/styrelse-arv.	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	150	–	–	–	150
Övrig styrelse ¹	400	–	–	–	400
Verkställande direktören	1 700	63	689	–	2 452
Övriga ledande befattningshavare (3 pers)	2 450	168	739	–	3 357
Summa	4 700	231	1 428	–	6 359

¹ Övrig styrelse avser fyra ledamöter vilka erhållit 100 Tkr vardera.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 670	636	1 347	564
Andra uppdrag	383	396	–	394
Summa	2 053	1 032	1 347	958

6 CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 22 686 Tkr (17 300) vilket motsvarar 52 kr/kvm (60). I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, data, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

7 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

	2007	2006
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	300	–
Orealiserade värdeförändringar	35 911	167 339
Summa	36 211	167 339

Under 2007 har en kontorsfastighet i Åre samt en kontorsfastighet i Gävle sålts. Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värdering med 300 Tkr varför en realiserad värdeförändring uppstod. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-årig kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav. Värderingarna har utförts av extern värderare och har medfört realiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 35 911 Tkr (167 338).

8 RÄNTEINTÄKTER

	2007	2006
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	2 924	2 019
Summa	2 924	2 019
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	64 783	32 369
Ränteintäkter, övriga	848	1 134
Summa	65 631	33 503

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen.

Ingen ineffektivitet på kassaflödessäkringar har förekommit under 2007.

9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2007	2006
KONCERNEN		
Räntekostnader	–77 836	–32 879
Övriga finansiella kostnader	–2 535	–7 088
Summa	–80 371	–39 967
MODERBOLAGET		
Räntekostnader	–67 025	–31 364
Övriga finansiella kostnader	–2 105	–5 959
Summa	–69 130	–37 323

Samtliga räntekostnader avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen.

Ingen ineffektivitet på kassaflödessäkringar har förekommit under 2007.

10 ÅRETS SKATT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Årets resultat före skatt	131 088	241 677	–25 837	–19 845
Skatt enligt gällande skattesats	–36 705	–67 669	–	–
Skatteeffekt av :				
- underskottsavdrag	44 584	58 913	–	–
Skatt på årets resultat	7 879	–8 756	–	–
Aktuell skatt	–1 989	–607	–	–
Uppskjuten skatt	9 868	–8 149	–	–
Skatt på årets resultat	7 879	–8 756	–	–

Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Ackumulerade skattemässiga underskott bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga inkomster samt "utjämnas" mot uppskjutna skatteskulder, se även not 14.

11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
KONCERNEN				
Ingående anskaffningsvärde	2 246 294	1 672 419	–	–
Förvärv	1 661 776	377 540	–	–
Investeringar i befintliga fastigheter	130 472	36 997	–	–
Försäljningar	–7 500	–8 000	–	–
Värdetförändring	36 211	167 339	–	–
Utgående anskaffningsvärde	4 067 253	2 246 294	–	–

Utgående anskaffningsvärde överensstämmer med värde enligt extern fastighetsvärdering per 2007-12-31

Taxeringsvärde byggnader	1 483 595	737 124	–	–
Taxeringsvärde mark	306 151	184 248	–	–
Summa	1 789 746	921 372	–	–

Diös har under 2007 investerat för totalt 1 792 248 Tkr (414 537), varav 1 661 776 Tkr (377 540) avser förvärv och 130 472 Tkr (36 997) avser ny- till och ombyggnation. Under året har 76 fastigheter förvärvats där merparten av förvärven, 57 stycken, har varit direkta fastighetsaffärer. Övriga förvärv har skett via bolag.

Pågående investeringar

	Investering	Kvar att investera	Färdigställd
			Kvartal 2, 2008
Porsön 1:423	33 000	15 319	
			Kvartal 1, 2008
Mörviken 1:107, Åre	18 500	2 476	
			Kvartal 4, 2008
Falan 20/22, Falun	160 000	148 136	

Värdering

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen värderingsmodell av det diskonterade nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas som summa nuvärde av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste fem åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 6. Restvärdet år 6 utgörs av summa nuvärde av driftöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på lån. Kostnaden för eget kapital utgår från "riskfri ränta" motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för "riskpremie". Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

Diös redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2007 externvärderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 5-årig kassaflödesmodell. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels avkastningskravet. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, fastighetsadministration och avsättning för periodiskt underhåll.

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör marknadens sammanvägda bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter samt kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas till exempelvis kontraktens längd, storlek och antal.

Antaget avkastningskrav per 2007-12-31	Intervall
Kontor	6,00–9,00
Butik	5,75–8,00
Bostäder	5,25–6,50
Lager/industri	7,00–10,00
Övriga fastigheter	6,00–8,00

Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har sänkts med 0,2 procentenheter, vilket återspeglar marknadens utveckling under året.

Projekt och byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndets värde

En extern marknadsvärdebedömning av Diös samtliga fastigheter har, på bolagets uppdrag, utförts av Ernst & Young och Savills med värdetidpunkt den 31 december 2007. Som underlag har bolaget tillhandahållit årsvisa affärsplaner per fastighet vilket innefattar befintliga gällande hyresavtalsvillkor, bedömda kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Värderingarna visade ett verkligt värde om 4 067 253 Tkr (2 246 294) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 35 911 Tkr (167 338) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande ca 1 procent (8). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och marknadsområde.

Fastighetsvärde, Tkr 2007-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Borlänge	409 700	98 900	52 600	16 200	36 200	613 600
Falun	397 900	174 100	16 500	60 800	51 900	701 200
Gävle	194 200	300 000	91 100	187 645	83 700	856 645
Mora	122 500	56 900	82 800	25 200	–	287 400
Östersund	69 803	270 138	64 862	17 100	474 305	896 208
Sundsvall	122 300	–	33 000	19 000	71 800	246 100
Luelå	322 000	36 700	–	107 400	–	466 100
Summa	1 638 403	936 738	340 862	433 345	717 905	4 067 253

Osäkerhetsintervall

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger inom +/- 5–10 procent skall ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Ernst & Young och Savills har bedömt aktuellt osäkerhetsintervall till +/- 7,5 procent vilket för Diös del innebär ett värdeintervall om 3 762 209–4 372 297 Tkr.

12 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	2 036	527	893	289
Nyanskaffningar	15 331	1 509	516	604
Avyttringar och utrangeringar	–	–	–	–
Utgående anskaffningsvärde	17 367	2 036	1 409	893
Ingående avskrivningar	–441	–86	–96	–11
Avyttringar och utrangeringar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–2 809	–355	–255	–85
Utgående ack. avskrivningar	–3 250	–441	–351	–96
Utgående planenligt restvärde	14 117	1 595	1 058	797

13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2007	2006
MODERBOLAGET		
Akkumulerade anskaffningsvärden	45 340	45 260
Inköp	87 363	80
Redovisat värde vid periodens slut	132 703	45 340

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

DOTTERBOLAG

Namn/Org.nr	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 ¹	80
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72	87 363
Bokfört värde				132 703

Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna i not 1. Direktägda dotterbolag framgår i ovanstående tabell, övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

¹ Resterande 20 % ägs av helägt dotterbolag.

14 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2007	2006
KONCERNEN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	233 157	196 044
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	–149 658	–122 193
Summa uppskjuten skattefordran	83 499	73 851

Per den 31 december 2007 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 83 499 Tkr (73 851), vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värde av uppskjuten skattefordran kommer att provas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2007 uppgå till 918 389 Tkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 257 149 Tkr, 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 534 493 Tkr per den 31 december 2007. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 149 658 Tkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 december 2007 kunnat uppgå till cirka 107 491 Tkr (257 149–149 658).

15 NEDSKRIVNING AV KUNDFORDRINGAR

	2007	2006
KONCERNEN		
Ingående balans	915	860
Årets reserveringar	1 429	347
Återförda reserveringar	–418	–74
Konstaterade kreditförluster	–90	–218
Utgående balans	1 836	915
Fordringar som är förfallna men inte nedskrivna		
KONCERNEN		
Kundfordringar förfallna upp till 30 dagar	10 397	–
Kundfordringar förfallna mellan 31–60 dagar	959	328
Kundfordringar förfallna mer än 61 dagar	1 532	773
Summa	12 888	1 101

16 EGET KAPITAL

Den 31 december 2007 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 67 935 930 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 33 967 965 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (t ex. konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Aktiekapitalets förändring

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, Kr	Totalt aktiekapital, Kr	Kvotvärde, Kr
2005-01-01	Vid årets början	–	10 000	–	100 000	10,00
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
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2007-12-31	Vid årets slut		33 967 965		67 935 930	2,00

Diös Fastigheter återköpte under år 2007 totalt 296 600 egna aktier vilket motsvarar 0,9 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier har ingen rösträtt eller rätt till utdelning. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2007 med 1,40 kronor (1,10) per aktie, motsvarande totalt 47 140 Tkr (37 365). Förslaget innebär att 51 procent (49) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning.

17 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

	KONCERNEN	
	2007	2006
Övriga avsättningar		
Vid årets början	3 711	289
Förändringar under året	1 334	3 422
Redovisat värde vid periodens slut	5 045	3 711

18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ränte- och lånefallostruktur	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Tkr	Snittränta %	Kreditavtal Tkr	Utnyttjat Mkr
Förfall, år				
2008	2 667 575	4,56	277 575	277 575
2009	–	–	–	–
2010	38 950	3,62	2 763 950	2 428 950
Totalt	2 706 525	4,55	3 041 525	2 706 525

Räntebärande skulder	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
>1 år	277 575	–	–	–
1–2 år	–	–	–	–
2–3 år	2 428 950	–	2 390 000	–
3–4 år	–	1 150 000	–	1 150 000
Summa	2 706 525	1 150 000	2 390 000	1 150 000

Checkräkningskredit

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Beviljad kreditlimit	25 000	25 000	25 000	25 000
Outnyttjad del	25 000	25 000	25 000	25 000
Utnyttjad del	0	0	0	0

Samtliga upptagna lån har säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev.

Säkerställningar kompletteras med garanti om belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långivaren uppstår ett oacceptabelt enhandsengagemang. Diös kan öka respektive minska utnyttjandet under låneavtalen med kort framförhållning.

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 2007 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Bolagets finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. I finanspolicy anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policy 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. Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2007 uppgick till 2 706 525 Tkr (1 150 000) med en årlig genomsnittsränta på 4,55 procent (2,81) exklusive lånelöften och 4,57 procent (3,02) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december 2007 till 1 månad. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år. Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 706 525 Tkr var 1 300 000 Tkr räntesäkrade via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,7 år. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,45 procent (3,08) exklusive lånelöften och 4,47 procent (3,28) inklusive lånelöften. En räntehöjning per den 31 december 2007 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 26 671 Tkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2007 skulle Diös genomsnittliga ränta, inklusive effekt av derivatinstrument, ha stigit med 0,79 procent.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument, vilket redovisats direkt mot eget kapital, till 7 682 Tkr (1 454).

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. Finanspolicy anger att likvida medel och outnyttjade 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 outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 335 000 Tkr.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att policy anger att endast kreditvärda 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 2007-12-31 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 1 836 Tkr (915).

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERNEN			
Leverantörsskulder	80 021	–	–
Räntekostnader	30 800	92 400	369 600
Derivatinstrument	–6 628	–19 883	–40 384
Summa	104 193	72 517	329 216
	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET			
Leverantörsskulder	2 852	–	–
Räntekostnader	27 200	81 600	326 400
Derivatinstrument	–6 628	–19 883	–40 384
Summa	23 424	61 717	286 016

19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2007	2006	2007	2006
Förskottsbetalda hyror	38 459	38 702	–	–
Upplupna räntekostnader	24 341	8 363	24 341	8 363
Övriga poster	34 498	11 816	4 643	4 640
Summa	97 298	58 881	28 984	13 003

20 KATEGORISERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	2007	2006
KONCERNEN		
Låne- och kundfordringar	75 151	128 372
Finansiella tillgångar som kan säljas	745	–
Andra skulder	2 791 162	1 176 019
Säkringsinstrument	9 136	1 454
Summa	2 876 194	1 305 845

21 KAPITALFÖRVALTNING

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 erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen är att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla 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. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2007 till 4 291 925 Tkr (2 470 034). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 1 369 270 Tkr (1 215 995) dels skulder om 2 922 655 Tkr (1 254 039) varav 2 706 525 Tkr (1 150 000) var räntebärande. Diös finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicy anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policy samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras, vilket innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Det innebär att en koncernintern transaktion, såsom ett intern lån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Diös arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden. För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av koncernens ränterisk görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 75 %	65,6%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,2 ggr
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	2–4 år	0,1 år
- genomsnittlig bindningstid derivatinstrument	–	3,7 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	335 Mkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25 %	31,9%

22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under 2007 har Åre Centrum AB betalat 270 Tkr till SUBO Konsult AB, ett av Christer Sundin helägt bolag. Kostnaderna avser ersättningar för företags- och projektledning av koncernen Åre Centrum. Från och med april 2007 sköts dessa tjänster av Diös Fastigheter AB. En av bolagets ägare Lantbrukarnas Ekonomi AB är en del av Lantbrukarnas Riksförbund, LRF. Under 2007 har ett av LRF helägt dotterbolag, LRF Konsult AB, hyrt lokaler av Diös och i samband med detta erlagt hyra om sammanlagt 1 041 Tkr (829).

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 2007.

23 HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Bo Bengtsson fastighetschef för Diös Fastigheter slutade per den 31 mars 2008 på egen begäran sin anställning. Rekrytering av hans efterträdare pågår.

Diös Fastigheter har per den 31 januari 2008 försålt fastigheten Kofoten 19 & 14 i Sundsvall till ett försäljningspris om 4,9 Mkr. Försäljningspriset översteg det bokförda värdet vilket ger en realiserad värdeförändring om 0,4 Mkr. Diös Fastigheter har tecknat avtal om försäljning av tre fastigheter i Sandviken och en fastighet i Hofors. Försäljningen sker i bolagsform och tillträdesdag är beräknat till den 1 mars 2008. Försäljningspriset uppgår till 95,0 Mkr vilket innebär en realiserad värdeförändring om 7,9 Mkr. I jämförelse med förvärvspriset uppgår vinsten till 27,8 Mkr.

Diös Fastigheter förvärvade den 1 februari 2008 fastigheten Alderholmen 19:2 i Gävle. Fastigheten som är en kontorsfastighet omfattar cirka 790 kvm, och är idag fullt uthyrd. Köpeskilling uppgick till 6,8 Mkr, vilket motsvarar en direktavkastning om 7 procent. Förvärvet gjordes i bolagsform. Samtliga fastighetsaffärer kommer att redovisas under första kvartalet 2008.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RR 32 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EG, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Östersund den 2 april 2008

Erik Paulsson
Ordförande

Lars Holmgren

Gustaf Hermelin

Thorsten Åsbjer

Anna-Stina Nordmark-Nilsson

Bob Persson

Christer Sundin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 april 2008

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 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 48–71. 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 2 april 2008

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal/Flerårsöversikt

RESULTATRÄKNING, MKR

	2007	2006	2005 ¹
Hysesintäkter	351,6	231,8	210,5
Övriga intäkter	20,4	2,9	5,4
Fastighetskostnader	-171,2	-104,8	-89,7
Driftsöverskott	197,8	129,9	126,2
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-2,8	-0,3	-0,1
Central administration	-22,7	-17,3	-8,9
Värdetförändring fastigheter, realiserad	0,3	-	-
Värdetförändring fastigheter, orealiserad	35,9	167,3	96,0
Rörelseresultat	208,5	279,6	213,2
Resultat från finansiella poster	-77,4	-37,9	-30,1
Resultat före skatt	131,1	241,7	183,1
Aktuell skatt	-2,0	-0,6	-
Uppskjuten skatt	9,9	-8,1	82,0
Minoritetens andel	4,7	-	-
Årets resultat	143,7	233,0	265,1

¹ Då koncernen Diös skapades under april 2005 avser uppgifterna proformaredovisning i enlighet med Årsredovisning 2005, sidan 25.

BALANSRÄKNING, MKR

	2007	2006	2005
Förvaltningsfastighet	4 067,3	2 246,3	1 672,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	23,0	3,7	0,4
Finansiella anläggningstillgångar	0,7	-	-
Uppskjuten skattefordran	83,5	73,9	82,0
Kortfristiga fordringar	79,9	22,3	17,7
Likvida medel	37,5	123,8	57,3
TILLGÅNGAR	4 291,9	2 470,0	1 829,8
Eget kapital	1 369,3	1 216,0	586,7
Räntebärande skulder	2 706,5	1 150,0	1 180,0
Övriga skulder	216,1	104,0	63,1
SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 291,9	2 470,0	1 829,8

KASSAFLÖDESANALYSER, MKR

Kassaflöde från den löpande verksamheten	156,8	107,1	-537,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 252,1	-405,5	-953,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 009,0	364,9	1548,1
Årets kassaflöde	-86,3	66,5	57,3
Likvida medel vid årets slut	37,5	123,8	57,3

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, %	11,1	25,8	45,2
Avkastning på totalt kapital, %	6,2	13,0	11,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,5	13,5	12,1
Soliditet, %	31,9	49,2	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	65,6	51,1	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	0,9	2,0

DATA PER AKTIE

Resultat per aktie, kr	4,26	8,46	13,27
Eget kapital per aktie, kr	40,31	36,51	29,38
Kassaflöde per aktie, kr	2,75	2,68	8,08
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	33 771	27 548	19 968
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 302	19 968
Utdelning	1,40 ¹	1,10	-

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, VID ÅRETS SLUT

Antal fastigheter	127	53	52
Uthyrbar yta	581 822	315 154	266 785
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	4 067,3	2 246,3	1 672,4
Hyresvärde, Mkr	379,5	256,2	225,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	90,5	93,4
Överskottsgrad, %	56,3	56,1	60,0

¹ Styrelsens förslag

Styrelse

Styrelse

Styrelsen i Diös Fastigheter AB består av sex ledamöter med Erik Paulsson som ordförande. Bolagets verkställande direktör skall närvara vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen.



ERIK PAULSSON

född 1942

Styrelseordförande sedan maj 2007.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Fabega AB, Wihlborgs Fastigheter AB, SkiStar AB och i Backahill AB. Styrelseledamot i Investment AB Öresund och Nolato AB.

Utbildning: Folkskola. Företagsledare sedan 1959.

Aktieinnehav: 97 500 via bolag.



LARS HOLMGREN

född 1952

Styrelseledamot sedan april 2005.

Ekonomi- och finansdirektör Lantbrukarnas Riksförbund.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i bl a LRF Försäkring AB. Ledamot i bl a Klöver AB, Setra Group AB, LRF Media AB, Lantbrukarnas Ekonomi AB

Utbildning: Kemiekonom.

Aktieinnehav: –



GUSTAF HERMELIN

född 1956

oberoende styrelseledamot.

Styrelseledamot sedan april 2005.

VD Klöver AB.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Klöver AB samt styrelseordförande i ett antal bolag inom Klöver AB.

Utbildning: Ekonomistudier vid HHS.

Aktieinnehav: –



ANNA-STINA NORDMARK-NILSSON

född 1956

oberoende styrelseledamot.

Styrelseledamot sedan november 2005.

VD på Företagarna sedan augusti 2007.

Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande för Svenska Kraftnät samt styrelseledamot i Sveaskog AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: –



THORSTEN ÅSBJER

född 1948

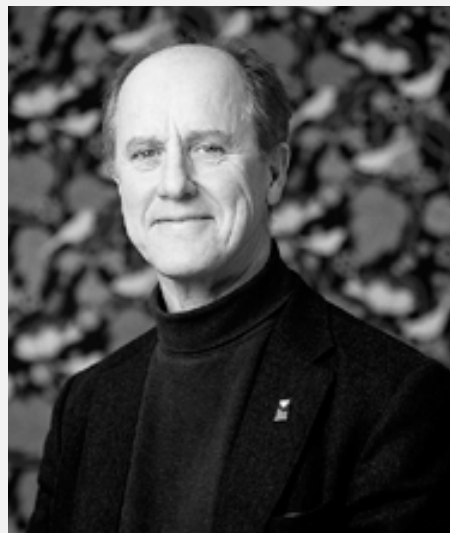
Styrelseledamot sedan april 2005.

Vice VD Humlegården.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och ledamot i ett antal bolag inom Humlegården.

Utbildning: Arkitekt.

Aktieinnehav: –



BOB PERSSON

född 1950

Styrelseledamot sedan maj 2007.

Koncernchef och delägare i AB Persson Invest, Östersund.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i AB Volvofinans Göteborg samt i Nordiske Handelsparker AS i Trondheim. Ett flertal styrelseuppdrag i koncernens egna dotterbolag.

Utbildning: Ekonomistudier vid Umeå Universitet.

Aktieinnehav: –

Företagsledning



CHRISTER SUNDIN
Verkställande direktör i Diös sedan juni 2005
Född 1949. Civilekonom.
Innehav i Diös: 187 135 direktägda aktier samt 46 110 aktier via bolag.

Styrelseledamot i REPALLET AB, Åre Station AB och styrelseledamot i och verkställande direktör för SUBO Konsult AB och Åre Centrum AB. Bolagsman och delägare i Tjänsteutveckling Gavlekonsult HB och Proca HB. Delägare i SUBO Konsult AB.



ROLF LARSSON
Ekonomichef sedan oktober 2005.
Född 1964. Civilekonom och Executive MBA.
Innehav i Diös: 800 aktier

Olika chefsroller sedan 1995, medlem i ledningsgrupper sedan 1997 och föredragande för styrelser sedan 1997.



MARGARETHA BYGDESTÅHL
Marknads- och informationschef sedan januari 2006.
Född 1953. Marknadsekonom.
Innehav i Diös: 800 aktier

Ingått i ledningsgrupper de senaste 20 åren.
Styrelseledamot och delägare i EMKÅ AB.



BO BENGTSSON
Fastighetschef.
Född 1948. Studier vid KTH.
Fastighetsmäklare och byggnadsingenjör.
Innehav i Diös: –

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

Bo Bengtsson slutade på egen begäran sin anställning den 31 mars 2008.

Fastighetsförteckning

Marknadsområde Falun	Kommun	Adress	Ny- och ombyggn.år	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Björken 8	Falun	Bergmästaregatan 2	1932,1981	90		3 274		41	3 405
Cuprum 2	Falun	Åsgatan 14,16	1936	1 405	895				2 300
Falan 20	Falun	Stora torget	1966, 1968		5 901	12 476	821	1 890	21 088
Falan 22	Falun	Ö:a Hamngatan 16, 18	1938, 1955	615	1 179	184		600	2 578
G:a Bergsskolan 15	Falun	Holmgatan 14,26	1965, 1979		7 404	1 645	1 016	8	10 073
Hattmakaren 16	Falun	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	1980		953	2 350	75	380	3 758
Holmen 7	Falun	Holmgatan 11	1978	64	743	495	80		1 382
Kansliet 20	Falun	Nybrogatan 20	1920	122	831	17 333	507	466	19 259
Köpmannen 4	Falun	Falugatan 5	1984	1 687	1 807				3 494
Lasarettet 16	Falun	Svärdsjögatan 28	1987	86		296		1 714	2 096
Gullvivan 18	Falun	N Järnvägs g 2–4, Seminarieg 3						6 000	6 000
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16	2003			1 338	4 015		5 353
Summa Falun				4 069	19 713	39 391	6 514	11 099	80 786

Marknadsområde Borlänge	Kommun	Adress	Ny- och ombyggn.år	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Adils 17	Borlänge	Vasagatan 1–7	1962	3 934		1 208	49	59	5 250
Bordet 1	Borlänge	Mjälgåvägen 47	1958			1 376		2 228	3 604
Intagan 1	Borlänge	Röda Vägen 1	1978–1980			30 902		112	31 014
Mimer 1	Borlänge	Stationsgatan 2–4	1965, 1996	93	3 478	2 936	185		6 692
Målaren 3	Borlänge	Skomakargatan 18	1986			1 054			1 054
Saga 21	Borlänge	Stationsgatan 11	1955, 1973	1 053	752	996	176		2 977
Saga 25	Borlänge	Borganäsvägen 30	1960, 1990	393	3 681	1 673	365	104	6 216
Sigrid 10	Borlänge	Borganäsvägen 26	1974, 1988		1 423	4 417	248	58	6 146
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Wallingatan 37	1972, 1974		72	6 524		32	6 628
Verdandi 10	Borlänge	Borganäsvägen 46–48	1971		1 061	903	2 305	6 412	10 681
Hammaren 6	Borlänge	Hammargatan 4–6			4 172	480	1 225		5 877
Hammaren 8	Borlänge	Lustbergsvägen 6				108	3 818	249	4 175
Verdandi 9	Borlänge	Borganäsvägen 42–44		195	1 282	1 373	182		3 032
Svanen 17	Ludvika	Carlavägen 21				2 652	362		3 014
Summa Borlänge				5 668	15 921	56 602	8 915	9 254	96 360

Marknadsområde Gävle	Kommun	Adress	Ny- och ombyggn.år	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Brynäs 12:1	Gävle	S:a Fältskärgsgatan 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
Norr 30:5	Gävle	N:a Slottsgatan 3 A–B	1946	1 464	188	73		1 288	3 013
Norr 31:9	Gävle	Drottninggatan 18	1973, 1985, 1987		9 652	8 174		4 656	22 482
Väster 4:17	Gävle	V:a Vägen 52				2 353			2 353
Alderholmen 18:1	Gävle	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1				2 248	748		2 996
Alderholmen 19:3	Gävle	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4				774			774
Alderholmen 24:3	Gävle	Norra Skeppsbron 5 A				1 155			1 155
Alderholmen 24:5	Gävle	Norra Skeppsbron 5 B				1 105			1 105
Hemlingby 61:1	Gävle	Kryddstigen 24–26			861	1 043	464		2 368
Norr 23:5	Gävle	Nygatan 22		1 504	2 187	1 910	45	451	6 097
Norr 26:1	Gävle	Nygatan 34, Hattmakargatan 8		78	190	988		100	1 356
Norr 26:3	Gävle	Hattmakargatan 6			220	2 640		147	3 007
Norr 34:3	Gävle	Kyrkogatan 25				89		5 991	6 080
Norr 44:1	Gävle	Kyrkogatan 28				3 287	767	1 090	5 144
Näringen 11:3	Gävle	Strömsbrovägen 18				1 913	2 125		4 038
Näringen 12:1	Gävle	Snäppvägen 2				379	322		701
Näringen 12:2	Gävle	Strömsbrovägen 12					592		592

Marknadsområde Gävle	Kommun	Adress	Ny- och ombyggn.år	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Näringen 22:3	Gävle	Beckasinvägen 15						3	3
Näringen 6:4	Gävle	Lötängsgatan 13				1 004	524		1 528
Näringen 8:5, 9:1	Gävle	Strömsbrovägen 19					5 945		5 945
Sätra 107:7	Gävle	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2				3 209			3 209
Södertull 33:1	Gävle	S Kungsgatan 59			3 675	1 893	860	4 663	11 091
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Rålgsgatan 2–4				354	4 688		5 042
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Utmarksvägen 35					2 223		2 223
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Utmarksvägen 10			2 070	1 198	9 928	123	13 319
Öster 10:1	Gävle	Ö Hantverkargatan 62				1 279			1 279
Dalslänningen 6	Sandviken	Hyttgatan 9 A–C, 11 A–B	1963	5 050	343	76		384	5 852
Skrivaren 4	Sandviken	Jansasgatan 2 A–C	1962	5 218	1 413	195	73		6 898
Säterjäntan 3	Sandviken	Västerled 30	1987				933		933
Hofors 36:2	Hofors				2 888		33	50	2 971
Summa Gävle				13 314	25 059	42 004	33 841	20 878	135 095

Marknadsområde Mora	Kommun	Adress	Ny- och ombyggn.år	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Stranden 11:4	Mora	Fridhemsgatan 9	1981			2 816	50	39	2 905
Stranden 16:1	Mora	Kyrkogatan 31	1958	2 389	896	239	301	109	3 934
Stranden 16:2	Mora	Kyrkogatan 27	1975	40	670	1 026	65		1 801
Stranden 17:4	Mora	Moragatan 13	1960, 1963	3 496	606	308	141	391	4 942
Stranden 17:6	Mora	Strandgatan 24		1 538	246			30	1 814
Stranden 18:2	Mora	Kyrkogatan 25	1970, 1972		2 865	1 106	384	501	4 856
Stranden 19:6	Mora	Kyrkogatan 20	1977		573	2 065	25		2 663
Stranden 20:2	Mora	Milläkersgatan 6	1968, 1974			4 105	336	160	4 601
Stranden 35:7, 35:8	Mora	Kyrkogatan 10	1920, 2001	1 250	904	434			2 588
Stranden 20:4	Mora	Hantverkaregatan 14	1989			2 479			2 479
Fisken 5	Malung	Grönlandsvägen 23	1967		2 673	93		15	2 781
Mobyarna 113:4	Malung	Västra Industrigatan	1966, 1971			15	19 185		19 200
Summa Mora				8 713	9 432	14 686	20 487	1 245	54 563

Marknadsområde Östersund	Kommun	Adress	Ny- och ombyggn.år	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Frösö 3:7	Östersund	Öneslingan, Önevägen				9 501	220	27 815	37 536
Frösö 2:52	Östersund								
Nejonögat 3	Östersund	Rådhusgatan 104				4 546	37	637	5 220
Förskinnat 6	Östersund	S:a Gröngatan 39		1 431		208			1 639
Kräftan 6	Östersund	Rådhusgatan 82				1 270		1 441	2 711
Stallet 10	Östersund	Lingonvägen 7B						1 700	1 700
Snäckan 25	Östersund	Rådhusgatan 100	1985			957	2 425		3 382
Byalaget 16	Östersund	Eriksbergsvägen 18 A–C		3 746		656			4 402
Riksbanken 7	Östersund	Storgatan 46				4 126			4 126
Solögat 12	Östersund	Krondikesvägen 2		1 789		235			2 024
Strömmingen 6	Östersund	Rådhusgatan 107 A–B		750		163			913
Strömmingen 7	Östersund	Rådhusgatan 105 A–B		849		175			1 024
Handlanden 4	Östersund	Hornsgatan 16 A–B		1 225			25		1 250
Lien 2:7	Åre	Kabinbanelvägen 1			423			4 565	4 988
Åre Prästbord 1:76	Åre	Årevägen 53							
Åre Prästbord 1:37	Åre	Årevägen 55			1 266	2 199		590	4 055
Totten 1:68	Åre	Kurortsvägen 20			21	3 988		6 928	10 937
Mörviken 2:91	Åre	Årevägen 78			2 125			1 047	3 172
Mörviken 1:107	Åre	Kabinbanelvägen 22 (Hotell Åre Torg)			1 400				1 400
Mörviken 2:102	Åre	Sankt Olavs väg 33, 37			4 484			3 878	8 362
Summa Östersund				9 790	9 719	28 024	2 707	48 601	98 841

Marknadsområde Sundsvall	Kommun	Adress	Ny- och ombyggn.år	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Borgmästaren 10	Sundsvall	Köpmangatan 19, N.a Järnvägsgratan 24	1956			4 852		1 042	5 894
Cupido 5	Sundsvall	Köpmangatan 16		1 028	700	100			1 828
Balder 3	Sundsvall	Norrmalmstratan 8–10		154			486	1 380	2 020
Vesta 4	Sundsvall	Esplanaden 13 / Trädgrdstratan 22		559	200	354		274	1 387
Mars 2	Sundsvall	Köpmangatan 20–22		103	85	3 163	613	491	4 455
Apollo 3, 7, 8	Sundsvall	Trädgrdstratan 1–3		933	1 198	20	1 238		3 389
Rävsund 1:338	Sundsvall	Pionvägen 5					14 249		14 249
Västland 26:3	Sundsvall	Finstavägen 36			229		459	1 582	2 270
Kofoten 19 & 14	Sundsvall	Södra Allen 5, 7, Kolonigratan 25				1 732			1 732
Vivsta 3:39	Timrå	Köpmangatan 44			205	2 119	68		2 392
Vivstamon 1:17	Timrå	Terminalvägen 24						1 285	1 285
Tullen 10	Härnösand	Köpmangatan 13	1983			4 509			4 509
Änge 30:6 & 9	Änge	Järnvägsgratan 3			140	3 572		328	4 040
Summa Sundsvall				2 777	2 757	20 421	17 113	6 382	49 450

Marknadsområde Norr	Kommun	Adress	Ny- och ombyggn.år	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Djuret 3	Luleå	Blomgratan 17	1983	15	107	463	6 777	198	7 560
Råttan 18	Luleå	Storgatan 53, Kungstratan 23	1953		10	3 106		437	3 553
Svartön 18:28	Luleå	Viktorlavägen 1, 3					2 567		2 567
Vattenormen 8	Luleå	Midgrdstratan 19	1983			1 383	918	840	3 141
Porsön 1:423	Luleå	Aurorum				18 014			18 014
Flygfisken 6	Piteå	Sundstratan 2			425	294			719
Stadsön 8:10	Piteå	Relägratan 9				442			442
Stadsön 8:24	Piteå	Amperegatan 12					1 568		1 568
Stadsön 8:31	Piteå	Fläktgratan 28				700			700
Stadsön 8:33	Piteå	Fläktgratan 26 B				108	792		900
Stadsön 8:41	Piteå	Källbogatan 69			2 146				2 146
Stadsön 8:8	Piteå	Fabriksgratan 17			1 900		558		2 458
Öjebyn 33:161	Piteå	Hammarvägen 41			1 100				1 100
Anläggaren 1	Skellefteå	Servicegratan 29					2 176		2 176
Gruvfogden 1	Skellefteå	Gruvgratan 12					795		795
Mossarotträsk 1:326	Skellefteå	Idrottstratan 11					562		562
Motorn 18	Skellefteå	Plåtvägen 3				3 019	987		4 006
Motorn 8	Skellefteå	Verkstadsvägen 17					1 455		1 455
Motorn 9	Skellefteå	Verkstadsvägen 15				545			545
Muttern 3	Skellefteå	Verkstadsvägen 14					920		920
Service 1	Skellefteå	Servicegratan 1				5 960			5 960
Stadshuset 7	Lycksele	Fabriksgratan 12, Storgatan 24	1985		394	936	150		1 480
Stigbygel 2	Umeå	Signalvägen 12	1973				3 212	747	3 959
Summa Norr				15	6 082	34 970	23 437	2 222	66 726

Totalt Diös				44 345	88 683	236 099	113 014	99 680	581 822
	Andel av ytkategori			7,62%	15,24%	40,58%	19,42%	17,13%	

Definition 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 skattekulder 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, tomträttsavgäld 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.

ADRESSER

Huvudkontor Östersund Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, Tel 0770-33 22 00. **Borlänge** Diös Fastigheter AB, Borganäsvägen 46, 784 33 Borlänge. **Falun** Diös Fastigheter AB, Box 317, 792 25 Mora. **Gävle** Diös Fastigheter AB, N Slottsgatan 6, 803 20 Gävle. **Sundsvall** Diös Fastigheter AB, Box 300, 851 05 Sundsvall. **Östersund** Diös Fastigheter AB, Frösö Strand, Öneslingan 5, 832 51 Frösön. **Luleå** Diös Fastigheter AB, Aurorum 2, 977 75 Luleå.

Produktion: Åkesson & Curry. **Grafisk form:** Therese Sennerholt. **Foton:** Peder Maijet, Tina Stafrén. **Tryck:** AlfaPrint, Sundbyberg 2008.



DIÖS FASTIGHETER AB

Box 188, 831 22 Östersund Tel 0770-33 22 00 info@dios.se www.dios.se