

diös fastigheter ab – årsredovisning 2005

Innehållsförteckning

2005 – en bra start för Diös	3
VD har ordet	4
Affärsidé, mål och strategier	6
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	7
Hyresgäster	9
Organisation och medarbetare	10
Miljöpolicy	11
Marknadsöversikt	12
Borlänge	13
Falun	15
Gävle	17
Mora	19
Övriga orter	21
Fastighetsbeståndet	22
Finansiell översikt	24
Finansiering	26
Risk- och känslighetsanalys	27
Förvaltningsberättelse	29
Finansiella rapporter	33
Resultaträkning för koncernen	33
Balansräkning för koncernen	34
Resultaträkning för moderbolaget	35
Balansräkning för moderbolaget	36
Förändring av eget kapital	37
Kassaflödesanalyser	38
Redovisningsprinciper och noter	39
Årsredovisningens undertecknande	52
Revisionsberättelse	53
Nyckeltal	54
Nyckeltal definitioner	55
Styrelse	58
Ledande befattningshavare och revisor	60
Fastighetsförteckning	62
Adresser	63

Omslaget: Vår ambition är att skapa långsiktiga och starka relationer som leder till lönsamhet och en stabil, hög avkastning. Diös är din företagspartner – med och för växtkraft.

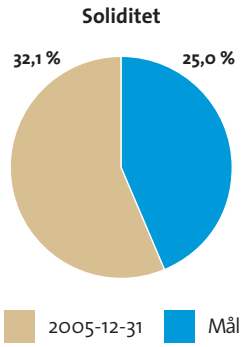
Produktion: Syre reklambyrå AB. Tryck: Ågrens Tryckeri. Foto: Helt Enkelt/Johnér, IBL Bildbyrå, Maskot Bildbyrå, Magnus Svensson och Stefan Linnerhag.

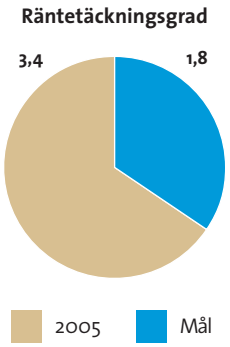
2005 – en bra start för Diös

- Diös skapades i sin nuvarande form den 29 april 2005, verksamhet började bedrivas i bolaget från den 1 juni 2005 och verksamhetsåret omfattar därmed sju månader.
- Intäkterna 2005 uppgick till 113,0 Mkr, varav 107,2 Mkr utgjordes av hyresintäkter och 5,8 Mkr övriga förvaltningsintäkter. Efter avdrag för fastighetskostnaderna uppgick driftöverskottet till 64,1 Mkr.
- Resultat efter skatt blev 218,6 Mkr.
- Resultat per aktie uppgick till 18,37 kr.
- Diös har under 2005 förvärvat 39 fastigheter från AP-fastigheter, 11 fastigheter från Klövern, 1 fastighet från Humlegården samt 1 fastighet från Fabege. Vid årets utgång uppgick Diös fastighetsinnehav till 52 fastigheter, vars totala marknadsvärde uppskattas till cirka 1 672 Mkr. Värdemässigt är fastighetsportöljens tyngdpunkt Borlänge, Falun och Gävle.
- Diös totala uthyrningsbara area per den 31 december 2005 uppgick till 266 785 kvm. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden i Diös fastigheter uppgick till cirka 93 procent.

Koncernen i siffror

Hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter, Mkr	113,0
Driftöverskott, Mkr	64,1
Resultat efter finansiella poster, Mkr	136,6
Periodens resultat, Mkr	218,6
Resultat per aktie, kr	18,37
Balansomslutning, Mkr	1 829,8
Soliditet, %	32,1
Eget kapital per aktie, kr	29,4
Avkastning på eget kapital*, %	37,3
Antal fastigheter	52
Hyresvärde, Mkr	115,6
Direktavkastning	3,8
Uthyrbar area, kvm	266 785
Antal anställda	24





Årsstämma 2006

Diös Fastigheter ABs årsstämma äger rum tisdag den 4 april 2006, klockan 14.00 i Catellas lokaler, Birger Jarlsgatan 6 i Stockholm.

VD har ordet

Det känns tillfredställande att vi för Diös Fastigheters första verksamhetsår, som i praktiken bestod av sju månader, kan redovisa ett resultat efter skatt på 219 Mkr. Även om en stor del av vinsten kommer från värdeökningar och skatteeffekter, känns resultatet från den löpande förvaltningen på 41 Mkr mycket bra.

Att vi redan från start har byggt upp en lönsam förvaltning ger oss en utmärkt grund för att fortsätta utvecklingen av Diös till ett ledande fastighetsbolag på en marknad norr om Dalälven.



Diös – ett nytt fastighetsbolag på en intressant marknad

Diös är ett nytt fastighetsbolag som skall förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter med god lönsamhet på marknaden norr om Dalälven.

Bolaget är skapat av ägare som har en tilltro till att Diös marknad har en stark tillväxtpotential och är intressant ur ett investerarperspektiv. Då merparten av de stora fastighetsägarna på den svenska fastighetsmarknaden har valt att koncentrera sina fastighetsinvesteringar till storstadsområdena i mellersta och södra Sverige, finns det en obalans mellan utbud och efterfrågan för fastigheter belägna norr om Dalälven. Detta har i sin tur inneburit att fastigheter där kan förvärvas till attraktiva villkor.

Under april 2005 förvärvade ett antal investerare en koncern vilken namnändrades till Diös Fastigheter. Den 1 juni 2005 förvärvades fastigheter från AP Fastigheter och därmed lades grunden för Diös. För att ytterligare förstärka bolaget förvärvades även fastigheter från Fabege, Humlegården och Klövern under september 2005.

Stark marknadsnärvaro och ambitiösa tillväxtplaner

Efter förvärven har vi uppnått en storlek om cirka 1 672 mkr i fastighetsvärde och är därmed en av de större aktörerna på flera av våra utvalda marknader. Målsättningen och möjligheterna att förstärka våra befintliga marknadspositioner och expandera till nya marknader bedömer vi som mycket goda. Vi har ambitiösa tillväxtplaner. Exakt i vilken takt vi kommer att växa är svårt att säga, men ett rimligt antagande är att vi inom en tvåårsperiod har fördubblat värdet på vår fastighetsportfölj.

I syfte att utnyttja dessa expansionsmöjligheter, har styrelsen fattat beslut om att ansöka om notering på Stockholmsbörsens O–lista och genomföra en nyemission riktad till nya investerare. Alltså är vi nu, knappt ett år senare, på väg mot börsen.

Förutom att tillgodose vårt förestående kapitalbehov är motiven för en notering att förbättra tillgången till kapitalmarknaden för framtida kapitalbehov samt att skapa en likvid aktie för befintliga och tillkommande ägare. En likvid aktie prissatt på marknaden ökar också möjligheten att använda aktien som betalningsmedel vid framtida förvärv av fastigheter och fastighetsbolag. En notering ger också ökad uppmärksamhet från hyresgäster, samarbetspartners, media och investerare. Detta medför stimulerande krav på oss i organisationen och en ökad kunskap om Diös.

Lokal verksamhet

Fastighetsförvaltning är en utpräglat lokal verksamhet. För att kunna ge hyresgästerna den service de kräver och för att känna av vad som händer på varje lokal marknad är det vår uppfattning att man som fastighetsbolag måste finnas på plats. Därför har vi valt att organisera bolaget i fyra marknadsområden som även utgör förvaltningsområden, varav tre är geografiskt avgränsade till orter där vi har stora fastighetsbestånd. Dessa marknadsområden är Falun/Borlänge, Gävle/Sandviken, Mora och Norr.

Vi kommer att bygga upp starka förvaltningsorganisationer och våra lokalkontor kommer även att fungera som säljkontor, d v s vara vårt ansikte utåt mot hyresgästerna.

Det är inte uteslutet att vi inom en inte alltför avlägsen framtid utökar antalet marknadsområden i takt med att vi expanderar till nya regioner. Ett marknads- eller förvaltningsområde bör för att både marknadsbearbetningen och den tekniska förvaltningen ska vara rationell och kostnadseffektiv omfatta lokaler med en yta på minst 60 000–100 000 kvm och ha en radie på högst tio mil. Vi har identifierat ett flertal orter som skulle kunna bli basen för nya marknadsområden. En sådan ort är Östersund, där vi har placerat vårt huvudkontor för att markera att vi ser hela Sverige norr om Dalälven som vårt verksamhetsområde.

Inte bara hyresvärd

För oss står hyresgästen och verksamheten i våra lokaler i fokus. Det som skiljer oss från många av de andra fastighetsbolagen är att vi inte bara tillhandahåller själva lokalen utan även kommer att erbjuda mervärden i form av infrastrukturlösningar, utbildning och rådgivning.

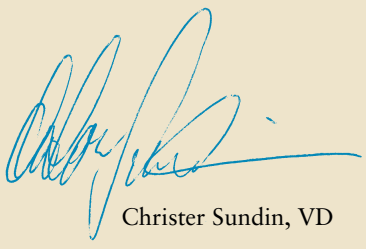
Mot framtiden

Vi står nu väl rustad inför en fortsatt expansion på våra prioriterade marknader. Förutsättningarna för tillväxt är goda genom den höga aktivitet som råder inom fastighetsbranschen i de regioner Diös prioriterar. Diskussioner om förvärv avseende såväl fastighetsbestånd som fastighetsbolag pågår fortlöpande och vi räknar med att kunna genomföra ett flertal förvärv under året. De operativa insatserna kommer framför allt att fokuseras på ökad uthyrning samt aktiviteter för att ytterligare stärka banden med hyresgästerna.

Det finns sammantaget goda förutsättningar för en positiv och värdeskapande utveckling för Diös.

Ett stort tack

Bolagets start har präglats av en hög arbetstakt, ibland under pressade arbetsförhållanden. Därför vill jag tacka alla våra engagerade medarbetare som genom sin kompetens och sitt hårda arbete har varit med och lagt grunden för Diös framtid.



Christer Sundin, VD

Affärsidé, mål och strategier

Affärsidé
Diös skall förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter med god lönsamhet på marknaden norr om Dalälven.

Övergripande mål och strategi
Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i verksamheten och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktig hög och stabil avkastning på eget kapital samt bli en av de ledande fastighetsaktörerna norr om Dalälven. För att nå detta mål skall Diös

- skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning,
- erbjuda hyresgästerna individuellt anpassade lokaler i välvårdade fastigheter med rationella planlösningar,
- vara lyhörd för hyres- och fastighetsmarknadens utveckling med förmåga att ständigt förändras samt
- upprätthålla en professionell organisation med skickliga och engagerade medarbetare med hög etik.

Finansiella mål och utdelningspolicy
Avkastning på eget kapital
Avkastning på eget kapital skall under en konjunkturcykel lägst uppgå till riskfri ränta plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses en femårig stadsobligationsränta.

Soliditet
Den synliga soliditeten skall långsiktigt lägst uppgå till 25 procent.

Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt ej understiga 1,8.

Aktieutdelningen
Aktieutdelningen skall långsiktigt uppgå till 50 procent av nettoresultatet och skall härröra dels från upparbetat resultat från den löpande fastighetsförvaltningen[1], dels från vinster genererade vid fastighetsförsäljningar[2] med syfte att synliggöra förädlingsvärden. För de fall soliditeten understiger 25 procent, kan utdelningsandelen vara lägre.

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

Förvaltningsstrategi
Fastighetsförvaltning är en utpräglad lokal verksamhet. Diös har valt att organisera bolaget så att varje marknadsområde utgör ett förvaltningsområde. Förvaltningsorganisationen skall ha till sin främsta uppgift att skapa och vårda långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt, samt att vara en aktiv partner på den lokala marknaden. Enheterna skall för att utgöra ett optimalt och funktionellt förvaltningsområde omfatta minst 60 000–100 000 kvm uthyrbar yta.

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

Försäljningsstrategi
Fastigheter skall försäljas när Diös bedömer att fastigheten inte kan förädlas ytterligare eller där Diös bedömer att bolaget skall lämna en marknad eller en delmarknad.

[1] Resultat före skatt, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar, belastat med 28 procent schablonskatt.
[2] Skillnad mellan försäljningspris och totalt investerat kapital belastat med 28 procent schablonskatt.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Per den 1 januari 2005 hade Diös 10 000 aktier utestående. Under 2005 genomförde Diös en uppdelning av bolagets aktier, varvid varje befintlig aktie uppdelades i 100 nya aktier. Bolaget genomförde även en nyemission med kontant betalning, varvid 1 489 903 aktier emitterades, och en apportemission, varvid 1 503 760 aktier emitterades. Av de aktier som emitterades under 2005 betalades 50,2 procent med andra tillgångar än likvida medel.

På den extra bolagsstämman den 15 november 2005 beslutades om fondemission, varvid 39 537 263,70 kronor överfördes från överkursfonden till aktiekapitalet, samt om uppdelning av bolagets aktier, varvid varje befintlig aktie uppdelades i fem nya aktier.

Per den 31 december 2005 uppgick Diös aktiekapital till 39 936 630,00 kronor, fördelat på 19 968 315 emitterade och fullt inbetalda aktier, envar med ett nominellt värde om 2,00 kronor per aktie.

Diös aktieägare

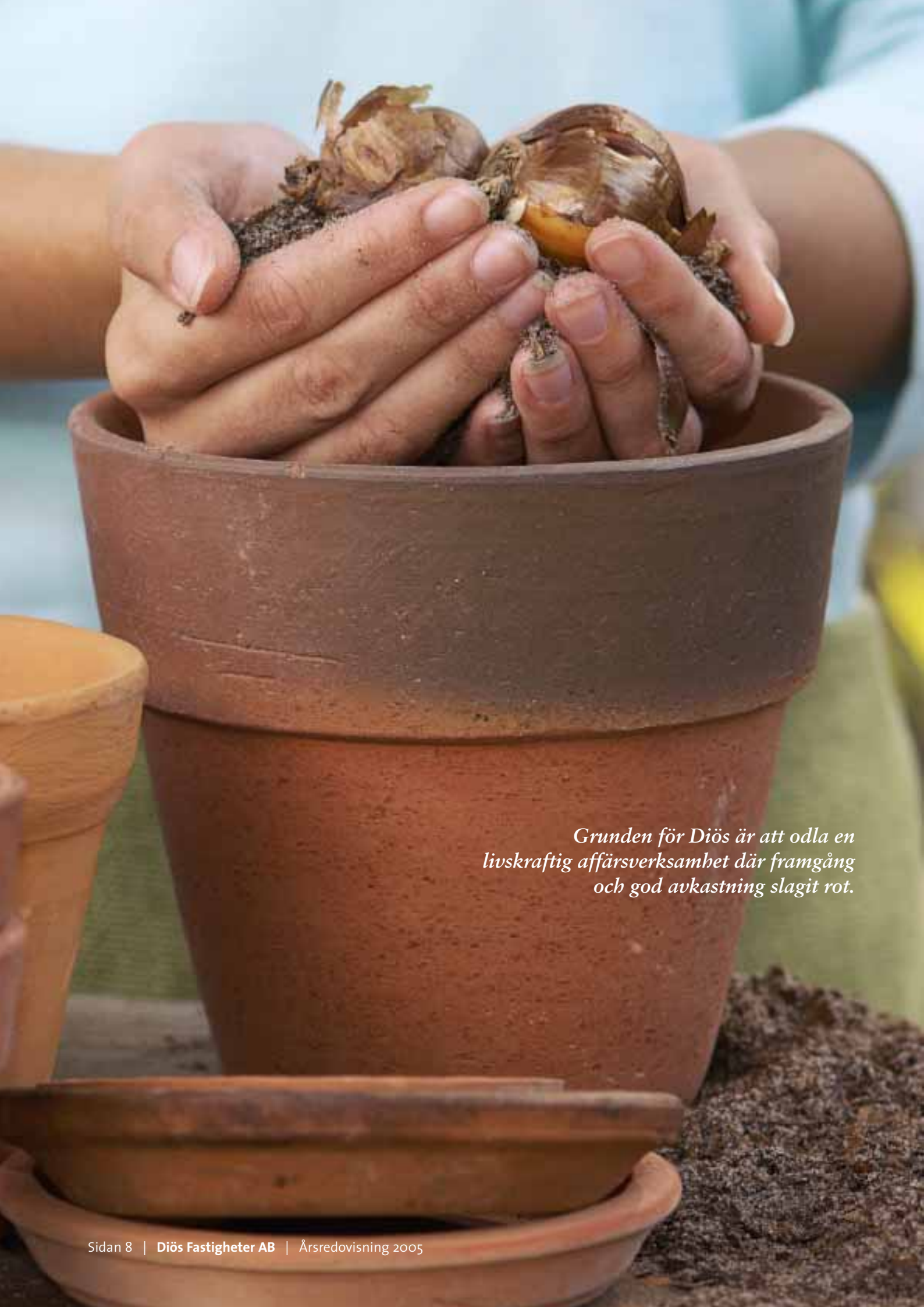
Diös största ägare är Humlegården Holding III AB med cirka 26,6 procent av aktierna, LRF motsvarande cirka 23,1 procent, Brinova motsvarande cirka 18,5 procent, Fonden Fokus genom Catella Kapitalförvaltning motsvarande cirka 11,5 procent, Klövern motsvarande cirka 10,8 procent samt Fabege motsvarande cirka 4,9 procent.

Av nedanstående tabell framgår viss information avseende ägarförhållandena i Diös.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Händelseaktier	Ökning av antalet	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Nominellt värde, kr
Vid årets början	–	–	10 000	100 000,00	10,00
Split 100:1	990 000	0,00	1 000 000	100 000,00	0,10
Nyemission	1 489 903	148 990,30	2 489 903	248 990,30	0,10
Apportemission	1 503 760	150 376,00	3 993 663	399 366,30	0,10
Fondemission	0	39 537 263,70	3 993 663	39 936 630,00	10,00
Split 5:1	15 974 652	0,00	19 968 315	39 936 630,00	2,00

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Humlegården Holding III AB	5 302 510	26,6
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	4 610 940	23,1
Brinova Inter AB	3 688 720	18,5
Fonden Fokus genom Catella Kapitalförvaltning AB	2 305 470	11,5
Klövern AB	2 158 700	10,8
Fabege AB	979 800	4,9
Frösundaviksparken AB	461 085	2,3
Gustaf Hermelin / Skandinavisk Fastighetsutveckling AB	230 545	1,2
Christer Sundin / SUBO Konsult AB	230 545	1,2
Summa	**19 968 315**	**100,0**



Grunden för Diös är att odla en livskraftig affärsverksamhet där framgång och god avkastning slagit rot.

Hyresgäster

Er värd – vår värld

För oss är nära och långsiktiga kundrelationer en viktig del av verksamhetsidén. Därför strävar vi hela tiden efter att vara lyhörd för hyresgästernas önskemål.

Vi skall erbjuda individuellt anpassade lokaler och vara en flexibel samarbetspartner med service och tjänster för att aktivt medverka i utvecklingen av verksamheterna i våra fastigheter. Vår kunniga och engagerade personal har lokal förankring och finns placerad på alla våra nuvarande huvudorter för att ta hand om kunderna på plats. Att bygga goda och långsiktliga relationer kräver dagligt engagemang av våra medarbetare och målet för oss är att vara bland de bästa.

Kundstruktur

Diös eftersträvar en väl balanserad mix avseende lokal- och bostadshyresgäster.

Merparten av hyresgästerna finns inom segmentet kommersiella lokaler framförallt kontor och butiker. Kontrakten har en jämn fördelning från offentlig verksamhet till publika och/eller rikstäckande företag samt lokalt ägda företag.

Diös tio största hyresgäster svarade per den 31 december 2005 för 40 procent av Diös kontrakterade hyresvärde, vilket motsvarar cirka 91 Mkr. Vägverket är i särklass den största hyresgästen.

DIÖS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER per den 31 december 2005

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Tkr	Andel totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Vägverket	14	32 799	15	3,2
Posten Sverige AB	27	15 834	7	2,4
Falu Kommun	3	11 931	5	4,6
Polismyndigheten, Dalarna	6	7 937	4	2,7
Länsstyrelsen, Dalarna	7	6 467	3	2,4
Åhléns AB	5	5 263	2	4,6
Försäkringskassan, Dalarna	6	3 141	1	2,7
Nordea Bank Sverige AB	6	2 906	1	2,3
Poståkeriet Sverige AB	4	2 160	1	2,5
Hemköpskedjan AB	2	2 144	1	2,3
Totalt	**80**	**90 582**	**40**	**3,1**



Organisation och medarbetare

Operativ struktur

Diös ska genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer. Därför utgörs Diös organisation primärt av en förvaltningsfunktion. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans, Marknad/Information och Projektutveckling.

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för affärsutveckling, resultatuppföljning, ekonomistyrning, marknadsinformation och genomförande av beslutade strategier. Koncernledningen är placerad på huvudkontoret i Östersund.

Diös har även resurser att genomföra såväl transaktioner som projektutveckling vilka är samlade i Projektutveckling.

Varje Marknadsområde leds av en marknadsområdeschef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom sitt marknadsområde.

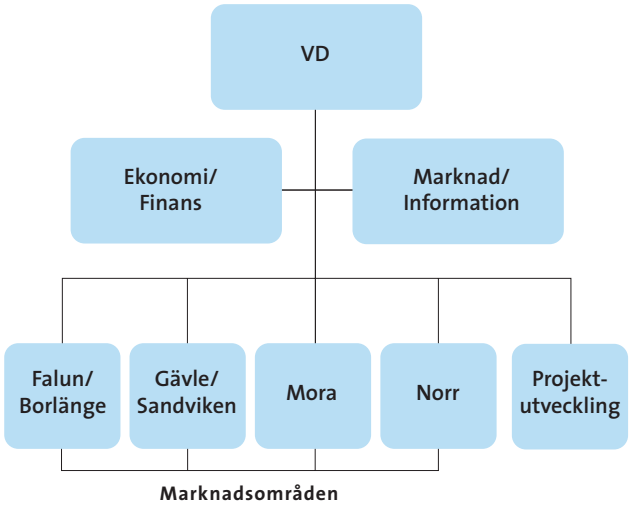
Decentraliserad förvaltning

”All business is local”, därför har Diös valt en decentraliserad organisationsmodell.

Diös förvaltningsorganisation är organiserad efter de specifika förutsättningar som gäller på våra prioriterade marknader. I dagsläget är uppdelningen baserad på fyra geografiskt indelade marknadsområden, Gävle/Sandviken, Falun/Borlänge, Mora och Norr.

Målsättningen är att varje marknadsområde skall bestå av ett geografiskt koncentrerat fastighetsbestånd, vilket skall utgöra en delmarknad för sig. Detta mål uppnår Diös idag för bolagets samtliga marknadsområden förutom för Norr, som är under uppbyggnad. Diös har valt att i huvudsak arbeta med egen personal i syfte att säkerställa en hög kvalitet och servicegrad i kombination med att låta företagets värderingar genomsyra alla kontaktytor mot hyresgästerna, samhället och näringslivet.

Totalt arbetar 20 personer inom Diös fyra marknadsområden.

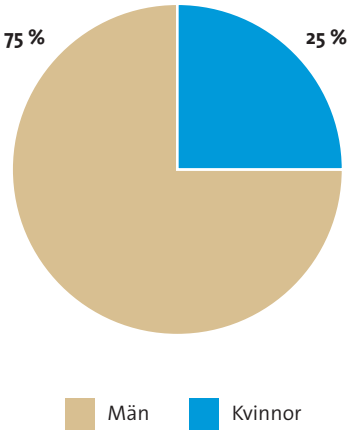


Medarbetare

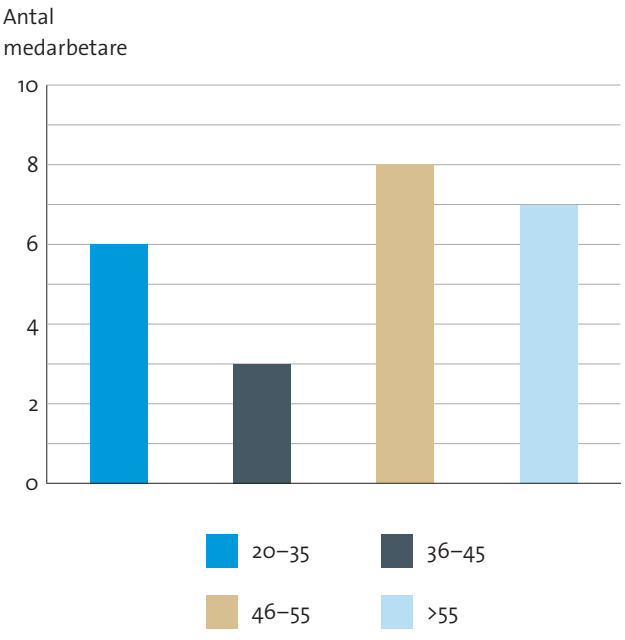
Per den 31 december 2005 uppgick antalet anställda i Diös till 24 personer, varav 3 återfinns på Diös huvudkontor i Östersund, 11 återfinns i Falun/Borlänge, 5 i Gävle/Sandviken, 3 i Mora och 2 i marknadsområde Norr. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgick till cirka 32 procent och genomsnittsåldern i Diös var 47 år. Av bolagets anställda var 25 procent kvinnor. Den största åldersgruppen, som omfattar 8 medarbetare, är 46–55 år gamla.

Sjukfrånvaron i Diös under 2005 var endast 0,7 procent. Bolaget hade inte heller någon personalomsättning under perioden.

Antal anställda



Åldersintervall



Miljöpolicy

Miljöpolicy

Diös arbetar kontinuerligt med miljöfrågor gällande fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering. Då miljöarbetet är en strategisk fråga utgår all miljörelaterad verksamhet utifrån väl förankrade ledningsbeslut. Visionen är att miljötänkandet skall genomsyra samtliga verksamhetsprocesser inom bolaget. Detta innebär exempelvis att bolaget väljer de produkter och tjänster som genererar den lägsta möjliga miljöpåverkan. En annan faktor i miljötänkandet är målsättningen att bygga upp det interna miljökunnandet inom företaget. Ambitionen är att öka miljötänkandet hos de anställda och därigenom i bolaget som helhet.

Diös utarbetar i enlighet med bolagets miljöpolicy konkreta och mätbara miljömål och strategier för att nå dessa. Åtgärder vidtas för att minska miljöbelastningen där så är möjligt och ekonomiskt rimligt. God lönsamhet är en förutsättning för miljöarbetet, då detta skapar förutsättningar för ett långsiktigt och effektivt miljötänkande inom bolaget.

Diös övergripande miljömål är att:

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



Marknadsöversikt

Diös marknad[1]

Fastighetsmarknaden har under de senaste åren präglats av en hög aktivitet. Under 2005 genomfördes fastighetsrelaterade transaktioner för cirka 123 mdkr[2] i Sverige. Efterfrågan är fortsatt mycket stor och de större aktörernas investeringskapacitet är betydande, samtidigt som utbudet av större fastighetsbestånd är begränsat.

Intresset för fastigheter norr om Dalälven har likväl, som för övriga Sverige, ökat under de senaste åren. Detta beror bland annat på den goda ekonomiska utvecklingen som många av de norrländska orterna upplever. En annan faktor är de historiskt låga räntorna i kombination med god tillgång till kapital, vilket har ökat intresset för fastigheter generellt. Dagens låga räntor, i kombination med högre direktavkastningskrav för fastigheter i norra Sverige, medför att fastighetsinvesteringar i detta område har blivit intressanta både bland utländska och inhemska investerare.

Den positiva utveckling som har kunnat skönjas för norra Sverige de senaste åren har bland annat sin grund i den fortsatta utvecklingen av regionens basindustrier och i regionens starka kulturarv som drivkraft för turistnäringen.

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

På ett flertal orter inom regionen satsas idag stora resurser på utbildningsväsendet. Högskolan Dalarna fortsätter att expandera i både Borlänge och Falun. Mitthögskolan erhöll universitetsstatus under 2005 och har campus i Härnösand, Sundsvall, Östersund och Örnsköldsvik. Dessa satsningar innebär att lärosätena kommer att kunna bedriva forskning på egen hand och att de fasta forskningsresurserna utökas. En annan positiv effekt är att antalet studenter ökar och därmed även befolkningsunderlaget i regionen.

Kopplingen mellan universitetens forskning och utbildning och det regionala näringslivet i regionen har stärkts i och med den tidigare nämnda satsningen på utbildningsväsendet, vilket även delvis har påverkat sysselsättningssituationen positivt. De ökade investeringarna i norra Sverige ger inte bara jobb direkt i företag i vilka investeringarna görs utan skapar också ringar på vattnet över regionen. Detta genererar många nya möjligheter för regionens cirka 1,4 miljoner invånare. Utlokaliseringen av statliga verk har varit gynnsam för regionen. Även om det i huvudsak handlar om så kallade ersättningsarbeten, genererar detta ett vidgat yrkesutbud och därigenom en ökad handlingsfrihet.

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



[1] Faktauppgifter, tabeller och diagram i detta avsnitt har framtagits av Forum Fastighetsekonomi, Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm.
[2] Enligt Catella Corporate Finance.



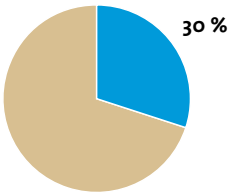
Borlänge, Sigrid 10.

Borlänge

Borlänge kommun

Antal invånare per den 31 december 2005	46 987
Arbetslöshet per den 31 december 2005[1]	7,9 %
Högre utbildning:	
Högskolan Dalarna, cirka 10 000 studenter	
Invånarandel med eftergymnasial utbildning[2]	26 %

[1] Öppet arbetslösa inklusive individer sysselsatta i arbetsmarknadspolitiska program.
[2] Avser befolkningsandel mellan 20–64 år.



Diös innehav i Borlänge av total bokfört värde

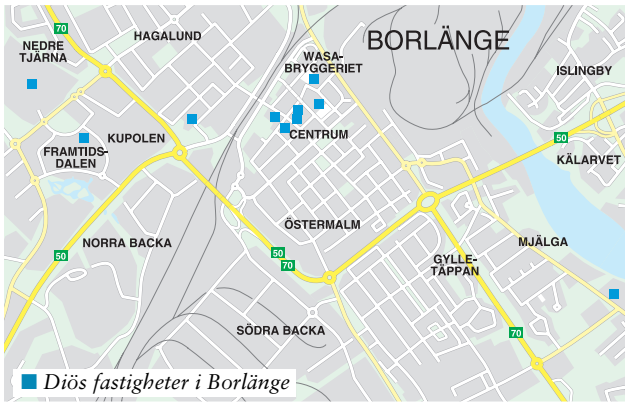


Borlänge, beläget 18 km sydväst om Falun, är en utpräglad industristad med inriktning mot stål- och pappersindustri. Under de senaste årtiondena har industridominansen emellertid minskat och idag har Borlänge även en väl utbyggd privat och offentlig tjänstesektor.

Både Vägverket och Banverket har sina huvudkontor förlagda på orten. Sedan 1977 återfinns Högskolan Dalarna med inriktning mot humaniora, beteendevetenskap, språk, naturvetenskap och teknik främst fördelad mellan Borlänge och Falun.

Befolkningsutvecklingen har sedan 1995 en svag negativ trend, dock med undantag för åren mellan 2001 och 2002 då det skedde en mindre uppgång.

Arbetslösheten var under 2005 cirka 1,2 procentenheter högre än riksgenomsnittet på 6,7 procent, men arbetsmarknaden i såväl Dalarna som Borlänge kommun bedöms trots detta vara försiktigt positiv.



Fastighetsbeståndet i Borlänge utgör 30 % av Diös totala fastighetsbestånd.

STÖRRE FASTIGHETSÄGARE [1]

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Stora Tunabyggen	393 000	50 000	443 000
Hushagen	–	145 000	145 000
Diös	5 000	72 000	77 000
Masmästaren	17 000	30 000	47 000
GE Real Estate (delägs)	–	40 000	40 000
Steen & Ström	–	38 000	38 000
Dalabo/Landsort Care	31 000	3 000	34 000
Heba	21 000	1 000	22 000
Köpstället/Solrosen	–	15 000	15 000
Kungsleden	9 000	5 000	14 000

STÖRSTA ARBETSGIVARNA [2]

Företagsnamn	Antal anställda	Andel, % [3]
Borlänge Kommun	4 575	18,2
SSAB Tunnplåt	2 625	10,4
Stora Enso Kvarnsveden	925	3,7
Banverket	825	3,4
Vägverket	825	3,4
Landstinget Dalarna	575	2,3
Högskolan Dalarna	275	1,1
Borlänge Energi	225	0,9
ICA Sverige	225	0,9
Green Cargo	225	0,9
Samhall	225	0,9
Coop Sverige	175	0,8
Sodexho	175	0,7
Dagab	175	0,7
Posten Sverige	175	0,7

1 Statistik 2005
2 Statistik 2004
3 Procent av totalt antal arbetstillfällen i kommunen

Källa: Forum Fastighetsekonomi

Fastighetsmarknaden

Borlänge har en låg omsättning på fastighetsmarknaden. Endast ett fåtal affärer har registrerats avseende hyresfastigheter de senaste tolv månaderna och majoriteten avser mindre fastigheter. KF Väst Fastigheter sålde i mars 2005 en handelsfastighet på 550 kvm bruksarea, köpare var Stora Tunabyggen.

Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare sålde under första halvåret 2005 fyra fastigheter, köpare var HSB genom sitt bolag Dalecarlia.

En uppmärksammad affär under 2005 var försäljningen av 426 bostadslägenheter i centrala Borlänge och Kvarnsveden. Säljare var allmännyttan genom det kommunalägda Stora Tunabyggen och köpare Landsort Carre AB.

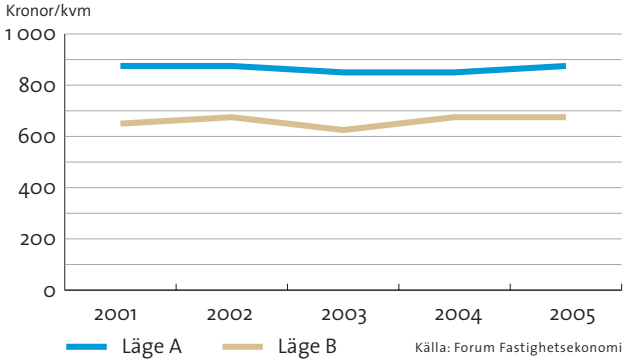
En bytesaffär genomfördes i juni 2005. Masmästaren övertog fastigheten Balder 6 mot att Dalecarlia erhöll fem bostadsfastigheter på orten.

Hyresmarknaden

Kontor

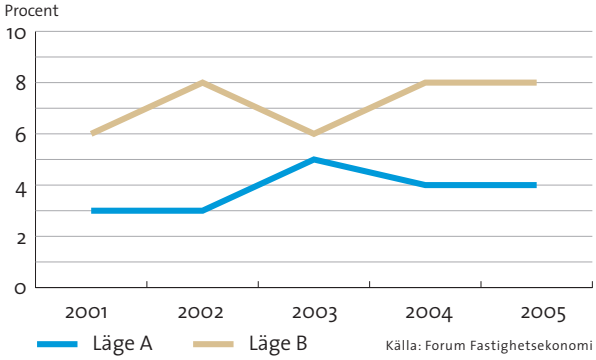
Idag överstiger utbudet av kontorsfastigheter den efterfrågan som finns och som bedöms finnas inom den närmaste framtiden. Renodlade kontorshus är sällsynta. Istället inrymmer byggnaderna ofta en kombination av kontor, butiker och bostäder, alternativt en kombination av kontor och lager, vilket är relativt vanligt i industriområdena. Hyresmarknaden på kontor i Borlänge har under flera år varit lugn. Dock har en svagt positiv hyresutveckling kunnat skönjas i Borlänge det senaste halvåret. Medelhyra för A-lägen har legat stilla runt nivån 900 kr/kvm.

Medelhyra för kontor i Borlänge 2001–2005



Källa: Forum Fastighetsekonomi

Vakansgrad för kontor i Borlänge 2001–2005

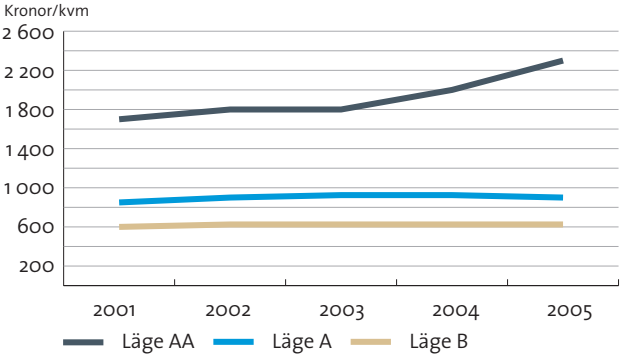


Källa: Forum Fastighetsekonomi

Butiker

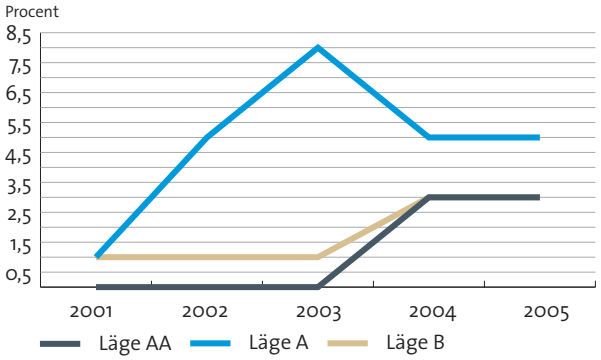
I Borlänge är butikshyresmarknaden uppdelad i två huvudområden, nämligen centrumregionen och det externt belägna köpcentrumet Kupolen. Idag återfinns de större butikskedjorna i Kupolen vilket har gjort området attraktiv och ytterligare detaljhandel har etablerat sig i området. Detta har fått till följd att vakansgraden i centrumlägen ökat, idag är en del av de tomma ytorna i Åhlénsfastigheten omställda till nöjescentrumet Metropol.

Medelhyra för butiker i Borlänge 2001–2005



Källa: Forum Fastighetsekonomi

Vakansgrad för butiker i Borlänge 2001–2005



Källa: Forum Fastighetsekonomi

Bostäder

Bostadshyresmarknaden domineras av det kommunala bolaget Stora Tunabyggen som har cirka 6 000 lägenheter utspridda över hela kommunen, vilket motsvarar cirka 50 procent av samtliga hyreslägenheter. Vakansgraden för bostäder har börjat sjunka i kommunen från att tidigare har varit förhållandevis hög. De lediga lägenheterna återfinns framförallt i ytterområdena.

Diös position

Diös fastighetsbestånd består till stor del av fastigheter i bra, centrala lägen.

Fastigheterna håller hög standard och Diös är marknadsledande på kontorslokaler inom orten och upplever idag en ökad efterfrågan på lokaler.

Diös fokuserar på att hålla handeln i centrum levande och medverkar aktivt i syfte att utveckla centrumkärnans attraktionskraft, exempel på detta är den pågående utvecklingen av Liljangallerian i centrala Borlänge.



Falun, Cuprum 2.

Falun

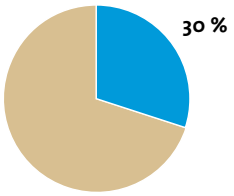
Falun kommun

Antal invånare per den 31 december 2005 _____ 55 280
Arbetslöshet per den 31 december 2005[1] _____ 7,3 %

Högre utbildning:
Högskolan Dalarna, cirka 10 000 studenter

Invånarandel med eftergymnasial utbildning[2] _____ 35 %

[1] Öppet arbetslösa inklusive individer sysselsatta i arbetsmarknadspolitiska program.
[2] Avser befolkningsandel mellan 20–64 år.



Diös innehav i Falun
av total bokfört värde



Än idag skönjer man spåren av staden Faluns ursprung som gruvstad med inriktning mot kopparbrytning, som exempel gör oss den gamla låga trästadsbebyggelsen påmind om den tiden. Falun är Dalarnas residensstad och länets administrativa och kulturella centrum med drygt 55 000 invånare. Faluns näringsliv kännetecknas av en blandning av företag av olika storlek och olika branscher.

Befolkningsutvecklingen har under ett antal år fluktuerat, men en svag ökning har kunnat noteras de senaste åren.



Fastighetsbeståndet i Falun utgör 30 procent av Diös totala fastighetsbestånd.

STÖRRE FASTIGHETSÄGARE [1]

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Kopparstaden	411 000	57 000	468 000
Kommunfastigheter	–	330 000	330 000
Masmästaren	75 000	60 000	135 000
Diös	3 000	66 000	69 000
Amazun	–	54 000	54 000
Akelius	–	41 000	41 000
Möller & Partners	–	37 000	37 000
GE Real Estate (delvis delägs)	7 000	27 000	34 000
Solrosen	–	20 000	20 000
Cegulo	–	12 000	12 000

STÖRSTA ARBETSGIVARNA [2]

Företagsnamn	Antal anställda	Andel, % [3]
Falu Kommun	3 775	14,5
Landstinget Dalarna	3 625	14,1
Scania	625	2,5
Stora Enso Grycksbo	575	2,1
Länsstyrelsen i Dalarna	525	2,1
Högskolan Dalarna	325	1,2
Tidningstjänst	325	1,2
Cederroth International	225	0,9
Ericsson Network Technologies	225	0,9
Försäkringskassan i Dalarna	225	0,9
Dellner Couplers	225	0,8
Stora Enso	175	0,7
Rikspolisstyrelsen	175	0,7
WM-data Sverige	175	0,6
Dalarnas Tidningar	175	0,6

1 Statistik 2005
2 Statistik 2004
3 Procent av totalt antal arbetstillfällen i kommunen

Källa: Forum Fastighetsekonomi

Arbetsmarknaden är differentierad och andelen som arbetar inom den offentliga sektorn utgör hela 45 procent. Arbetslösheten ligger endast 0,6 procent högre än riksgenomsnittet och orten upplever idag en positiv utveckling.

Fastighetsmarknaden

Under den senaste tolvmånadersperioden har andelen fastighetstransaktioner av såväl bostadsfastigheter som kommersiella objekt, legat på en för orten normal nivå, Vasallen avyttrade i juni Dalregementet i Falun bestående av 30 000 kvm lokalarea varav cirka 11 000 kvm kontor, köpare var fastighetsbolaget Amazun.

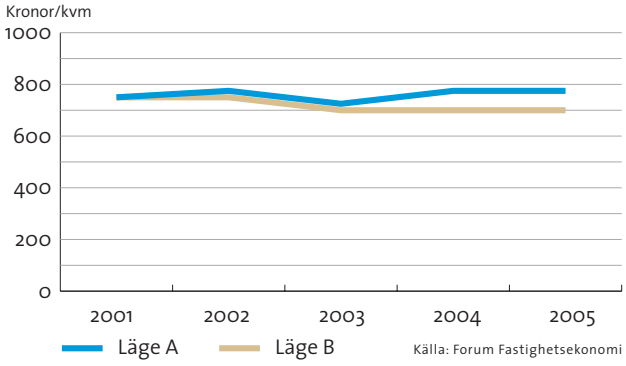
I januari 2006 köpte Möller och Partners 15 fastigheter i Faluregionen av Exerator AB och Haga Trade AB. Merparten av beståndet återfinns i Falun och består areamässigt av 25 procent handel, 10 procent kontor samt cirka 60 procent lager och logistik.

Hyresmarknaden

Kontor

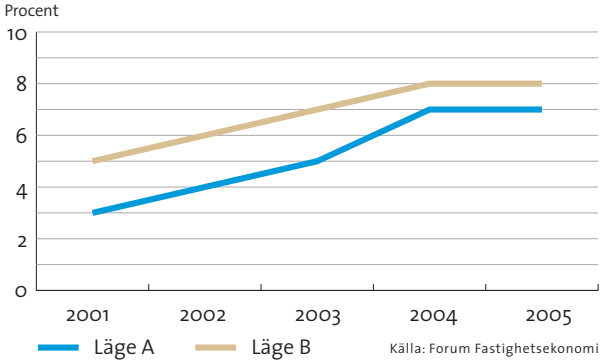
Kontorshyresmarknaden består i huvudsak av centrumlägen och i viss mån Dalregementet. Det totala utbudet av lokaler överstiger idag efterfrågan, ett förhållande som bedöms vara oförändrat under de närmaste åren. Centrumregionen består av cirka 135 000 kvm kontor och hyresgästomsättningen är liten. Hyresnivåerna i A-lägen ligger mellan 650–800 kr/kvm, med topphyresnivåer strax över 1 000 kr/kvm. För B-lägen ligger hyresnivån normalt mellan 600–750 kr/kvm.

Medelhyra för kontor i Falun 2001–2005



Källa: Forum Fastighetsekonomi

Vakansgrad för kontor i Falun 2001–2005

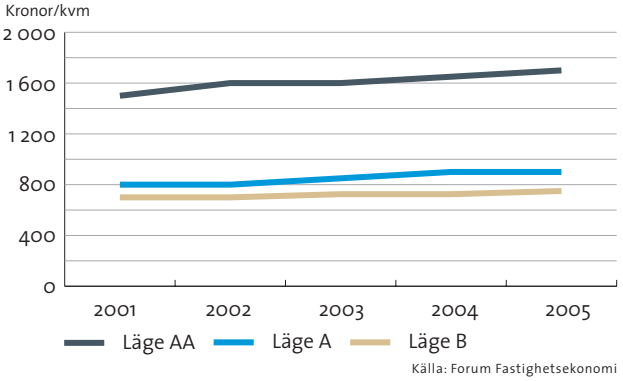


Källa: Forum Fastighetsekonomi

Butiker

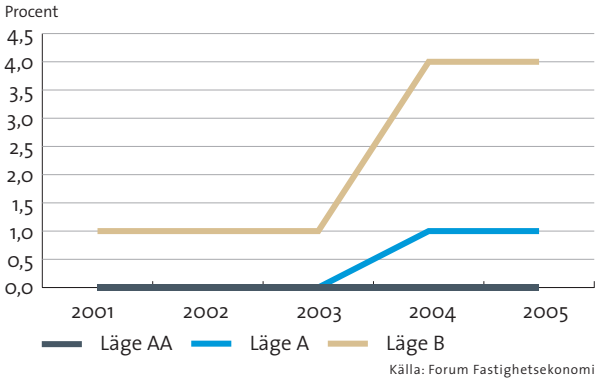
Butikshyresmarknaden i Falun är koncentrerad till stadskärnan. Kommunen saknar idag externt köpcentra, dock pågår arbete med ett externhandelsområde norr om regementsområdet där ICA uppför en butik på 4 300 kvm. I centrum erbjuds ett relativt stort utbud av butiker, bland annat i ett antal gallerior. Vakansnivån är låg, vilket medför att hyresnivån i AA-läge varierar mellan 1 200–2 200 kr/kvm. I A-läge och bättre B-lägen varierar hyrorna mellan 800–1 100 kr/kvm. Utanför dessa lägen ligger hyresnivån på 500–700 kr/kvm.

Medelhyra för butiker i Falun 2001–2005



Källa: Forum Fastighetsekonomi

Vakansgrad för butiker i Falun 2001–2005



Källa: Forum Fastighetsekonomi

Bostäder

Bostadshyresmarknaden domineras av det kommunala bolaget Kopparstaden, med cirka 6 300 lägenheter spridda över hela kommunen. Vakansgraden för hyreslägenheter har sjunkit de senaste fem åren och lediga lägenheter finner man huvudsakligen i Faluns ytterområde.

Diös position

Diös fastighetsbestånd i Falun håller en hög standard, är väl underhållet och nästan uteslutande centralt beläget. Fastigheterna består i huvudsak av kontors- och butikslokaler. Diös har en marknadsledande position inom kontorslokaler i Falun. Idag fokuserar vi på att förädla och utveckla de fastigheter som har vakanser för att ytterligare öka uthyrningsgraden. Falan 21 är ett sådant ombyggnationsprojekt till vilket hyresgäster redan finns.



Gävle, Gävle Norr 31:8.

Gävle

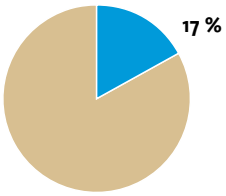
Gävle kommun

Antal invånare per den 31 december 2005 _____ 92 205
Arbetslöshet per den 31 december 2005[1] _____ 10,6 %

Högre utbildning:
Högskolan Gävle, cirka 13 000 studenter

Invånarandel med eftergymnasial utbildning[2] _____ 32 %

[1] Öppet arbetslösa inklusive individer sysselsatta i arbetsmarknadspolitiska program.
[2] Avser befolkningsandel mellan 20–64 år.

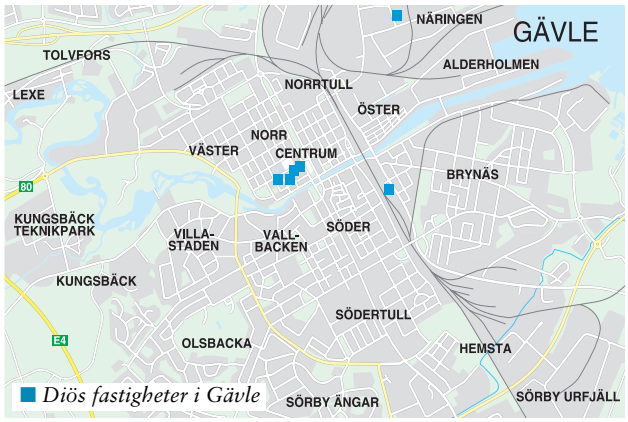


Diös innehav i Gävle
av total bokfört värde



Gävle med sina cirka 92 000 invånare, är residensstad i Gävleborgs län och har därmed en stark position som regionalt centrum. Den offentliga sektorn är stor och genererar cirka 40 procent av alla arbetstillfällen. Gävle har också en stark småföretagaranda med totalt cirka 8 000 registrerade mindre företag. Under 2005 upplevde man ett trendbrott då befolkningen ökade med 124 personer – en ökning som framförallt beror på inflyttning från övriga kommuner i länet och från utlandet.

Arbetslösheten är i dagsläget relativt hög men förväntas sjunka de närmaste åren. I dag upplever Gävle en god tillväxtpotential för många små och medelstora företag och nyföretagandet på orten har tagit fart. Stadens högskola, Högskolan Gävle, siktar på att få universitetsstatus.



Fastighetsbeståndet i Gävle utgör 17 % av Diös totala fastighetsbestånd.

STÖRRE FASTIGHETSÄGARE [1]

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Gavlegårdarna	1 028 000	161 000	1 189 000
FastPartner	21 000	106 000	127 000
Realia (Kungsleden)	37 000	84 000	121 000
Norrporten	2 000	100 000	102 000
Kungsleden	28 000	48 000	76 000
Norrvidden	6 000	65 000	71 000
Akademiska Hus	–	45 000	45 000
ENA	18 000	19 000	37 000
Brynäs Byggnads	–	35 000	35 000
Diös	1 500	29 500	31 000

STÖRSTA ARBETSGIVARNA [2]

Företagsnamn	Antal anställda	Andel, % [3]
Gävle kommun	8 525	19,7
Gävleborgs läns landsting	3 525	8,1
Korsnäs	1 325	3,1
Ericsson	1 075	2,5
Lantmäteriverket	875	2,0
Högskolan i Gävle	625	1,4
Länsstyrelsen i Gävleborg	525	1,2
Sodexho	475	1,1
Rikspolisstyrelsen	425	0,9
Banverket	375	0,9
Konsumentföreningen i Gävleborg	325	0,8
Malacoleaf	325	0,7
Swebus	275	0,6
Tidningstjänst	225	0,6
Samhall	225	0,6

1 Statistik 2005
2 Statistik 2004
3 Procent av totalt antal arbetstillfällen i kommunen

Källa: Forum Fastighetsekonomi

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Gävle domineras av ett fåtal stora aktörer. Generellt sett sker årligen cirka tjugo fastighetstransaktioner och 2005 upprepar samma mönster. I november 2005 sålde FastPartner fastigheten Norr 21:5 till Boultbee för 671 Mkr. I försäljningen ingick bl a köpcentrumet Nian.

I september sålde Akelius tre fastigheter i Gävle och Söderhamn till FastPartner till ett värde av 196 Mkr.

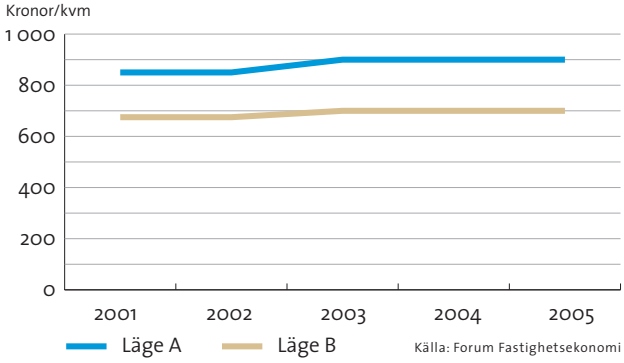
Det pågår idag ett antal nybyggnadsprojekt i staden. De flesta av dem med inriktning på bostadsmarknaden.

Hyresmarknaden

Kontor

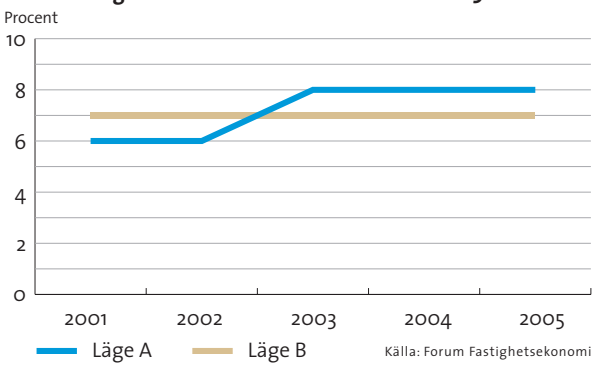
Kontorshyresmarknaden i Gävle utgörs främst av innerstaden, högskoleområdet med Teknikparken och kontor i Gävles industriområde. Det har under en lång tid funnits överskott av framförallt kontorsytor vilket har fått till följd att hyresnivåerna varit relativt oförändrad under en längre tid. Hyresnivåerna i A-läge bedöms uppgå till cirka 800–1 100 kr/kvm medan hyresnivåerna i resten av centrala staden ligger mellan 600–800 kr/kvm.

Medelhyra för kontor i Gävle 2001–2005



Källa: Forum Fastighetsekonomi

Vakansgrad för kontor i Gävle 2001–2005



Källa: Forum Fastighetsekonomi

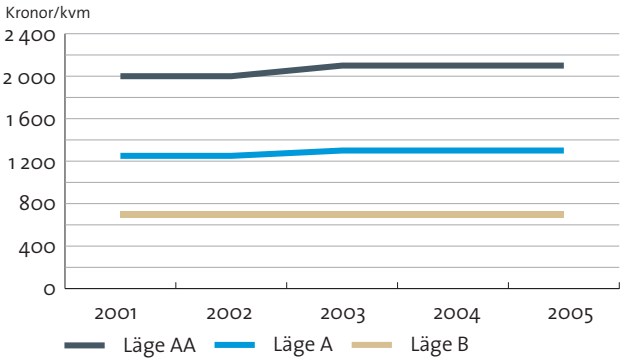
Butiker

Butikshyresmarknaden utgörs av två huvudområden, centrum och det externa handelsområdet Valbo.

Centrala Gävle har klarat sig bra och har ett starkt handelsutbud i de mest attraktiva butikslägena kring Stortorget. Vakansnivåerna är obefintliga för moderna butikslokaler i centrum.

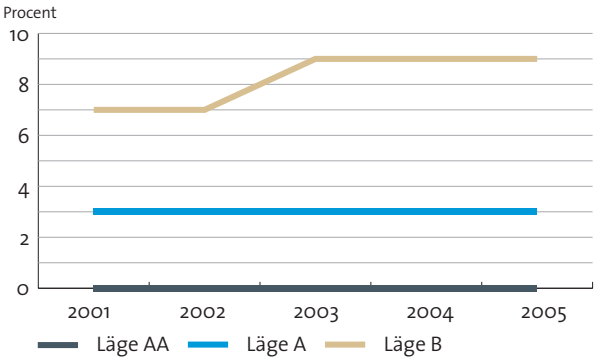
Valbo köpcentrum som etablerade sig på 1970-talet är givetvis en stark konkurrent till cityhandeln men många större butikskedjor finns dubbeletablerad vilket gör handeln stark på båda områdena.

Medelhyra för butiker i Gävle 2001–2005



Källa: Forum Fastighetsekonomi

Vakansgrad för butiker i Gävle 2001–2005



Källa: Forum Fastighetsekonomi

Bostäder

Bostadshyresmarknaden domineras av det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna med cirka 17 000 lägenheter. Efterfrågan på bostäder är större än utbudet i de centrala delarna av staden. I kombination med stora överskott på kontorslokaler har detta lett till att många fastighetsägare konverterar kontor till bostäder.

Diös position

Diös fastighetsbestånd i Gävle består till stor del av fastigheter i centralt attraktiva lägen. Fastigheterna håller hög standard och är väl underhållna. Merparten av dem innehåller kontors-/butikslokaler. För att bibehålla och stärka Gävles position som växande handelsstad fokuserar vi på gott samarbete med övriga fastighetsägare.



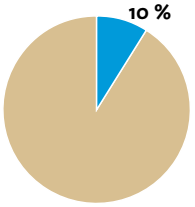
Mora, Mora Stranden 16-2.

Mora

Mora kommun

Antal invånare per den 31 december 2005	20 212
Arbetslöshet per den 31 december 2005[1]	8,1 %
Invånarandel med eftergymnasial utbildning[2]	25 %

[1] Öppet arbetslösa inklusive individer sysselsatta i arbetsmarknadspolitiska program.
[2] Avser befolkningsandel mellan 20–64 år.

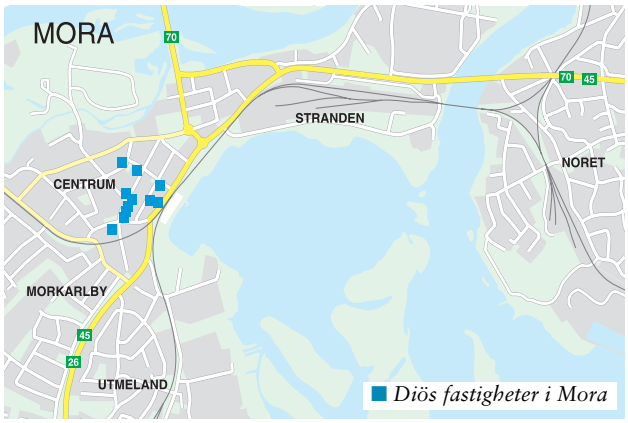


Diös innehav i Mora av total bokfört värde



Mora är en handels- och industriort och i det absoluta toppskiktet vad gäller handel per capita i Dalarnas län, både inom dagligvaruhandel och sällanköpshandel.

I kommunen bor cirka 20 000 invånare och en viktig sektor för sysselsättningen är turistnäringen, som har god beläggning såväl vinter som sommartid. Under 2005 upplevde man en befolkningsökning med 130 personer, främst tack vare en inflyttning från övriga orter i länet.



Fastighetsbeståndet i Mora utgör 10 % av Diös totala fastighetsbestånd.

Fastighetsmarknaden

Omsättningen på fastighetsmarknaden i Mora är låg, framförallt för bostadsfastigheter. Undantaget ägde rum under 2005 då Diös köpte AP Fastigheters norrlandsportfölj där fastigheter i Mora ingick.

En annan fastighetsaffär som genomfördes under 2005 var när det danska börsbolaget Ei Invest Nordisk Retail

STÖRRE FASTIGHETSÄGARE [1]

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

STÖRSTA ARBETSGIVARNA [2]

Företagsnamn	Antal anställda	Andel, % [3]
Mora kommun	1 625	15,9
Landstinget Dalarna	1 075	10,4
Ostnor	475	4,6
Wibe	425	4,2
Morastrand	175	1,8
Stora Enso Skog	175	1,5
Finnveden Metal Structures	125	1,3
K J Eriksson i Mora	125	1,2
Dalabuss	125	1,0
Siljan Timber	125	1,0
Samhall	75	0,9
Assre Service	75	0,9
Rosengrens	75	0,7
Rikspolisstyrelsen	75	0,7
Mattsson Metal	75	0,6

1 Statistik 2005
2 Statistik 2004
3 Procent av totalt antal arbetstillfällen i kommunen

Källa: Forum Fastighetsekonomi

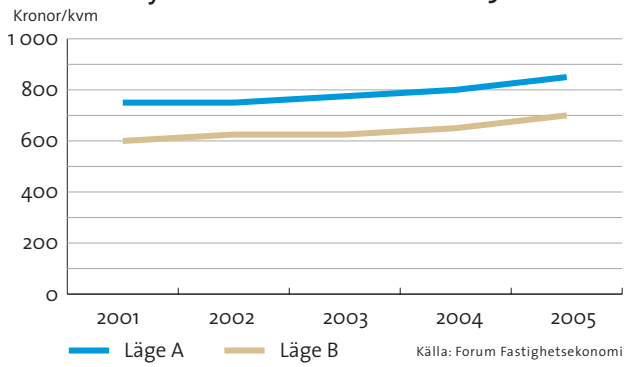
förvärvade Affärshuset Kronan från KF Fastigheter. Köpet ingick i ett paket om tre köpcentrumfastigheter på tre orter.

Hyresmarknaden

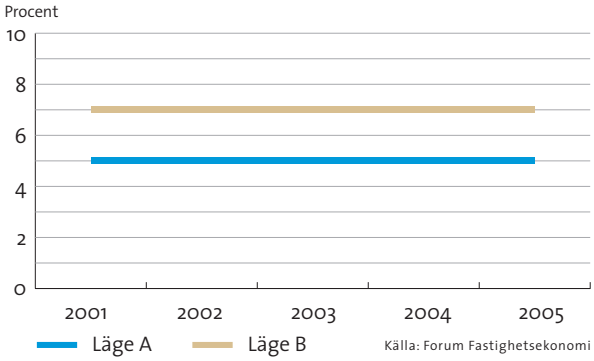
Kontor

Kontorshyresmarknaden i Mora består i princip av stadskärnan, där A-läget utgörs av Kyrkogatan. Hyresmarknaden bedöms vara på uppgång och efterfrågan gäller framför allt mindre lokaler. Utvecklingen är positiv och nytecknade kontakt i goda lägen ligger på 850–1 000 kr/kvm.

Medelhyra för kontor i Mora 2001–2005



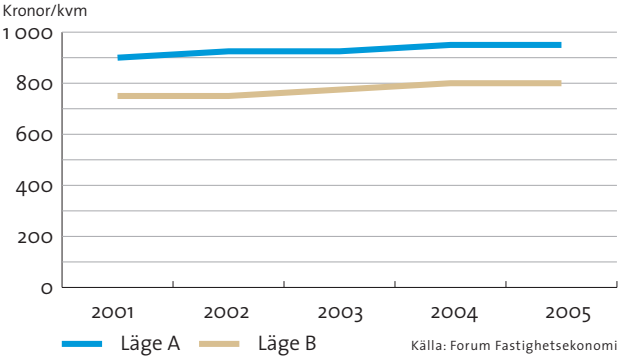
Vakansgrad för kontor i Mora 2001–2005



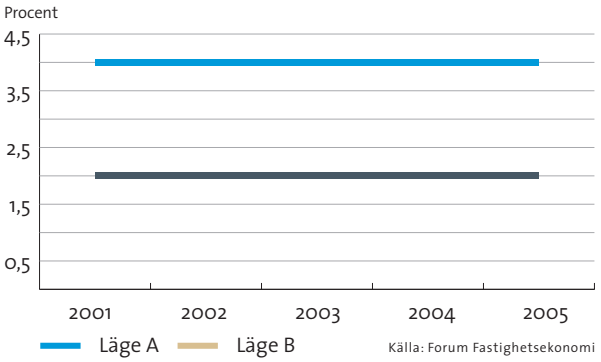
Butiker

Handeln är koncentrerad längs stråket på Kyrkogatan. Vakansgraden är näst intill obefintlig och hyresnivån ligger mellan 900–1 200 kr/kvm. För att tillgodose efterfrågan på större butikslokaler sker idag en viss nybyggnation i området Noret.

Medelhyra för butiker i Mora 2001–2005



Vakansgrad för butiker i Mora 2001–2005



Bostäder

Bostadshyresmarknaden domineras av det kommunala bolaget Morastrand. Bolaget har cirka 2 100 lägenheter spridda över hela kommunen. Idag är lägenheterna fullt uthyrda och Mora har dessutom en bostadskö. Detta gäller även de privata fastighetsägarna.

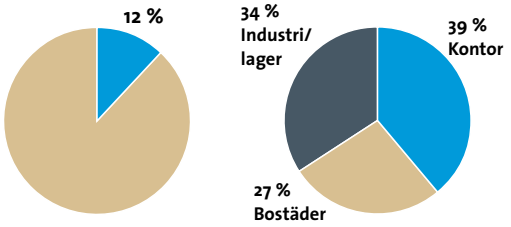
Diös position

I Mora är Diös en av de största aktörerna bland centralt belägna fastigheter. Fastigheterna består till övervägande del av bostäder med butikslokaler i gatuplan. Fastighetsbeståndet är i förhållandevis gott skick.



Luleå, Råttan 18.

Övriga orter



Diös innehav i övriga orter av total bokfört värde

Uthyrbar area per lokalkategori



Diös närvaro på övriga orter i Norrland är i dagsläget begränsat till sju orter. Målsättningen är att stärka Diös närvaro på dessa orter för att kunna skapa egna förvaltningsområden.

Inom ett flertal norrländska kommuner pågår hög aktivitet och planer på utveckling av företags och kontorskomplex, handelscentra och industricentra, samt lokaler för samhällsservice. Här har Diös med sin bakgrund och kompetens möjlighet att vara en samarbetspartner som tillsammans med kommuner och övriga fastighetsägare utvecklar dessa områden.

Fastighetsbeståndet på övriga orter består av fastigheter på orterna Sandviken, Sundsvall, Härnösand, Östersund, Umeå, Lycksele och Luleå. Generellt har Diös en fastighet per ort. Undantaget är Luleå där Diös äger två kontorsfastigheter och en industri/lagerfastighet samt Sandviken där bolaget innehar två bostadsfastigheter och en industri/lagerfastighet.

- **Luleå.** Tre fastigheter varav två kontorsfastigheter och en industri/lagerfastighet med en total uthyrbar area om 14 254 kvm.
- **Lycksele.** En kontorsfastighet med en total uthyrbar area om 1 480 kvm.
- **Umeå.** En industri/lagerfastighet med en total uthyrbar area om 3 959 kvm.
- **Östersund.** En industri/lagerfastighet med en total uthyrbar area om 3 382 kvm.
- **Härnösand.** En kontorsfastighet med en total uthyrbar area om 4 509 kvm.
- **Sundsvall.** En kontorsfastighet med en total uthyrbar area om 5 894 kvm.
- **Sandviken.** Tre fastigheter varav två bostadsfastigheter och en industri/lagerfastighet. Total uthyrbar area om 13 683 kvm.

Fastighetsbeståndet



Nedanstående sammanställningar baseras på Diös fastighetsbestånd proforma 2005. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter proforma 2005 . Driftöverskott baseras på fastigheternas kontrakterade hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt för Diös fastighetsbestånd proforma 2005.

Diös fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av kommersiella fastigheter belägna på orterna Borlänge, Falun, Mora och Gävle. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2005 av 52 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 266 785 kvm och ett bedömt marknadsvärde uppgående till 1 672 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna till 211 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 93 procent.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde proforma 2005 uppgick till 225 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 14 Mkr. Av fastigheternas totala area om 266 785 kvm per den 31 december 2005 var 37 747 kvm vakanta, vilket motsvarar en areamässig vakansgrad om cirka 14 procent. Den enskilt största vakanta arean finns i fastigheten Kansliet 20 i Falun.

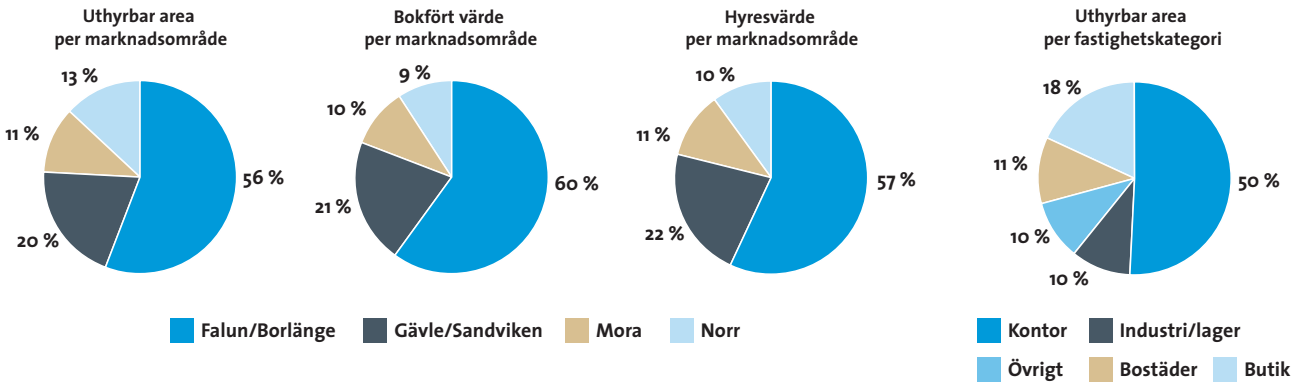
Den ekonomiska uthyrningsgraden proforma 2005 var 92 procent i Falun/Borlänge, 96 procent Gävle/Sandviken, 98 procent i Mora samt 88 procent i marknadsområdet Norr. Den ekonomiska uthyrningsgraden per lokalkategori uppgick till 94 procent för kontorslokaler, 92 procent för butikslokaler, 96 procent för industri-/lagerlokaler, 97 procent för bostäder och 75 procent övriga lokaler.

Hyreskontrakt och förfallostruktur

För Diös uppgick de kontrakterade hyresintäkterna proforma 2005 till 211 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna.

Diös hade per den 31 december 2005 totalt 476 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 177 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 uppräkningar mot konsumentindex. Vid årsskiftet hade Diös 76 procent av de kontrakterade hyresintäkterna med en sådan hyresjustering.



FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad,%	Hyresintäkter, Mkr	Driftöverskott, Mkr	Direktavkastning, %	Överskottsgrad, %
Falun/Borlänge	22	149 456	1 007	6 738	128	860	92	119	72	7,2	60,7
Gävle/Sandviken	10	53 747	348	6 483	49	905	96	47	28	7,9	59,0
Mora	12	30 103	171	5 695	25	823	98	24	15	8,9	62,9
Norr	8	33 478	146	4 348	23	700	88	21	11	7,7	54,1
Totalt Diös	**52**	**266 785**	**1 672**	**6 269**	**225**	**845**	**93**	**211**	**126**	**7,5**	**60,0**
Bostäder	12	29 387	190	6 452	29	994	97	28	14	7,4	49,3
Butik	10	49 239	443	8 997	49	998	92	45	28	6,3	61,4
Kontor	20	133 309	894	6 708	120	900	94	113	72	8,0	63,6
Industri/lager	7	27 206	101	3 697	18	672	96	17	10	10,2	58,8
Övrigt	3	27 644	45	1 628	9	317	75	7	2	5,4	36,6
Totalt Diös	**52**	**266 785**	**1 672**	**6 269**	**225**	**845**	**93**	**211**	**126**	**7,5**	**60,0**

FÖRDELNING FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE MARKNADSOMRÅDE EFTER FASTIGHETERNAS HUVUDSAKLIGA ANVÄNDNING

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad,%	Hyresintäkter, Mkr	Driftöverskott, Mkr	Direktavkastning, %	Överskottsgrad, %
Falun/Borlänge											
Bostäder	3	10 527	56	5 345	8	803	92	8	4	6,6	48,2
Butik	7	38 905	319	8 205	33	857	91	30	17	5,4	56,9
Kontor	9	83 643	586	7 012	78	932	95	74	49	8,3	65,8
Industri/lager	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	3	16 381	45	2 747	9	536	75	7	2	5,4	36,6
Totalt Falun/Borlänge	**22**	**149 456**	**1 007**	**6 738**	**128**	**860**	**92**	**119**	**72**	**7,2**	**60,7**
Gävle/Sandviken											
Bostäder	3	15 763	74	4 702	11	718	100	11	5	6,9	45,2
Butik	1	10 306	91	8 845	12	1 119	94	11	8	8,7	72,6
Kontor	2	17 476	147	8 408	19	1 074	95	18	11	7,6	62,4
Industri/lager	4	10 202	36	3 551	7	687	97	7	4	9,7	51,6
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Gävle/Sandviken	**10**	**53 747**	**348**	**6 483**	**49**	**905**	**96**	**47**	**28**	**7,9**	**59,0**
Mora											
Bostäder	6	13 278	59	4 460	9	712	99	9	5	8,7	55,1
Butik	2	4 856	33	6 722	4	873	98	4	3	8,2	64,8
Kontor	4	11 970	80	6 649	11	926	98	11	7	9,4	68,9
Industri/lager	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Mora	**12**	**30 103**	**171**	**5 695**	**25**	**823**	**98**	**24**	**15**	**8,9**	**62,9**
Norr											
Bostäder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Butik	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kontor	5	18 577	81	4 371	12	656	82	10	4	5,4	44,2
Industri/lager	3	14 901	64	4 318	11	756	95	11	7	10,5	63,4
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Norr	**8**	**33 478**	**146**	**4 348**	**23**	**700**	**88**	**21**	**11**	**7,7**	**54,1**
Totalt Diös	**52**	**266 785**	**1 672**	**6 269**	**225**	**845**	**93**	**211**	**126**	**7,5**	**60,0**

Finansiell översikt

Proformaredovisning

Koncernen Diös skapades under april 2005 och förvärvade i maj 2005, 39 fastigheter med tillträde den 1 juni 2005 från AP Fastigheter. I juni 2005 förvärvades ytterligare elva fastigheter från Klövern, med tillträde den 1 september 2005, en fastighet från Humlegården, med tillträde den 1 september 2005 och en fastighet från Fabege, med tillträde den 5 september 2005. Mot bakgrund av att dessa förändringar skedde under året och att de är av väsentlig omfattning presenteras nedan en proformaredovisning för 2005. Den oreviderade proformaresultaträkningen har upprättats under antagandet att förvärven genomfördes den 1 januari 2005. Inga justeringar har gjorts för händelser som inträffat efter den 31 december 2005.

Reviderad balansräkning per den 31 december 2005 redovisar Diös totala fastighetsbestånd. Proformaredovisningen har baserats på de av Diös tillämpade redovisningsprinciperna enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS).

Diös koncernredovisning för 2005 har legat till grund för den presenterade proformaredovisningen. Därtill har information erhållits från tidigare ägare om de intäkter och kostnader som varit hänförliga till respektive fastighet för perioden fram till tidpunkten för Diös tillträde.

En proformaredovisning är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Diös presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och den skall inte ses som en indikation på det verkliga resultatet eller den verkliga finansiella ställningen som skulle ha gällt om ovanstående händelser skett vid ovan angivna datum. Den skall heller inte anses indikera vilka framtida resultat Diös kommer att generera eller dess finansiella ställning i framtiden.

Antaganden och bedömningar

De antaganden och bedömningar som ligger till grund för sammanställningen är baserade på kända samt bedömda omständigheter. Följande antaganden och bedömningar har gjorts för justeringen av proformaresultaträkningen:

- Hyresintäkterna och övriga intäkter har justerats med de faktiska intäkter som de under året förvärvade fastigheterna genererade under perioden fram till överlåtelsetidpunkten. Hyresvärde och vakanser har baserats på erhållen redovisning från respektive säljare.
- Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt har ökats med de faktiska kostnader som belastat de under året förvärvade fastigheterna under perioden fram till överlåtelsetidpunkten. Kostnader för fastighetsadministration har justerats med bedömda helårskostnader för Diös befintliga organisation efter respektive förvärv.
- Kostnader för central administration har justerats med bedömda helårskostnader för Diös befintliga organisation vid utgången av 2005.
- Drifts- och underhållskostnader samt kostnader för central administration har minskats för uppstartskostnader av engångskaraktär.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar i fastigheter har inte justerats i proformaredovisningen.
- Finansiella kostnader har ökats med de tillkommande räntekostnader som Diös skulle ha erlagt om lånen hade upptagits per den 1 januari 2005 i stället för löpande under året i samband med fastighetsförvärven. Vid beräkning har en medelränta om 2,57 procent antagits, vilket motsvarar den ränta som gällde när lånen upptogs.
- Uppskjuten skatt är till sin helhet hänförlig till skattemässiga underskott med avdrag för temporära skillnader. Värdering av uppskjuten skattefordran efter avdrag för temporära skillnader har utgått från bedömning av koncernens intjäningsförmåga vid utgången av 2005.

Följande antaganden och bedömningar har gjorts för justeringen av proformabalansräkningen:

- Orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skattefordran har inte justerats eftersom dessa värderats per balansdagen den 31 december 2005.



PROFORMAREDOVISNING OCH FINANSIELL ÖVERSIKT I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNINGAR	Utfall 2005 jun-dec	Proforma-justering	Eliminering av engångs-effekter	Proforma 2005 jan-dec
Tkr				
Hyresintäkter	107 172	103 343		210 515
Övriga intäkter	5 782	–338		5 444
Drifts– och underhållskostnader	–36 704	–35 515		–72 219
Fastighetsskatt	–4 228	–3 197		–7 425
Fastighetsadministration	–7 949	–3 829	1 688	–10 090
Driftöverskott	**64 074**	**60 464**	**1 688**	**126 225**
Avskrivningar av övriga materiella anläggningstillgångar	–86	–61		–147
Central administration och marknadsföring	–6 696	–3 943	1 742	–8 897
Realiserade värdeförändringar i fastigheter	0			0
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	95 964			95 964
Rörelseresultat	**153 255**	**56 460**	**3 430**	**213 145**
Finansiella intäkter	100			100
Finansiella kostnader	–16 783	–13 393		–30 176
Resultat efter finansiella poster	**136 572**	**43 067**	**3 430**	**183 069**
Aktuell skatt	0			0
Uppskjuten skatt	82 000			82 000
Resultat efter skatt	**218 572**	**43 067**	**3 430**	**265 069**

BALANSRÄKNINGAR	2005 31 december			2005 31 december
TILLGÅNGAR				
Fastigheter	1 672 418			1 672 418
Övriga materiella anläggningstillgångar	441			441
Uppskjuten skattefordran	82 000			82 000
Summa anläggningstillgångar	**1 754 859**			**1 754 859**
Kortfristiga fordringar	17 683			17 683
Likvida medel	57 269			57 269
Summa omsättningstillgångar	74 952			74 952
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 829 811**			**1 829 811**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	586 746			586 746
Avsättningar	289			289
Räntebärande skulder	1 172 211			1 172 211
Ej räntebärande skulder	70 565			70 565
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**1 829 811**			**1 829 811**

NYCKELTAL	Utfall 2005 jun-dec			Proforma 2005 jan-dec
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	37,3			45,2
Avkastning på totalt kapital, %	8,4			11,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7			12,1
Soliditet, %	32,1			32,1
Andel riskbärande kapital, %	32,1			32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	70,1			70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4			3,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0			2,0
AKTIERELATERADE				
Resultat per aktie, kr	18,37			13,27
Eget kapital per aktie, kr	29,38			29,38
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	19 968			19 968
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusen	11 901			19 968
FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA				
Antal fastigheter vid periodens utgång	52			52
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	266 785			266 785
Marknadsvärde fastigheter, tkr	1 672 418			1 672 418
Hyresvärde, Tkr	115 559			225 340
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7			93,4
Direktavkastning, %	3,8			7,5
Överskottsgrad, %	59,8			60,0
Antal anställda vid periodens utgång	24			24

Finansiering





Finanspolicy

Diös finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyn fastslår VDs ansvar, som kan delegeras till ekonomichef, samt anger reglerna för hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att bedöma likviditetsutvecklingen och vara rådgivande i syfte att uppnå uppsatta finansiella mål. Finansfunktionen har även i uppdrag att uppta nya lån, fastställa löptider samt bevaka utvecklingen på räntemarknaden.

Finansfunktionen ansvarar för låneportföljen och fattar därmed beslut om eventuellt förändringar och omplaceringar.

Det är viktigt att Diös håller sig uppdaterad om utvecklingen av den finansiella marknaden. Bedömer man att förändring 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.

RÄNTE- och LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR per den 31 december 2005

	Ränteförfall		Låneförfall	
Förfall, år[1]	Låne-belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2006	1 172	2,33	1 226	1 172
2007	–	–	–	–
2008		–	–	–
2009	–	–	–	–
>2010	–	–	–	–
TOTALT	1 172	2,33	1 226	1 172

[1] Skuldernas förfallotidpunkt avser tidpunkt för nästa omförhandling, ej slutbetalningstillfälle

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 kapitalskulden 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.

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 skall ha en jämn förfallostruktur för att minska risken vid omförhandling.

Risk- och känslighetsanalys

Fastigheter

Diös fastighetsbestånd är idag huvudsakligen koncentrerat till fyra huvudorter, Falun, Borlänge, Mora och Gävle. 85 procent av hyresintäkterna härrör från dessa orter. Vid årsskiftet hade Diös en ekonomisk uthyrningsgrad på 93 procent.

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. Detta kan påverka Diös både genom orealiserade värdeförändringar i bolagets fastighetsportfölj och genom realiserade värdeförändringar i samband med försäljningar. Likaså påverkas Diös av den lokala näringslivsutveckling som sker på de orter Diös finns etablerad i och hur väl bolaget tillvaratar sin lokala förankring på dessa orter.

Hyror och hyresgäster

Diös intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Diös möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror och av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och 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 fastigheter ligger i huvudsak centralt belägna i attraktiva områden på respektive huvudort. De fem största hyresgästerna per den 31 december 2005 svarade för 34 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter. Diös största hyresgäst är Vägverket som svarar för 15 procent av Diös totala hyresintäkter, fördelat på 14 kontrakt och med en genomsnittlig kontraktstid om cirka 3 år.

Drift och underhåll

Varje marknadsområde ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer.

Vissa driftskostnader såsom värme- och vattenförsörjning kan vara svåra att påverka på grund av det endast finns tillgång till ett fåtal leverantörer. Diös lägger därför stor vikt vid att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, utbildning av personal, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning.

Hyresgästanpassningar vid omflyttning är i regel kostsamma. Diös har en relativt låg omsättning på hyresgäster vilket begränsar dessa kostnader.

Finansnetto och kapitalstruktur

Räntekostnaden för lånat kapital är en av Diös större kostnadsposter. Diös styrelse fastställde under 2005 en finanspolicy vilken anger reglerna för hur Diös finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Under 2005 har Diös valt att finansiera verksamheten med korta räntebindningstider i avvaktan på upphandling av koncernens långsiktiga finansiering. För att begränsa risken att kostnaderna ökar vid en kraftig uppgång av korträntan tecknades avtal avseende räntesäkring under året. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8. Soliditeten uppgick per den 31 december 2005 till 31,2 procent och räntetäckningsgraden uppgick vid samma tidpunkt till 3,4.

Känslighetsanalys

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Hyresintäkter	+/– 1 %	+/– 2,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/– 1 %-enheter	+/– 2,3
Räntenivå för räntebärande skulder	+/– 1 %-enheter	+/– 11,7
Fastighetskostnader	+/– 1 %	+/– 0,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/– 1 %	+/– 16,7



Diös dynamiska verksamhet ger utrymme för individuella önskemål och framåtskridande.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten under 2005

Koncernen Diös Fastigheter skapades under april 2005 med målsättningen att bli en av de ledande fastighetsaktörerna i norra Sverige. Verksamheten i koncernen startade den 1 juni 2005 och är koncentrerad till tillväxtregioner norr om Dalälven. Det fastighetsbestånd som bolaget hade per den 31 december byggdes upp genom ett kontantförvärv från AP Fastigheter samt tre apportförvärv från Fabege, Humlegården och Klövern. Fastighetsbeståndet bestod till 89 procent av kommersiella lokaler och till 11 procent av bostäder.

Verksamheten under året har i hög grad, förutom normal förvaltning och genomförda fastighetsaffärer, bestått av etablering av Diös huvudkontor i Östersund samt bemanning av den centrala administrativa organisationen.

I samband med en extra bolagsstämma i november valdes en ny styrelse bestående av Gustaf Hermelin, VD Klövern AB, Lars Holmgren, VD Lantbrukarnas Ekonomi AB, Lars-Ove Håkansson, Styrelseordförande i Brinova AB, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, biträdande landstingsdirektör/beställardirektör Stockholms Läns Landsting samt Thorsten Åsbjer, vVD Humlegården Fastigheter AB.

Affärsidé och övergripande mål

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

Fastighetsbeståndet

I maj 2005 förvärvades, via ett rörelseförvärv från AP-fastigheter, 39 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 201 000 kvm i Gävle-/Dalaregionen. Köpeskillingen uppgick till 1 165 Mkr och fastigheterna tillträddes den 1 juni 2005. I juni förvärvades elva fastigheter från Klövern, med tillträde den 1 september 2005, en fastighet från Humlegården, med tillträde den 1 september 2005, och en fastighet från Fabege, med tillträde den 5 september 2005. Dessa fastigheter har en uthyrbar area om cirka 66 000 kvm och köpeskillingen uppgick till 368 Mkr.

Per utgången av 2005 ägde Diös 52 fastigheter med en total yta om cirka 267 000 kvm fördelade på elva orter norr om Dalälven.

Av fastigheternas totala yta utgjordes 50 procent av kontor, 19 procent av butiker, 10 procent av industri och lager, 11 procent av bostäder samt 10 procent av övriga lokalytor. Det totala hyresvärdet uppgick per den 31 december 2005 till 226 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna till 202 Mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet vid utgången av 2005 om 89 procent.

En extern värdering har genomförts av hela fastighetsbeståndet per den 31 december 2005, varvid marknadsvärdet bedömdes uppgå till 1 672 Mkr. Detta motsvarar det bokförda värdet efter att orealiserade värdeförändringar tagits i beaktande. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 1 533 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter under perioden uppgick till 14 Mkr.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick under 2005 till 107 Mkr. Diös hade totalt 1 549 kontrakt fördelade på 476 lokalhyreskontrakt, 431 bostadskontrakt samt 642 kontrakt avseende parkeringsplatser och övrigt. De kontrakterade hyresintäkterna per den 31 december 2005 uppgick till 202 Mkr, varav Diös 5 största kunder svarade för 37 procent. Hyreskontrakten för dessa kunder löper ut om 2 till 5 år.

Den ekonomiska uthyrningsgraden minskade efter det ursprungliga förvärvet den 1 juni 2005 från 94 till 93 procent i och med apportförvärven som genomfördes i september 2005. Vakanta areor avser främst övriga lokaler och parkeringsplatser. Geografiskt varierar uthyrningsgraden, per den 31 december 2005, från 79 procent inom marknadsområde Norr till 97 procent inom marknadsområde Mora.

Under året tecknades 101 nya kontrakt med en sammanlagd årshyra uppgående till 38 Mkr. Under året sades 15 kontrakt med en sammanlagd årshyra om 3 Mkr upp.

Av kontrakterade lokalhyror är 76 procent föremål för indexering, vilket med nuvarande låga inflation endast medför mindre hyresförändringar för 2006 jämfört med 2005. I Mora har överenskommelse träffats om höjning av bostadshyrorna med 1,6 procent från och med den 1 mars, 2006. I övrigt är hyrorna för bostäder oförändrade.

Rörelseresultat från fastighetsförvaltningen

Fastighetskostnaderna uppgick under 2005 till 49 Mkr, varav drifts- och underhållskostnader utgjorde 37 Mkr, fastighetsskatt 4 Mkr och fastighetsadministration 8 Mkr. Driftöverskottet uppgick till 64 Mkr, motsvarande en överskottsgrad om 60 procent. Eftersom fastigheterna varit i bolagets ägo sedan tidigast i juni har driftöverskottet påverkats positivt, främst genom att uppvärmnings- och elkostnader endast belastat resultatet under det, normalt sett, varmare halvåret. Den varma och snöfattiga hösten och inledningen på vintern har även inneburit lägre kostnader för sandning och snöröjning.

Kostnader för central administration belastade rörelseresultatet med 7 Mkr, varav 2 Mkr avsåg uppstartskostnader i samband med koncernens bildanden i sin nuvarande form.

En extern värdering har genomförts av hela fastighetsbeståndet per den 31 december 2005 varvid marknadsvärdet bedömdes uppgå till 1 672 Mkr. Det innebar att orealiserade värdeförändringar påverkade årets rörelseresultat positivt

med 96 Mkr. Den största orsaken till värdeförändringen är marknadens sänkta avkastningskrav jämfört med de avkastningskrav bolagets ursprungliga förvärv gjordes till.

Rörelseresultatet uppgick till 153 Mkr. Inga fastighetsförsäljningar gjordes under året.

Resultat och lönsamhet

Finansnettot uppgick till -17 Mkr och resultatet efter finansiella poster uppgick till 137 Mkr. Resultat efter skatt uppgick till 219 Mkr, motsvarande en vinst per aktie om 18,37 kr. Resultat efter skatt har påverkats positivt med 82 Mkr avseende uppskjuten skatt, vilket motsvarar 6,89 kr av vinsten per aktie.

Koncernens sammanlagda underskottsavdrag uppgick per 31 december till 994 Mkr, efter justering för årets resultat. Uppskjuten skatt uppgående till 82 Mkr baseras, enligt styrelsens beslut, på framtida intjäningsförmåga avseende befintligt fastighetsbestånd.

Avkastning på eget kapital uppgick till 37,3 procent. Värdet för utfallet 2005 är inte representativt för ett normalår då resultatet är hänförligt till en verksamhet som endast bedrivits under en del av räkenskapsåret. Vidare har resultatet väsentligt ökats av orealiserade värdeförändringar i fastigheter och uppskjuten skatt. Nyckeltalen har även beräknats på utgående eget kapital per den 31 december 2005, i stället för på genomsnittligt eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar

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

Temporär skillnad avseende fastigheter uppgick per den 31 december 2005 till 139 Mkr. De skattemässiga underskottsavdragen, som vid taxeringen 2006 förväntas uppgå till cirka 994 Mkr, bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och mot uppkomna temporära skillnader i Diös. Denna möjlighet till kvittning är inte begränsad i tiden. Det noteras att 65 Mkr av underskottsavdragen om 994 Mkr är omfattade av den så kallade koncernbidragsspärren och därmed kan nyttjas fritt tidigast under beskattningsåret 2008. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös styrelse har mot bakgrund av verksamhetsförändringen, efter prövning, gjort bedömningen att värdet av uppskjuten skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten med avdrag för uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad avseende fastigheter skall redovisas i balansräkningen per den 31 december 2005 med ett belopp om 82 Mkr.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 december 2005 kunnat uppgå till cirka 239 Mkr (28 procent av cirka 855 Mkr). Om Diös fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övervärden i balansposten uppskjuten skattefordran. Detta dock endast under förutsättning att taxeringen fastställs i enlighet med vad som deklarerats och att ägarbilden inte ändras på ett sådant sätt att underskottsavdragen begränsas.

Ett framgångsrikt genomförande av förvärvsstrategin inom överskådlig tid kan antas förutsätta att förvärven finansieras delvis genom en nyemission av aktier.

Kassaflöde och finansiell ställning

Från etableringen av koncernen den 29 april 2005 fram till och med koncernens verksamhetsstart den 1 juni 2005 uppgick koncernens egna kapital till 44 Mkr varav huvudparten avsåg ett villkorat aktieägartillskott från tidigare ägaren. Diös tillfördes per den 31 maj 2005 ytterligare 162 Mkr via en riktad kontantemission. Vidare upptog bolaget, per den 1 juni 2005, ett lån om 947 Mkr för att kunna fullgöra det initiala förvärvet av Fastighets AB Cuprum. Den 1 september 2005 upptogs lån om ytterligare 204 Mkr vilket tillsammans med en apportemission om 163 Mkr var grunden för förvärven från Fabege, Humlegården och Klövern.

Eget kapital uppgick per den 31 december 2005 till 587 Mkr och soliditeten till 32,1 procent.

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 42 Mkr. Efter minskning av rörelsekapitalet med 579 Mkr, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om -537 Mkr. Investeringar och kassaflödespåverkande förvärv uppgick sammantaget till 954 Mkr. Det operationella kassaflödet uppgick till -1 490 Mkr. Koncernens likvida medel exklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick, efter genomförd nyemission, aktieägartillskott och upptagande av lån, per den 31 december 2005 till 57 Mkr. Beviljad checkräkningskredit uppgick till 50 Mkr varav 8 Mkr var utnyttjade per balansdagen.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 1 172 Mkr med en medelränta om 2,33 procent exklusive kostnader för lånelöften och 2,34 procent inklusive kostnader för lånelöften. Medelräntan är beräknad som årsränta baserad på aktuell skuld och aktuella räntenivåer per den 31 december 2005. Av de totala skulderna utgjordes 947 Mkr av en revolverande kreditfacilitet, med ett totalt beviljat belopp om 1 000 Mkr, och 225 Mkr av företagskrediter. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick den 31 december 2005 till 1,6 månader. Inga derivatinstrument nyttjades under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften uppgick till 1,6 månader.

Investeringar

Under 2005 gjordes, utöver fastighets- och bolagsförvärv, investeringar om 14 Mkr i befintliga fastigheter som avsåg ombyggnationer och kundanpassningar. I Falun pågår två större ombyggnadsprojekt. I fastigheten Falan 21 investerades under året 9 Mkr av totalt budgeterat 21 Mkr. I fastigheten Kansliet 20 investerades under året 5 Mkr av totalt budgeterat 9 Mkr. Båda projekten beräknas bli färdigställda under 2006.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen under året uppgick till 20 Mkr och resultat efter skatt till -7 Mkr. Bolagets likvida medel uppgick den 31 december till 0 kr. Av beviljad checkräkningskredit var 8 Mkr utnyttjade per balansdagen.

Bolagets räntebärande skulder uppgick till 947 Mkr, med en genomsnittlig ränta på 2,57 procent, och avsåg finansiering av det ursprungliga förvärvet från AP Fastigheter.

Styrelsens arbete under 2005

Diös styrelse har under år 2005 haft sju sammanträden varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen, förutom ett konstituerande sammanträde, hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per kalenderår. Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut och förslag till vinstdisposition behandlas i februari, delårsbokslut i maj, augusti och november samt budget för nästkommande år vid november månads möte.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter.

Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget, såväl hyres- och fastighetsmarknad som kreditmarknad. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2005 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policies, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, redovisningsfrågor samt bolagets försäkringssituation.

Till styrelsen har inga arvoden eller annan ersättning utgått.

Redovisning enligt IFRS 2005

Diös upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards), vilka även omfattar gällande IAS (International Accounting Standards). IFRS innehåller det gemensamma regelverk som samtliga börsnoterade företag inom EU ska följa från och med 2005. För Diös påverkar IFRS främst värdering och redovisning av fastigheter, inkomstskatter, företagsförvärv och finansiella instrument. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40 till verkligt värde i balansräkningen med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Detta innebär att inga avskrivningar på fastigheter görs samt att vinster från fastighetsförsäljningar ersätts av realiserade värdeförändringar (skillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering). Skatter redovisas enligt IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt avseende innevarande år och uppskjuten skatt. Från och med 2005 ska även IAS 39 tillämpas vilket medför att eventuella finansiella instrument skall värderas till verkligt värde i balansräkningen och att värdeförändringar kommer att påverka resultatet.

Sammantaget kan konstateras att redovisat värde på Diös fastighetsbestånd per den 31 december 2005 uppgick till marknadsvärdet enligt, per årsskiftet, genomförd extern fastighetsvärdering. Förändringen av värdet sedan förvärvstillfället redovisas i resultaträkningen som orealiserad värdeförändring.

Redovisad skatt avser till fullo uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässiga underskottsavdrag. Skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång i balansräkningen och som skatteintäkt i resultaträkningen.

Förvärv av dotterbolag har redovisats i enlighet med IFRS 3, Förvärvsmetoden. Inga finansiella instrument nyttjades under 2005.

Finanspolicy

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

Målen i finanspolicyn är:

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

Miljö

Diös har endast i mycket begränsad omfattning och för branschen normalt förekommande tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken. För mer information om Diös miljöarbete, se även miljöbeskrivning på sidan 11.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Diös har sålt fastigheterna Näringen 21:2 och Näringen 21:3 i Gävle med tillträde för köparen den 1 februari 2006. Försäljningspriset uppgår till 4,5 Mkr vilket överensstämmer

med bokförda värden varför ingen resultatpåverkan uppkommer.

Koncernens ledningsgrupp har kompletterats genom att Diös har anställt Margaretha Bygdeståhl som marknads- och informationschef.

Diös har under mars 2006 ingått ett nytt finansieringsavtal avseende en revolverande kreditfacilitet om 2 225 Mkr och en checkräkningskredit om 25 Mkr, vilka har en löptid om fyra år.

Utsikter inför 2006

Diös står väl rustat inför fortsatt expansion på prioriterade marknader. Förutsättningarna för tillväxt är goda genom den höga aktivitet som råder inom fastighetsbranschen i de regioner Diös prioriterar. Diskussioner om förvärv avseende såväl fastighetsbestånd som fastighetsbolag pågår fortlöpande och bolaget räknar med ett flertal kontant- och/eller apportförvärv under året.

De operativa insatserna kommer framför allt att fokuseras på ökad uthyrning samt aktiviteter för att ytterligare stärka banden med hyresgästerna.

Den låga inflationen innebär att hyrorna för 2006 avseende befintliga avtal ökar marginellt, samtidigt som den låga inflationstakten påverkar driftskostnadsutvecklingen positivt genom lägre kostnadsökningar. Bolaget har per den 1 januari 2006 tecknat avtal med Telge Energi avseende koncernens elförsörjning, vilket förväntas leda till förenklad administrativ hantering samt minskade kostnader för koncernen.

Kostnaderna för central administration och marknadsföring förväntas öka under 2006 till följd av en något utökad ledning, löpande kostnader hänförliga till en notering och spridd aktieägarbas samt ökade marknadsaktiviteter.

Det finns sammantaget goda förutsättningar för en positiv och värdeskapande utveckling för Diös.

Utdelning

För räkenskapsåret 2005 föreslår styrelsen att utdelning inte lämnas.

VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Fria reserver	43 441 418 kr
Årets resultat	– 6 817 341 kr
Summa	36 624 077 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Överförs i ny räkning	36 624 077 kr
Summa	36 624 077 kr

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas bolagsstämman den 4 april 2006 för fastställelse.

Resultaträkning för koncernen

Belopp i Tkr	Not	jan-dec 2005
Intäkter	3	112 953
Fastighetskostnader	4	-48 879
Driftöverskott		**64 074**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-86
Bruttoresultat		**63 988**
Central administration och marknadsföring	5,6	-6 696
Värdeförändringar i fastigheter	7	95 964
Rörelseresultat		**153 255**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	276
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-16 959
Resultat efter finansiella poster		**136 572**
Skatt	10	82 000
ÅRETS RESULTAT		**218 572**

Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier föreligger)	
Resultat per aktie, kr	18,37
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 901
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	19 968
Utdelning per aktie 2005, kr	0,0[1]

[1] Styrelsens förslag

Balansräkning för koncernen

Belopp i Tkr	Not	Per 31 december 2005
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11	1 672 418
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	441
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 672 859**
Finansiella anläggningstillgångar		
Uppskjuten skattefordran	14	82 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**82 000**
Summa anläggningstillgångar		**1 754 859**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		6 529
Övriga fordringar		9 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 271
Summa kortfristiga fordringar		**17 683**
Kassa och bank		57 269
Summa omsättningstillgångar		**74 952**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 829 811**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	15	
Aktiekapital		39 937
Tillskjutet kapital		328 237
Balanserad vinst		218 572
Summa eget kapital		**586 746**
Avsättningar		
Övriga avsättningar	16	289
Summa avsättningar		**289**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	17	1 172 211
Summa långfristiga skulder		**1 172 211**
Kortfristiga skulder		
Utnyttjad checkräkningskredit	17	7 798
Leverantörsskulder		23 493
Skatteskuld		4
Övriga skulder		5 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	34 125
Summa kortfristiga skulder		**70 565**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 829 811**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Aktier i dotterbolag		37 371
Fastighetsinteckningar		1 046 211
Summa ställda säkerheter		**1 083 582**
Ansvarsförbindelser		
Borgen		225 704
Övriga ansvarsförbindelser		800
Summa ansvarsförbindelser		**226 504**

Resultaträkning för moderbolaget

Belopp i Tkr	Not	2005	2004
Intäkter	3	19 939	–
Fastighetskostnader	4	– 35	–
Driftöverskott		**19 904**	**–**
Avskrivning av materiella anläggningsgtillgångar		– 11	–
Bruttoresultat		**19 893**	**–**
Central administration och marknadsföring	5,6	– 26 810	– 1
Rörelseresultat		**– 6 917**	**– 1**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 464	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	– 15 364	–
Resultat efter finansiella poster		**– 6 817**	**– 1**
Skatt på årets resultat	10	–	–
ÅRETS RESULTAT		**– 6 817**	**– 1**

Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier föreligger)

Resultat per aktie, kr	– 0,57	–
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 901	10 000
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	19 968	10 000
Utdelning per aktie 2005, kr	0,0 [1])	–

1) Styrelsens förslag

Balansräkning för moderbolaget

Belopp i Tkr	Not	Per 31 dec 2005	Per 31 dec 2004
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	278	–
Summa materiella anläggningstillgångar		**278**	**–**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	45 260	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		**45 260**	**–**
Summa anläggningstillgångar		**45 538**	**–**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 301 245	86
Övriga fordringar		253	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3	–
Summa kortfristiga fordringar		**1 301 501**	**86**
Kassa och bank		–	–
Summa omsättningstillgångar		**1 301 501**	**86**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 347 039**	**86**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		39 937	100
Överkursfond		284 796	–
Summa bundet eget kapital		**324 733**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		– 14	– 13
Aktieägartillskott		43 455	–
Årets resultat		-6 817	– 1
Summa fritt eget kapital		**36 624**	**– 14**
Summa eget kapital		**361 357**	**86**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	946 507	–
Summa långfristiga skulder		**946 507**	**–**
Kortfristiga skulder			
Utnyttjad checkräkningskredit	17	7 798	–
Leverantörsskulder		902	–
Skuld till koncernföretag		25 789	–
Skatteskuld		4	–
Övriga skulder		537	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 145	–
Summa kortfristiga skulder		**39 175**	**–**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 347 039**	**86**
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		17 886	–
Långfristiga fordringar i koncernföretag		1 146 507	–
Summa ställda säkerheter		**1 164 393**	**–**
Ansvarförbindelser			
Borgen för dotterbolag		225 704	–
Övriga ansvarsförbindelser		800	800
Summa ansvarsförbindelser		**226 504**	**800**

Förändring av eget kapital

Belopp i Tkr	Antal utestående aktier, tusental	Hänförligt till moderbolagets aktieägare: Aktie-kapital	Tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Koncernen					
Eget kapital 31 december 2004[3]	0	0	0	0	**0**
Aktieägartillskott			43 441		**43 441**
Nyemission[1]		39 937	284 796		**324 733**
Årets resultat				218 572	**218 572**
Eget kapital 31 december 2005	**19 968**[2]	**39 937**	**328 237**	**218 572**	**586 746**

Belopp i Tkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Moderbolaget					
Eget kapital 31 december 2004	10	100	0	– 14	86
Aktieägartillskott				43 455	43 455
Nyemission[1]		39 837	284 796		324 633
Årets resultat				– 6 817	– 6 817
Eget kapital 31 december 2005	**19 968**[2]	**39 937**	**284 796**	**36 624**	**361 357**

[1] Kontantemission samt apportemission i samband med förvärv
[2] Se not 15, Eget kapital, avseende förändring av antal utestående aktier
[3] Koncernen har bildats under 2005

Kassaflödesanalyser

		Koncern	Moderbolaget	
Belopp i Tkr		**2005**	**2005**	**2004**
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		153 255	8 447	– 1
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	1	– 95 589	–	–
Erhållen ränta		276	100	–
Erlagd ränta		– 15 512	– 15 364	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**42 430**	**– 6 817**	**–1**
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (–) av fordringar		– 11 262	– 1 376 850	1
Minskning (–)/ökning (+) av skulder		– 568 239	114 610	–
Summa förändring av rörelsekapital		**– 579 501**	**– 1 262 240**	**1**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**– 537 071**	**– 1 269 057**	**0**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	2	– 553 503	– 45 260	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	3	– 400 254	–278	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**– 953 757**	**– 45 538**	**–**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission		324 633	324 633	–
Aktieägartillskott		43 455	43 455	–
Upptagande av lån		1 180 009	946 507	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 548 097**	**1 314 595**	**–**
Årets kassaflöde		**57 269**	**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut	**4**	**57 269**	**0**	**0**

Not 1 Poster som ej ingår i kassaflödet

Koncernen	
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	– 95 964
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	86
Avsättning för skatter	289
Redovisat värde vid periodens slut	**– 95 589**

Not 2 Förvärv av dotterbolag

Koncernen	
Materiella anläggningstillgångar	– 1 176 727
Kortfristiga fordringar	– 6 335
Likvida medel	– 39 802
Kortfristiga skulder	629 559
Utbetald köpeskilling	**– 593 305**
Likvida medel i förvärvade bolag	39 802
Påverkan på koncernens likvida medel	**– 553 503**

Not 3 Fastighetsförvärven har delvis finansierats via apportemission uppgående till 141 818 Tkr under 2005.

Not 4 Likvida medel består av kassa och bank.

Not 1 Redovisningsprinciper

Alla belopp i Tkr om inte annat anges

Allmän information

Koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB (Moderbolaget) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2005 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 25 mars 2006 och kommer att föreläggas årsstämman 2006 för fastställande. Diös Fastigheter AB, organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund i Jämtlands län. Huvudkontorets 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 fyra marknadsområden som vart och ett leds av en marknadsområdeschef. Personalen på respektive område har det operativa ansvaret för fastigheterna och kundkontakterna inom marknadsområdet. Syftet är att genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer samt i dialog med kunden kunna erbjuda individuellt anpassade lokaler i välvårdade och rationella fastigheter. Därutöver finns i moderbolaget, Diös Fastigheter AB, förutom verkställande direktör de koncerngemensamma funktionerna ekonomi/finans samt marknad/information.

Grunder för redovisningen

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

Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras både på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedöms som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan dessa 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.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättas i enlighet med IAS 27. Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som direkt eller indirekt kontrolleras av moderbolaget. Kontroll uppnås när moderbolaget kan påverka ett dotterbolags finansiella och operativa principer för att uppnå ekonomiska fördelar. För att kontroll skall uppnås måste moderbolaget direkt eller indirekt äga minst hälften av rösterna i ett företag. Dotterbolag redovisas, i moderbolaget, enligt anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att intäkt från innehavet redovisas endast till den del denna hänför sig till balanserade vinstemedel som dotterbolaget tjänat efter anskaffningstillfället. Erhållna utdelningar som överstiger dessa vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och minskar sålunda andelens redovisade värde.

Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället.

Företagsförvärv och samgåenden

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

Intäktsredovisning

Diös hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal vilket medför att endast den del av intäkten som

avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Ränteintäkter beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt vid var tidpunkt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

Definition av segment

Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt med tanke på uppföljning av respektive marknadsområdes genererade avkastning varför geografisk indelning utgör koncernens primära indelningsgrund. Därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp varför detta utgör koncernens sekundära indelningsgrund. Segment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Fördelning av rörelsebetingade segment sker ej då underlag för detta saknas i bolagets interna rapporteringssystem och underlag för rimlig fördelning saknas.

Central administration

Central administration omfattar poster som ej fördelas ut på övriga koncernbolag, vilket inbegriper kostnader för bolagsadministration och förberedelser för börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, data, marknadsaktiviter, informationsgivning, revisionsarvoden och finansiella rapporter ingår i central administration.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas enligt IAS 19, Ersättningar till anställda. Kortfristiga ersättningar till anställda, så som löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt därpå akutella 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 tryggas genom en försäkring i Alecta. Denna 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.

Ersättning vid uppsägning

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

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. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. 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 nominell skattesats.

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.

Klassificering

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

Värderingsprinciper

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

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 fastighets-

värdering. Verkligt värde är det pris 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 värderingshöjande, vilket innebär att utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Per balansdagen görs bedömning av hur stor del av pågående investeringar som fullgjorts per balansdagen. Värdehöjande åtgärder balanseras, övriga åtgärder belastar innevarande års resultat.

Övriga materiella anläggningstillgångar
Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med planeliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. 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. Tillgångarna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning.

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 %

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas vid första redovisningstillfälle till verkligt värde plus transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen av den finansiella tillgången eller skulden. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av tillgång.

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. Det bokförda värdet för samtliga finansiella skulder och tillgångar motsvarar det verkliga värdet.

Fordringar redovisas till 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, omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden samt övriga penningmarknadsinstrument med ursprunglig löptid understigande tre månader. Leverantörsskulder tas upp i balansräkningen när faktura har mottagits och värderas till fakturans omslutning. Upptagna lån redovisas till nominellt belopp enligt ursprungligt värde med avdrag för eventuella skuldminskningar.

Räntor, utdelningar samt vinster och förluster hänförliga till finansiella instrument redovisas i resultaträkningen som intäkt respektive kostnad. Eventuell utdelning till innehavare av egetkapitalinstrument redovisas direkt mot eget kapital med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter. Finansiella instrument redovisas och värderas i enlighet med IAS 39.

Egetkapitalinstrument som ges ut av bolaget redovisas till erhållna medel med avdrag för transaktionskostnader.

Närstående

Upplysningar om transaktioner och utestående mellanhavanden med närstående redovisas i enlighet med IAS 24, Upplysningar om närstående. Med närstående avses en part som direkt eller indirekt genom en eller flera händer utövar ett bestämmande inflytande över, står under ett bestämmande inflytande från ett företag eller under samma bestämmande inflytande som företaget. Med närstående avses även den som har en andel i företaget som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget, vilket innefattar moderföretag, dotterföretag och systerföretag. Till närstående part räknas också företag där parten är ett företags intresseföretag, är ett joint venture i vilket företaget är samägare, är en nyckelperson i ledande ställning i företaget eller dess moderföretag, är nära familjemedlem med någon som definieras som närstående, är ett företag som står under bestämmande inflytande av, under ett gemensamt bestämmande inflytande av eller står under betydande inflytande under nyckelperson i ledande ställning eller nära familjemedlem.

En transaktion med närsteående 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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Segmentsrapportering

2005 Primärt segment	Falun/ Borlänge	Gävle/ Sandviken	Mora	Norr *)	Diös- koncernen
Hyresintäkter, externt	61 575	25 160	13 823	6 614	107 172
Övriga intäkter	4 909	174	449	250	5 782
Fastighetskostnader	-29 358	–10 686	–5 585	–3 252	–48 879
Driftsöverskott	**37 126**	**14 648**	**8 687**	**3 612**	**64 074**
Värdeförändring					
Fastighet, realiserad	–	–	–	–	0
Fastighet, orealiserad	54 446	23 060	17 557	901	95 964
Resultat	**91 572**	**37 708**	**26 244**	**4 513**	**160 037**
Ofördelade poster					
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	–86
Central administration	–	–	–	–	–6 696
Finansnetto	–	–	–	–	–16 683
Aktuell skatt	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	82 000
Årets resultat	**–**	**–**	**–**	**–**	**218 572**
*) Norr avser fastigheter i Östersund, Sundsvall, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå					
Investeringar	14 024	–	–	–	14 024
Bokfört värde	1 006 971	348 458	171 442	145 547	1 672 418
Hyresvärde	66 934	26 104	14 035	8 486	115 559
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	95	98	78	93
Överskottsgrad, %	62	58	61	55	60

Sekundärt segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyres- intäkter Mkr	Ekonomisk uthyrnings grad, %	Drifts- översk. Mkr	Övers- skotts grad, %
Kontor	20	133 309	894	57	92	38	66
Butiker	10	49 239	443	24	93	14	59
Bostäder	12	29 387	190	16	97	8	50
Industri/lager	7	27 206	100	6	90	3	57
Övrigt *)	3	27 644	45	4	79	1	32
Totalt Diös	**52**	**266 785**	**1 672**	**107**	**93**	**64**	**60**

*) Övrigt avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p–platser, garage, skyltar, master och tomtmark

Not 3 Intäkter

	2005	2004
Koncernen		
Hyresintäkter	107 172	
Övriga intäkter	5 782	
Summa	**112 953**	
Moderbolaget		
Koncerninterna intäkter	19 869	–
Övriga intäkter	70	–
Summa	**19 939**	**–**

Koncerninterna intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning, uppstartskostnader och management fees.

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Uthyrd yta, kvm	Kontrakts- värde, Tkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal, löptid				
2006	135	27 415	21 803	11
2007	125	35 139	30 278	15
2008	102	45 734	37 570	19
2009	77	51 579	47 449	24
2010	20	23 800	22 727	11
2011+	17	16 430	17 367	9
Totalt lokalhyresavtal	**476**	**200 097**	**177 194**	**88**
Bostadshyresavtal	431	28 925	20 788	10
Garage/p–platser	642	–	3 620	2
TOTALT	**1 549**	**229 022**	**201 602**	**100**

Not 4 Fastighetskostnader

	2005	2004
Koncernen		
Driftkostnader	29 626	
Reparations- och underhållskostnader	7 079	
Fastighetsskatt	4 228	
Fastighetsadministration	7 946	
Summa	**48 879**	
Moderbolaget		
Fastighetsadministration	35	–
Summa	**35**	**–**

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

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

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

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2005 var 1 % på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5 % för lager/industri och bostäder.

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

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvode till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2005	varav män	2004	varav män
Moderbolaget				
Sverige	22	77%	–	–
Koncernen totalt	**22**	**77%**	**–**	**–**

Medelantalet anställda har beräknats för den period fastighetsverksamhet har bedrivits vilket uppgår till sju månader under verksamhetsåret.

Vid utgången av 2005 bestod styrelsen i moderbolaget av 5 ledamöter varav 1 kvinna.

Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 3 personer, samtliga män. Samtliga medarbetare i koncernen har sin anställning i moderbolaget.

Personalens sjukfrånvaro uttryckt i procent

	Koncernen 2005	Moderbolaget 2005	Moderbolaget 2004
Total sjukfrånvaro i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden	0,71%	0,71%	–
Andel av total sjukfrånvaro överstigande 60 dagar eller mer (långtidssjukfrånvaro)	–	–	–
Sjukfrånvaro för kvinnor i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för kvinnor	0,49%	0,49%	–
Sjukfrånvaro för män i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för män	0,76%	0,76%	–
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 30-49 år i förhållande till den ordniarie arbetstiden för den gruppen	1,55%	1,55%	–
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 50 år och äldre i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden för den gruppen	0,12%	0,12%	–

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2005		2004	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	4 819	1 400	–	–
(varav pensionskostnader) [1]	437	106	–	–
Koncernen totalt	**4 819**	**1 400**	**–**	**–**
(varav pensionskostnader) [2]	**437**	**106**	**–**	**–**

[1] Av moderbolagets pensionskostnader avser 160 Tkr verkställande direktören
[2] Av koncernens pensionskostnader avser 160 Tkr verkställande direktören

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

	2005		2004	
	Löner och ersättningar	Övriga anställda	Löner och ersättningar	Övriga anställda
Moderbolaget	900	3 935	–	–
(varav tantiem och dylikt)	–	–	–	–
Koncernen totalt	**900**	**3 935**	**–**	**–**
(varav tantiem och dylikt)	**–**	**–**	**–**	**–**

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. Till styrelsens ordförande och ledamöter utgick under 2005 inget arvode enligt bolagsstämmans beslut. Incitamentsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar förekommer ej för någon i företagets ledning eller styrelse.

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

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

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

Ersättningar till styrelsen

Styrelsen har inte erhållit arvode eller kostnadesersättningar under året.

Ersättningar till verkställande direktören

Verkställande direktören har under året erhållit lön om 704 Tkr och bil- och drivmedelsförmån om 26 Tkr.

Ersättningar till övriga ledande befattningshavare

Till övriga två ledande befattningshavare har under året utgått löner och förmåner om sammanlagt 370 Tkr.

Ersättningar och övriga förmåner under året

	Grundlön/ styrelsearv.	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
Syrelsens ordförande –	–	–	–	–	–
Verkställande direktören	704	26	170	-	900
Övriga ledande befattnigshavare (2 pers)	361	9	39	-	409
Summa	**1065**	**35**	**209**	**0**	**1 309**

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

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen	Moderbolaget	
	2005	2005	2004
Deloitte			
Revisionsuppdrag	203	113	–
Andra uppdrag	780	780	–
Summa	**983**	**893**	**–**

Not 6 Central administration

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 6 696 Tkr, varav 1 742 Tkr avser kostnader i samband med bolagets bildande. I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, data, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

Not 7 Värdeförändringar i fastigheter

	2005
Koncernen	
Realiserade värdeförändringar	–
Orealiserade värdeförändringar	95 964
Summa	**95 964**

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under 2005. Orealiserade värdeförändringar baseras på extern fastighetsvärdering per 2005-12-31 i jämförelse med externa värderingar gjorda i samband med respektive fastighetsförvärv samt under året gjorda investeringar i befintliga fastigheter.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2005	2004
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	276	
Summa	**276**	
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	15 364	–
Ränteintäkter, övriga	100	–
Summa	**15 464**	**–**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2005	2004
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	–16 959	
Summa	**–16 959**	
Moderbolaget		
Räntekostnader, övriga	–15 364	–
Summa	**–15 364**	**–**

Not 10 Årets skatt

	Koncernen 2005	Moderbolaget 2005	Moderbolaget 2004
Årets resultat före skatt	136 572	– 6 817	–
Skatt enligt gällande skattesats	– 38 240	–	–
Skatteeffekt av :			
– underskottsavdrag	120 240	–	–
Skatt på årets resultat	**82 000**	**–**	**–**
Aktuell skatt	–	–	–
Uppskjuten skatt	82 000	–	–
Skatt på årets resultat	**82 000**	**–**	**–**

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

Not 11 Fastigheter

	Koncernen 2005	Moderbolaget 2005	Moderbolaget 2004
Ingående anskaffningsvärde	0	–	–
Förvärv	1 562 430	–	–
Investeringar i befintliga fastigheter	14 024	–	–
Försäljningar	–	–	–
Värdeförändring	95 964	–	–
Utgående anskaffningsvärde	**1 672 418**	**–**	**–**

Utgående anskaffningsvärde överensstämmer med värde enligt extern fastighetsvärdering per 2005–12–31

Taxeringsvärde byggnader	688 206	–	–
Taxeringsvärde mark	158 814	–	–
Summa	**847 020**	**–**	**–**

Pågående investeringar

	Investering Tkr	Kvar att investera Tkr	Färdigställd
Falan 21, Falun	21 000	12 000	Kvartal 2, 2006
Kansliet 20, Falun	9 000	4 000	Kvartal 2, 2006

Värdering

En extern marknadsvärdesbedömning av Diös samtliga fastigheter har, på bolagets uppdrag, utförts av Ernst & Young och Savills med värdetidpunkt den 31 december 2005. Ändamålet var att beskriva de aktuella fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet är det mest sannolika pris som köpare och säljare, som har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad. En tillgångs värde utgör enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången väntas generera. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels fastighetens avkastningskrav.

Not 11 Fastigheter (forts)

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

Antagandet avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån analys av:

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

Analysen har resulterat i driftnetto per fastighet under kalkylperioden, åren 2006–2010, och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, vilka sedan har diskonterats med bedömd kalkylränta.

Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	Moderbolaget	
	2005	2005	2004
Ingående anskaffningsvärde	0	0	–
Nyanskaffningar	527	289	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–	–
Utgående anskaffningsvärde	**527**	**289**	**–**
Ingående avskrivningar	0	0	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–	–
Årets avskrivningar	–86	–11	–
Utgående ack. avskrivningar	**–86**	**–11**	**–**
Utgående planenligt restvärde	**441**	**278**	**–**

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2005	2004
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	0	–
Inköp	45 260	–
Redovisat värde vid periodens slut	**45 260**	**–**

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

Dotterbolag

Namn	Org.nr	Säte	Kapital-andel 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
Bokfört värde				**45 260**

Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2005
Koncernen	
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	120 947
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	–38 947
Summa uppskjuten skattefordran	**82 000**

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

Diös totala skattemässiga underskottsavdrag beräknas per 31 december 2005 uppgå till 994 000 Tkr. Temporär skillnad på fastigheter uppgår vid samma tidpunkt till 139 095 Tkr.

Not 15 Eget kapital

Den 31 december 2005 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 39 936 630 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 19 968 315 aktier med ett nominellt värde om 2 kronor per aktie.

Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst.

Aktiekapitalets förändring

	Datum	Antal utestående stamaktier	Nom kr/aktie	Aktiekapital, ackumulerat, Tkr
Vid årets början	**2005-01-01**	**10 000**	**10,00**	**100**
Split av stamaktier 100:1	2005-05-30	1 000 000	0,10	100
Nyemission av stamaktier	2005-05-31	2 489 903	0,10	249
Nyemission av stamaktier	2005-09-01	3 993 663	0,10	399
Fondemission[1]	2005-11-15	3 993 663	10,00	39 937
Split av stamaktier 5:1	2005-11-15	19 968 315	2,00	39 937
Vid årets slut	**2005-12-31**	**19 968 315**	**2,00**	**39 937**

[1] Höjning av befintliga aktiers nominella värde samt ökning av aktiekapital genom överföring från överkursfond

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.
Styrelsen i Diös föreslår att ingen utdelning för räkenskapsåret 2005 lämnas.

Not 16 Avsättningar

Avsättningar avser latent skatt på obeskattade reserver i dotterbolag.

Övriga avsättningar	Koncernen
Vid årets början	–
Förändringar under året	289
Redovisat värde vid periodens slut	**289**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen 2005	Moderbolaget 2005	Moderbolaget 2004
Räntebärande skulder			
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen *)	1 172 211	946 507	–
Summa	**1 172 211**	**946 507**	**–**

*) Skuldernas förfallotidpunkt avser tidpunkt för nästa omförhandling, ej slutbetalningstillfälle

Checkräkningskredit

	Koncernen 2005	Moderbolaget 2005	Moderbolaget 2004
Beviljad kreditlimit	50 000	50 000	–
Outnyttjad del	42 202	42 202	–
Utnyttjad del	**7 798**	**7 798**	**–**

RÄNTE– och LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Tkr	Snittränta %	Kreditavtal Tkr	Utnyttjat Tkr
Förfall, år				
2006	1 172 211	2,33%	1 225 704	1 172 211
2007	–	–	–	–
2008	–	–	–	–
2009	–	–	–	–
2010+	–	–	–	–
TOTALT	**1 172 211**	**2,33%**	**1 225 704**	**1 172 211**

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 2005 fanns ingen exponering i utländsk valuta eller innehav i finansiella derivatinstrument. Bolagets finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policyn samt den övergripande ansvarsfördelningen.

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden är en av Diös större kostnadsposter. Räntebindningstiden ska enligt policyn vara mellan 2 och 4 år. Med hänsyn tagen till pågående upphandling av koncernens långsiktiga finansiering har Diös valt att inte binda räntorna långsiktigt. Per den 31 december 2005 var samtliga lån till kreditinstitut till rörlig ränta med en genomsnittlig effektivränta uppgående till 2,33 %. En känslighetsanalys per den 31 december 2005 visar att en förändring av marknadsräntorna med 1 % påverkar koncernens räntebetalningar med cirka 12 Mkr för nästkommande år.

Diös har inte använt sig av finansiella derivatinstrument för att förändra räntebindningstiden.

Finansierings– och likviditetsrisk

Med likviditets- och upplåningsrisker avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad.

Finanspolicyn anger att likvida medel och 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 52 Mkr.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att policyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, samt att sedvanliga kreditprövningar skall göras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet 2005-12-31 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernern 2005	Moderbolaget 2005	2004
Förskottsbetalda hyror	23 589	–	–
Upplupna räntekostnader	3 364	–	–
Övriga poster	7 172	4 145	–
Summa	**34 125**	**4 145**	**–**

Not 19 Förvärv av Fastighets AB Cuprum

Den 1 juni 2005 förvärvades Fastighets AB Cuprum, som ingick i koncernen AP-Fastigheter, för 548 Mkr inkl hänförliga förvärvskostnader. Vid förvärvet innehöll bolaget ett fastighetsbestånd norr om Dalälven samt därtill hörande driftsorganisation. Förvärvade nettotillgångar till marknadsvärde uppgick till 1 177 Mkr, skulder hänförliga till förvärvade nettotillgångar uppgick till 629 Mkr.

Temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde föreligger ej, varför ingen uppskjuten skatt och motsvarande goodwill har tagits upp i förvärvskalkylen.

Från förvärvstidpunkten fram till den 31 december 2005 har detta fastighetsbestånd genererat hyresintäkter och övriga intäkter uppgående till 93 Mkr och under motsvarande period ett driftsöverskott om 58 Mkr.

Värdeförändringen för motsvarande period för det förvärvade beståndet uppgick till 57 Mkr.

Not 20 Transaktioner med närstående

Under 2005 har moderbolaget betalat 307 Tkr till SUBO Konsult AB, ett av Christer Sundin helägt bolag. Kostnaderna avser arvode och ersättningar för perioden till och med maj 2005 och utgör ersättning för arbete i samband med uppstart av koncernen Diös Fastigheter. Från och med juni 2005 är Christer Sundin anställd som VD i Diös Fastigheter AB.

En av bolagets ägare Lantbrukarnas Ekonomi AB är en del av Lantbrukarnas Riksförbund, LRF. Under 2005 har ett av LRF helägt dotterbolag, LRF Konsult AB, hyrt lokaler av Diös och i samband med detta erlagt hyra om sammanlagt 418 Tkr.

Catella Corporate Finance har agerat som rådgivare under Diös uppbyggnadsfas. Fonden Fokus har genom Catella Kapitalförvaltning AB tidigare haft en styrelserepresentant i Diös styrelse.

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 2005.

Not 21 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Diös Fastigheter har kompletterat ledningsgruppen genom att anställa Margaretha Bygdeståhl som marknads- och informationschef.

Diös har under mars 2006 ingått ett nytt finansieringsavtal avseende en revolverande kreditfacilitet om 2 225 Mkr och en checkräkningskredit om 25 Mkr, vilka har en löptid om fyra år.

Diös har i januari sålt två fastigheter i Gävle, Näringen 21:2 och Näringen 21:3, med tillträde för köparen 1 februari 2006. Försäljningspriserna överensstämmer med bokförda värden varför ingen resultatpåverkan uppkommer.

Årsredovisningens undertecknande

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

Östersund den 24 mars 2006

Lars Holmgren
Ordförande

Gustaf Hermelin

Thorsten Åsbjer

Anna-Stina Nordmark-Nilsson

Lars-Ove Håkansson

Christer Sundin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2006

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 för räkenskapsåret 2005. 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, behandlar förlusten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 24 mars 2006

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %	37,3[1]
Avkastning på totalt kapital, %	8,4[2]
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7[3]
Soliditet, %	32,1
Andel riskbärande kapital, %	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0

[1] Nyckeltalet är beräknat på utgående eget kapital, i stället för genomsnittligt eget kapital, eftersom ingen ingående balans föreligger

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

[3] Nyckeltalet har beräknats utifrån utgående värde avseende totala tillgångar, räntebärande skulder och avsättningar, i stället för genomsnittliga värden, eftersom ingen ingående balans föreligger

AKTIERELATERADE

Resultat per aktie, kr	18,37
Eget kapital per aktie, kr	29,38
Kassaflöde per aktie, kr	3,42
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusen	11 901
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	19 968
Utdelning per aktie, kr[1]	0

[1] I enlighet med styrelsens beslut

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter vid periodens utgång	52
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m^2	266 785
Marknadsvärde fastigheter, Tkr	1 672 418
Hyresvärde, Tkr	115 559
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7
Direktavkastning, %	3,8
Överskottsgrad, %	59,8
Periodens hyresintäkter per m^2 uthyrbar yta, kr	801
Periodens driftsöverskott per m^2 uthyrbar yta, kr	479

ÖVRIGA

Antal anställda vid periodens utgång	24
Genomsnittligt antal anställda under perioden[1]	22

[1] Beräkningen är baserad på de 7 månader under vilken fastighetsverksamhet har bedrivits

Nyckeltal definitioner

Finansiella

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

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

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

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

Soliditet
Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

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

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande och andra skulder avseende fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

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

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång

Aktierelaterade

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

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

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

Kassaflöde per aktie
Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdeförändringar i fastigheter, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående.

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

Antal utestående aktier vid periodens utgång
Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

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

Fastighetsrelaterade och övriga

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

Hyresintäkter
Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter

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

Överskottsgrad
Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

Direktavkastning
Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftöverskott
Hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, 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.





Diös har en effektiv organisation med god växtmån för en blomstrande utveckling.

Styrelse

Diös styrelse består för närvarande av fem ordinarie ledamöter och inga suppleanter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsens adress är Box 188, 831 22 Östersund, tel 0770–33 22 00.

Bolagets verkställande direktör skall närvara vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen. Bolagets revisor skall vara inbjuden att deltaga vid det styrelsesammanträde där årsredovisningen behandlas och skall alltid deltaga vid de styrelsemöten där beslut fattas avseende delårsrapporten för det första halvåret respektive bokslutet. Utöver det konstituerande sammanträdet skall styrelsen sammanträda minst sex gånger per år.

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 se till 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 begränsningar avseende vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå.



Lars Holmgren
LRF, Klara Östra Kyrkogata 12, 105 33 Stockholm.
Född 1952. Kemiekonom.
Styrelseordförande sedan april 2005.
Innehav i Diös: –

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

Styrelseordförande i LRF Holding AB, LRF Försäkring Livförsäkringsaktiebolag, LRF Försäkring Skadeförsäkringsaktiebolag, LRF Samköp AB, Lantbrukets Avbytartjänst AB, Fastighetsaktiebolaget Hällen, SwedeAgri Invest AB, LRF Fastigheter AB, LRF Media AB, LRF Konsult AB, Svensk Markservice AB, Svenskt Sigill AB och Sånga-Säby Kurs & Konferens AB. Styrelseledamot i Klövern AB, SwedeAgri Treasury Consulting AB, UNIVERO AB, Kronfågel Holding AB och Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag.

Tidigare styrelseordförande i LRF Revision AB, Skapa matglädje AB, Greenbiz AB, Trancilo AB, FORA Fastighetsutveckling AB och LRF Leasing AB. Tidigare styrelseledamot i Bostadsinvest i Haninge AB, Saturn Nordic Holding AB och Agroetanol Sverige AB.



Gustaf Hermelin
Klövern AB, Nyköping Strand, 611 29 Nyköping.
Född 1956. Ekonomistudier vid Handelshögskolan i Stockholm.
Styrelseledamot sedan maj 2005.
Innehav i Diös: 230 545 aktier via bolag.

Styrelseordförande i Klövern Elly AB, Klövern Ethel AB, Klövern Örebro AB, Klövern Elba AB, Klövern Elin AB, Klövern Elsa AB, Klövern Tullholmsviken AB, Klövern Emma AB, Klövern Strand AB, Klövern Barkenlund AB, Klövern Evelina AB, Klövern Adam AB, Klövern Bobby AB, Klövern Charbel AB, Klövern Dante AB, Klövern Efraim AB, Klövern Ström AB, Klövern Ett AB, Klövern Komp Ett AB, Klövern Dagny AB, Klövern Frippe AB, Klövern Gerhard AB, Klövern Helmut AB, Klövern Ingmar AB, Klövern Jonathan AB, Klövern Komp Adam AB, Klövern Ringborren AB, Klövern Ester AB, Klövern Komp Ström AB, Klövern Komp Bobby AB. Styrelseledamot i och verkställande direktör för Klövern AB och Skandinavisk Fastighetsutveckling AB samt styrelseledamot i Vedeby Jord och Maskin AB och Wijkström Timber AB. Delägare i Klövern AB, Vedeby Jord och Maskin AB och Skandinavisk Fastighetsutveckling AB.

Tidigare styrelseordförande i Lööveverken AB och Global Exchange Network Sweden AB. Tidigare styrelseledamot i Marmorbruks AB, Swedish Meats Support AB, ProNova Science Park AB och Frontosa Group AB.

Tidigare verkställande direktör för Klövern Strand AB och Klövern Ström AB. Tidigare delägare i Marmorbruks AB, Strand Fastigheter AB, Ström Fastigheter AB, Fyra Tänkare AB, Frontosa Dynamic Partner AB, United Spaces AB och kommanditdelägare i Guldkantarellen KB.



Lars-Ove Håkansson
Strandvägen 23, 182 60 Djursholm.
Född 1937. Civilingenjör, CTH och Senior Management Program, Harvard.
Styrelseledamot sedan november 2005.
Innehav i Diös: –

Verkställande direktör för Skanska AB i sju år samt styrelseledamot i ett flertal börsnoterade svenska bolag under de senaste 20 åren.

Styrelseordförande i Zeonda AB, Brinova Fastigheter AB, Brinova Inter AB, Tenant & Partner AB, Pegasus Lab AB, Byggelit AB, Infocandy Group Ltd samt vice ordförande i Rambøllgruppen A/S. Styrelseledamot i SSRS Fastighets AB, Malmöhus Invest AB, ProstaLund AB, Byggelit Holding AB, Laxå Pellets AB samt verkställande direktör i Vasaholmen AB och Vasaholmen 1 AB. Delägare i Malmöhus Invest AB, Vasaholmen 1 AB, Zeonda AB och Infocandy Group Ltd.

Tidigare styrelseordförande i Ramböll AB, KONE AB, Pegasus Lab Norden AB, Hyrenta Capital AB, Fastighets AB Skånehus och Bedminster AB. Tidigare styrelseledamot i Byggelit AB, Tebargo Fastigheter AB, Synerco AB, Bedminster Sverige AB, Rondeco BBC AB, Avigators AB och Open Learning House AB. Tidigare delägare i Scandiaconsult AB och Pegasus Lab AB.



Thorsten Åsbjer
Humlegården Fastigheter AB, Birger Jarlsgatan 25, 102 44 Stockholm.
Född 1948. Arkitekt.
Styrelseledamot sedan april 2005.
Innehav i Diös: –

Styrelseordförande i Humlegården Aqua AB. Styrelseledamot i Blasieholmen 24 AB, Humlegården Nybroviken AB, Aktiebolaget Ericson & Lindell, Humlegården City AB, Humlegården Stureplan AB, Humlegården Stockholm AB, Humlegården Gamla Stan AB, Erlandsson International AB, Humlegården Kungsholmen AB, Humlegården Stadshagen AB, Kista Galleria AB, Humlegården Treasury AB (publ), Humlegården Kungsbroplan AB, Länsförsäkringar Komplement AB, Fastighets AB Solna Pyramiden 4, Fastighets AB Solna Ugnator, Fastighetsaktiebolaget Lidingö Kontor, Humlegården Ronden AB, Fastighets AB SH 9, Humlegården Norrmalm AB, Humlegården Lästis AB, Humlegården Riddaren 17/18 AB, Humlegården Kåkenhusen AB, Humlegården Tegbacken AB, Fastighets AB Stockholm Islandator. Vice verkställande direktör för Humlegården Slottsbacken AB, Humlegården Fastigheter AB och Humlegården Stureplan AB.

Tidigare styrelseordförande i Fastighetsaktiebolaget Plommonträdet, Fastighetsförvaltning Dragarbrunn AB och LF Komplement Fastighetsförvaltning AB. Tidigare styrelseledamot i Humlegården Uddevalla AB, Humlegården Villan AB, Humlegården Slottsbacken AB, Fastighetsaktiebolaget Trasten, Humlegården Arkivet NR.2 AB, Kontorsförvaltningsgruppen KFG AB, Humlegården Arkivet Nr. 1 AB och Humlegårdens Intressenter AB. Tidigare styrelseledamot i och vice verkställande direktör för Humlegården International AB samt tidigare verkställande direktör för Humlegården Slottsbacken AB.



Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Jakobs väg 16, 941 64 Piteå.
Född 1956. Civilekonom.
Styrelseledamot sedan november 2005.
Innehav i Diös: –

Biträdande landstingsdirektör i Stockholms Läns Landsting. Styrelseordförande i Centrum för biovetenskap Novum, Karolinska Institutet. Styrelseledamot i Västerbottens-Kuriren AB, Setra Group AB och Svenska Kraftnät.

Tidigare styrelseordförande i Södersjukhuset AB, Huddinge Universitetssjukhus AB och Almi Företagspartner Norrbotten AB. Tidigare styrelseledamot i Feelgood Svenska Aktiebolag (publ), FöreningsSparbanken AB, AssiDomän AB, Landstingens Ömsesidiga Försäkringsbolag, Norrbottens Turistråd, Umeå Universitet, Stiftelsen Norrrlandsfonden och Mitthögskolan. Tidigare Vägdirektör Norra regionen,Vägverket, Landstingsdirektör i Norrbottens Läns Landsting, verkställande direktör för Piteå-Tidningen AB och auktoriserad revisor.

Ledande befattningshavare och revisor



Christer Sundin
Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund.
Född 1949. Civilekonom.
Verkställande direktör sedan maj 2005.
Innehav i Diös: 184 435 direktägda aktier samt 46 110 aktier via bolag.

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

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.

Tidigare styrelseledamot i Plinius Fastighets Aktiebolaget i Solna, Fastighetsaktiebolaget Ateneum i Gävle, Oskarsborg Umeå AB, Målerihus i Piteå AB, Fastighets AB Sofiedal, Yllemattan Fastighets AB, Fastighets AB Smultronstigen 2 i Boden, Fastighetsbolaget Genzano i Söderhamn AB, Fastighets AB Renslyckan 1 i Bollnäs, Finsta Centrum Aktiebolag, Norrvidden Norrland AB, Fastighetsaktiebolaget Backa Center, Zamia Fastighets Aktiebolag, Förvaltnings AB Kusten, Fastighetsbolaget Västhagen AB, Fastighets AB Skjutmåttet 9 i Skellefteå, Projektaktiebolaget Läkaren 1, Westhagen Utbildning AB, Bipium AB, Fastighets AB Produkthuset i Åre, Sköle Fastigheter AB, Aktiebolaget Sundsvalls Fryseri, Fastighets AB Thoméegränd 20 i Östersund, Fastighets AB Täktvägen 4 i Umeå, Fastighets AB Bygdsiljum, Fastighets AB Lövbergavägen 20 i Strömsund, Norrlandskusten holding AB, Norrvidden Norrlandskusten AB, Hallström & Nisses Norrland AB och Hallström & Nisses Invest AB. Tidigare verkställande direktör för TREB Properties Holding AB och Norrvidden Norrlandskusten AB.



Rolf Larsson
Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund.
Född 1964. Civilekonom och Executive MBA.
Ekonomichef sedan oktober 2005.
Innehav i Diös: –

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

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



Margaretha Bygdeståhl
Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund.
Född 1953. Marknadsekonom.
Marknads- och informationschef sedan januari 2006.
Innehav i Diös: –

Ingått i ledningsgrupper de senaste 20 åren.

Styrelseledamot och delägare i EMKÅ AB. Tidigare Marknads- och försäljningschef för Casino Cosmopol AB i Sundsvall, marknad/information SPP Fastigheter i Sundsvall, lärare diplomerad marknadsekonomutbildning, Sundsvall samt varuhuschef på IKEA.



Bo Bengtsson
Diös Fastigheter AB, Thulegatan 16 B, 851 05 Sundsvall.
Född 1948. Studier vid KTH. Fastighetsmäklare och byggnadsingenjör.
Chef för projekt och förvärv sedan september 2005.
Innehav i Diös: –

Har sedan 1976 bland annat deltagit i Postfastigheters ledningsgrupp med ansvar för bland annat investeringar i Sverige samt suttit som enhetschef i Klövern Nord.

Bolagsman i Nasaf Konsult Handelsbolag. Tidigare ordförande i Kovland Utveckling AB.

I sammanställningen ovan har styrelseledamöters eller ledande befattningshavares uppdrag eller delägarskap som avslutats innan den 1 januari 2001 ej inkluderats i uppräkningen. Inte heller delägarskap som ej bedömts medföra eller ha medfört ett reellt inflytande har medtagits för dessa personer.



Lars Helgesson
Registrerade revisorsbolaget Deloitte AB, 113 79 Stockholm.
Född 1960. Auktoriserad revisor.
Som huvudansvarig revisor, är Diös revisor sedan den 30 maj 2005.

För perioden fram till den 30 maj 2005 var Diös revisorer registrerade revisorsbolaget Ernst och Young AB, Jakobsbergsgatan 24, Box 7850, 103 99 Stockholm, med auktoriserade revisorn Jonas Svensson, född 1968, som huvudansvarig revisor. Bytet av revisorer föranleddes av ägarförändringen (överlåtelsen av samtliga aktier i Diös) under april 2005.

Lars Helgesson och Jonas Svensson är medlemmar av FAR. Revisors mandattid löper ut vid slutet av årsstämman som hålls under 2009.

Fastighetsförteckning[1]

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

Fastighets-beteckning	Kommun	Adress	Ny- och ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	Totalt	Hyres[3] värde, mkr	Taxerings-värde, mkr
Falun/Borlänge											
Björken 8	Falun	Bergmästaregatan 2	1932, 1981	90		3 274		41	3 405	2,7	11,9
Cuprum 2	Falun	Åsgatan 14, 16	1936	1 405	895				2 300	1,9	8,3
Falan 20	Falun	Stora torget	1968		249	9 791			10 040	9,2	47,2
Falan 21	Falun	Stora torget	1966		5 652	2 685	821	1 890	11 048	7,3	53,0
G:a Bergsskolan 14	Falun	Holmgatan 18	1965		4 285		1 016		5 301	4,2	20,4
G:a Bergsskolan 15	Falun	Holmgatan 14, 26	1979		3 119	1 645		8	4 772	5,1	21,1
Hattmakaren 16	Falun	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	1980		953	2 350	75	380	3 758	1,6	13,7
Holmen 7	Falun	Holmgatan 11	1978	64	743	495	80		1 382	2,1	9,3
Kansliet 20	Falun	Nybrogatan 20	1920	122	831	19 295	547	803	21 598	15,0	68,0
Köpmannen 4	Falun	Falugatan 5	1984	1 687	1 807				3 494	3,2	15,5
Lasarettet 16	Falun	Svärdsjögatan 28	1987	86		296		1 714	2 096	1,6	0,6
Adils 17	Borlänge	Vasagatan 1–7	1962	3 934		1 208	49	59	5 250	4,0	16,1
Bordet 1	Borlänge	Mjälgavägen 47	1958			1 376		2 228	3 604	1,8	
Intagan 1	Borlänge	Röda Vägen 1	1978–80			30 902		112	31 014	36,4	113,2
Mimer 1	Borlänge	Stationsgatan 2–4	1965/96	93	3 478	2 936	185		6 692	6,8	25,9
Målaren 3	Borlänge	Skomakargatan 18	1986			1 054			1 054	1,2	6,3
Saga 21	Borlänge	Stationsgatan 11	1955/73	1 053	752	996	176		2 977	2,6	9,6
Saga 25	Borlänge	Borganäsvägen 30	1960/91	393	3 681	1 673	365	104	6 216	4,6	17,2
Sigrid 10	Borlänge	Borganäsvägen 26	1974/88		1 423	4 417	248	58	6 146	6,2	21,5
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Wallingatan 37	1972, 1974		72	6 524		32	6 628	5,7	20,1
Verdandi 10	Borlänge	Borganäsvägen 46–48	1971		1 061	903	2 305	6 412	10 681	5,4	19,1
Summa Falun/Borlänge				**8 927**	**29 001**	**91 820**	**5 867**	**13 841**	**149 456**	**128,5**	**517,9**
Gävle/Sandviken											
Näringen 21:2, 21:3[2]	Gävle	Trutvägen 2	1963				1 978	1 050	3 028	1,0	3,7
Brynäs 12:1	Gävle	S:a Fältskärsgatan 10			133	2 018	3 571	519	6 241	5,2	
Norr 29:5	Gävle	Drottninggatan 6, 8	1984		1 240	2 647		1 413	5 300	6,2	27,0
Norr 30:5	Gävle	N:a Slottsgatan 3 A–B	1946	1 464	188	73		1 288	3 013	2,0	11,5
Norr 31:8	Gävle	Drottninggatan 14	1973/85		6 576	1 909		1 821	10 306	11,5	51,4
Norr 31:9	Gävle	Drottninggatan 18	1973/87		3 076	6 265		2 835	12 176	12,6	52,2
Dalslänningen 6	Sandviken	Hyttgatan 9 A–C, 11 A–B	1963	5 050	343	76		384	5 852	4,3	19,2
Skrivaren 4	Sandviken	Jansasgatan 2 A–C	1962	5 218	1 413	195	73		6 898	5,0	21,8
Säterjäntan 3	Sandviken	Västerled 30	1987			933			933	0,8	
Summa Gävle/Sandviken				**11 732**	**12 968**	**14 116**	**5 622**	**9 310**	**53 747**	**48,6**	**186,9**
Mora											
Stranden 11:4	Mora	Fridhemsgatan 9	1981			2 816	50	39	2 905	3,0	10,7
Stranden 16:1	Mora	Kyrkogatan 31	1958	2 389	896	239	301	109	3 934	2,6	10,4
Stranden 16:2	Mora	Kyrkogatan 27	1975	40	670	1 026	65		1 801	1,8	6,8
Stranden 17:4	Mora	Moragatan 13	1960	1 531	606	308	119	391	2 955	2,1	8,0
Stranden 17:5	Mora	Moragatan 17	1963	1 965			22		1 987	1,6	5,9
Stranden 17:6	Mora	Strandgatan 24		1 538	246			30	1 814	1,2	4,5
Stranden 18:2	Mora	Kyrkogatan 25	1972		1 116	558			1 674	1,7	6,0
Stranden 18:3	Mora	Kyrkogatan 21	1970		1 749	548	384	501	3 182	2,6	9,0
Stranden 19:6	Mora	Kyrkogatan 20	1977		573	2 065	25		2 663	2,8	9,4
Stranden 20:2	Mora	Millåkersgatan 6	1968, 1974			4 105	336	160	4 601	3,5	12,0
Stranden 35:7, 35:8	Mora	Kyrkogatan 10	1920, 2001	1 250	904	434			2 588	1,9	6,8
Summa Mora				**08 713**	**6 759**	**12 099**	**1 302**	**1 230**	**30 103**	**24,8**	**89,5**
Norr											
Borgmästaren 10	Sundsvall	Köpmangatan 19 m fl	1956			4 852		1 042	5 894	4,4	25,4
Djuret 3	Luleå	Blomgatan 17	1983	15	107	463	6 777	198	7 560	5,3	
Råttan 18	Luleå	Storgatan 53, Kungsgatan 23	1953		10	3 106		437	3 553	4,1	19,2
Snäckan 25	Östersund	Rådhusgatan 100	1985			957	2 425		3 382	2,8	
Stadshuset 7	Lycksele	Fabriksgatan 12, Storgatan 24	1985		394	936	150		1 480	1,0	
Stigbygeln 2	Umeå	Signalvägen 12	1973				3 212	747	3 959	3,1	
Tullen 10	Härnösand	Köpmangatan 13	1983			4 509			4 509	2,4	8,1
Vattenormen 8	Luleå	Midgårdsvägen 19	1964/77/83			1 383	918	840	3 141	0,2	
Summa Norr				**15**	**511**	**16 206**	**13 482**	**3 264**	**33 478**	**23,4**	**52,7**
Totalt Diös				**29 387**	**49 239**	**134 242**	**26 273**	**27 644**	**266 785**	**225,3**	**847,0**

[1] Per den 31 december 2005.
[2] Fastigheterna Näringen 21:2 och Näringen 21:3 har sålts under 2006. Fastigheterna frånträddes den 1 februari 2006. Försäljningspriset för fastigheterna uppgick till 4,5 Mkr.
[3] Avser Proforma 2005

Huvudkontor
Diös Fastigheter AB
Box 188
831 22 Östersund
Tel 0770–33 22 00
Fax 063–663 04 00
www.dios.se
Org nr 556501-1771

Borlänge
Diös Fastigheter AB
Borganäsvägen 46
784 33 Borlänge
Tel 0770–33 22 00
Fax 0243–22 58 47

Gävle/Sandviken
Diös Fastigheter AB
Norra Slottsgatan 6
Box 1004
801 34 Gävle
Tel 0770–33 22 00
Fax 026–12 65 20

Falun
Diös Fastigheter AB
Trotzgatan 37 C
791 72 Falun
Tel 0770–33 22 00
Fax 023–221 64

Mora
Diös Fastigheter AB
Kyrkogatan 22
Box 254
792 24 Mora
Tel 0770–33 22 00
Fax 0250–175 84

Sundsvall
Diös Fastigheter AB
Thulegatan 16 B
Box 300
851 05 Sundsvall
Tel 0770–33 22 00
Fax 060–12 99 07

Diös

fastigheter ab

Box 188 831 22 Östersund Tel 0770–33 22 00 E-mail info@dois.se www.dios.se