



Bokslutskommuniké 2007

- Årets intäkter uppgick till 372 Mkr (235).
- Driftsöverskottet förbättrades med 52 procent till 198 Mkr (130).
- Fastighetsförvärv genomfördes för 1 662 Mkr (378).
- Resultatet efter skatt uppgick till 139 Mkr (233).
- Eget kapital per aktie uppgick till 40,31 Kr (36,51).
- Styrelsens förslag till utdelning 1,40 Kr per aktie (1,10).

Diös
fastigheter ab

Intäkter, kostnader och resultat

Kommentar

Diös Fastigheter AB (publ) ökar driftöverskottet till 197,8 Mkr (129,9), vilket motsvarar en resultatförbättring med 52 procent. Resultatutvecklingen är i huvudsak hänförlig till genomförda fastighetsförvärv som under året uppgick till 76 fastigheter. Antalet försålda fastigheter under året uppgick till 2 stycken. Uthyrningsgraden ökade med 2 procentenheter till 93 procent vilket också påverkade resultatet positivt.

■ Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 351,6 Mkr (231,8).

■ Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 20,4 Mkr (2,9) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

■ De totala fastighetskostnaderna uppgick till 174,2 Mkr (104,8) och den centrala administration uppgick till 22,7 Mkr (17,3)

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under årets såldes en kontorsfastighet i Åre samt en kontorsfastighet i Gävle. Försäljningspriset översteg den senast gjorda värdering varför en realiserad värdeförändring om 0,3 Mkr uppstod. Samtliga fastigheter har värderats av extern värderingsman. Dessa har medfört värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 35,9 Mkr (167,3).

Finansnetto

Årets finansnetto uppgick till -77,5 Mkr (-37,9). Årets räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 4,55 procent (2,81) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,57 procent (3,02).

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick till 94,9 Mkr (74,4).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 131,1 Mkr (241,7).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 139,0 Mkr (232,9). Aktuell skattekostnad för 2007 uppgick till 2,0 Mkr (0,6), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skatteintäkt om 9,9 Mkr (-8,2).

Fjärde kvartalet 2007

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 38,5 Mkr (49,9). Resultatet påverkades positivt med 18,4 Mkr (49,2) avseende orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden och positivt med 4,4 Mkr (-19,1) avseende uppskjuten skatt. Driftöverskottet uppgick till 51,7 Mkr (31,3), finansnettot till -26,3 (-6,7) och kassaflödet var -47,6 Mkr (37,8).



Marknadskommentarer

Diös inriktning är att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter på marknaden norr om Dalälven. Diös har idag mestadels centralt belägna fastigheter med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Våra nuvarande huvudorter är Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund och Luleå.

Borlänge

Borlänge en ort med stabil industritradition, stora företag och dynamiska småföretag. Borlänges handelscentra har länge varit förknippat med Kupolen, ett köpcentrum som kommit att bli Dalarnas största. Numer känns det som Borlänge centrum är på frammarsch. Ett stort antal fastighetsägare däribland Diös har tillsammans med kommunen investerat i att åter öppna Stationsgatan för biltrafik, en åtgärd som lyfter Borlänges centrum och lockar till butiksetableringar. Renoveringar av centrala byggnader och nybyggnationer av bostäder attraherar inflyttningar och staden har under senare tid ökat i befolkningsmängd. Med sitt centrala läge i regionen och goda kommunikationsmöjligheter är Borlänge en attraktiv ort där Banverket, Vägverket och Högskolan utgör viktiga aktörer. Diös har under året ökat sitt fastighetsbestånd i Borlänge med drygt 15 000 kvm och ser positivt på stadens utveckling.

Falun

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

Diös främsta projekt i Falun är förädlingen av Falangallerian, ett projekt som startade 2007 och beräknas stå klart hösten 2008 och där målet är att skapa en modern och trivsamt handels- och mötesplats. I Falun satsar vi och siktar framåt.

Mora

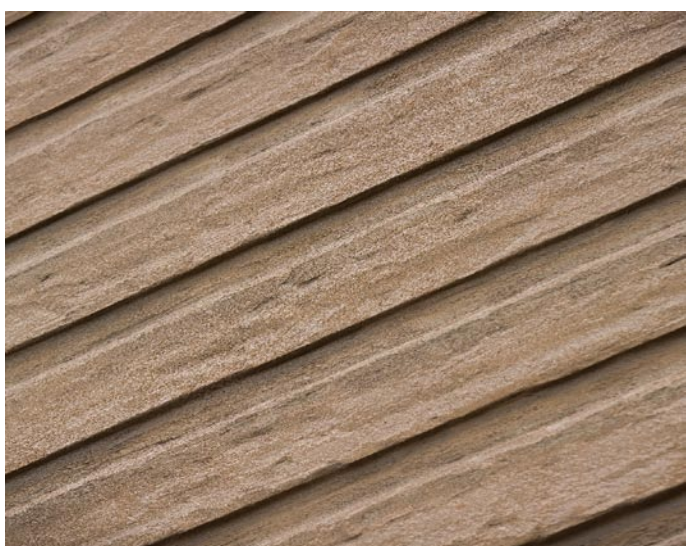
Näringslivet i Mora präglas av tillverkande industri, turism och handel. Bland företagen hittar vi tradition och förnyelse hand i hand. Natur och kultur har skapat underlag för en omfattande turism som omsätter miljardbelopp. Den ger i sin tur underlag för handel som ligger långt högre än riksgenomsnittet.

Under senare år har det etablerats flera stora kedjor i Mora vilket stärker Moras position avsevärt och ökar handeln i hela kommunen. Mora ligger strategiskt bra placerat på vägen till populära fjällorten Sälen och är i övrigt känt för såväl Vasalopp som kultur. Man talar om "Moraandan", att alla drar åt samma håll och vill att Mora skall utvecklas i samverkan. Diös del i detta är att aktivt bidra till tillväxten på orten och vårda de goda hyresgästrelationer man har idag.

Gävle

Orten erbjuder kommunikationer i alla riktningar, till Stockholm tar du dig på två timmar med bil. Staden har en stark citykärna med bra utbud för handel. Stora företag på orten är bland annat Stora Enso, Ericsson, Gevalia och Malaco Leaf. En annan betydande aktör på orten är högskolan som sedan starten 1994 har vuxit i såväl antal elever som utbildningar.

Gävle är idag det enskilt största marknadsområdet för Diös och under det gångna året har fastighetsbeståndet på orten ökat med cirka 82 000 kvm. En stor del av arbetsinsatserna i Gävle handlar om att fortsätta med förtroendeuppbyggande relationer till såväl befintliga som nya hyresgäster.



Sundsvall

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

Under 2007 har Diös ökat sitt fastighetsbestånd i Sundsvall vilket inneburit att Sundsvall idag är ett eget marknadsområde.

Östersund

Östersund är en kommun med en stark entreprenörsanda. Mittuniversitetet fortsätter sina satsningar samtidigt som nya statliga myndigheter och företag etableras på orten. Det finns en stark optimism i näringslivet, något som påvisas i en undersökning utförd av Svenskt Näringsliv och där Östersund hamnar på tredje plats bland landets kommuner när det gäller företagens framtidstro. Många nybyggen är på gång och efterfrågan på arbetskraft ökar. Staden bjuder på småstadscharm blandad med stadspuls, närheten till vidsträckt natur likväl som till stadskärnan ger livskvalitet.

I och med att Östersund är länets enda stad har handeln en central plats, att orten dessutom ligger nästan mitt i Sverige och har goda kommunikationer ger ett centralt och attraktivt läge. Vintermetropolen Åre ligger bara en timme bort och i mars 2007 förvärvade Diös 71,8% av aktierna i Åre Centrum. I centrala Östersund har Diös vuxit med cirka 14 000 kvm och totalt omfattar nu marknadsområdet Östersund/Åre cirka 99 000 kvm.

Luleå

Luleå näringsliv präglas av starka branscher som industri, utbildning, forskning och kunskapsproduktion, offentliga och privata tjänster, handel och service. En mix som stärker klimatet i kommunen. Framför allt utbildningen har knoppat av sig i såväl nystartade företag som lokala filialer till multinationella koncerner.

Under 2007 förvärvade Diös fastigheterna i företagsparken Aurorum Science Park, beläget cirka 8 km norr om Luleå centrum och granne med Luleå Tekniska Universitet. Ett 100-tal kunskapsföretag finns representerade i fastigheten, däribland Ericsson och TietoEnator. I och med förvärvet blev Luleå ett eget marknadsområde, med ansvar för Diös nordligaste bestånd.



Fastighetsbeståndet

Diös ägde per den 31 december 2007 127 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 581 822 kvadratmeter varav 41 procent utgjordes av kontor, 15 procent av butiker, 19 procent av industri och lager, 8 procent av bostäder och 17 procent av övriga

uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2007 till 4 067,3 Mkr. Under året har Diös gjort värdehöjande investeringar på 130,5 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

Indelat per område, Mkr	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Österund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös koncernen
Hysesintäkter	74,0	65,9	62,2	27,8	81,0	17,0	23,6	351,5
Övriga intäkter	14,1	0,6	0,1	0,1	4,1	0,1	1,3	20,4
Fastighetskostnader	-47,8	-24,5	-24,8	-12,7	-39,0	-12,4	-12,9	-174,1
Driftsöverskott	40,3	42,0	37,5	15,2	46,1	4,7	12,0	197,8
Värdeförändring								
Fastighet, realiserad	-	-	0,3	-	-	-	-	0,3
Fastighet, orealiserad	-3,3	34,5	-5,9	17,0	-36,8	21,2	9,2	35,9
Resultat	37,0	76,5	31,9	32,2	9,3	25,9	21,2	234,0
Ofördelade poster								
Avskrivning mtrla anl tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-2,8
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-22,7
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-77,4
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-2,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-9,9
Minoritet	-	-	-	-	-	-	-	4,7
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	143,7

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

Uthyrbar yta, kvm	96 360	80 786	135 095	54 563	98 841	49 450	66 726	581 822
Investeringar, Mkr	4,9	12,8	15,8	10,0	49,0	6,2	31,8	130,5
Fastighetsvärde, Mkr	613,6	701,2	856,7	287,4	896,2	246,1	466,1	4 067,3
Hysesvärde, Mkr	77,6	73,6	67,4	28,8	85,7	20,9	25,5	379,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	90,0	92,0	97,0	95,0	81,0	93,0	93,0
Överskottsgrad, %	55,0	64,0	60,0	55,0	57,0	27,0	51,0	56,0

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

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

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2007

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd yta kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2007 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2008	368	100 622	66,3	16
	2009	308	115 850	94,0	23
	2010	219	95 988	71,9	17
	2011	93	54 381	50,1	12
	2012+	105	91 160	90,6	22
Totalt lokalhyresavtal		1 093	458 001	373,0	90
Bostadshyresavtal		693	44 710	34,6	8
Övriga hyresavtal		1 105	-	6,5	2
Totalt		2 891	502 711	414,1	100

Förändringar i fastighetsportföljen

Förvärv

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

■ Den 6 mars förvärvades 71,8 procent av aktierna i Åre Centrum AB. Förvärvet omfattar 8 fastigheter med en uthyrbar area om 33 414 kvm och ett fastighetsvärde om 450,5 Mkr. Finansiering av förvärvet har skett dels med nyemitterade aktier dels genom kontant ersättning.

■ Diös Fastigheter förvärvade i april fastigheten Gullvivan 18, en anrik skolbyggnad i Falun bestående av 3 byggnader med en uthyrbar area om cirka 6 000 kvm och en tomtareal om cirka 18 000 kvm. Förvärvet skedde i bolagsform till ett förvärvspris om 24,5 Mkr.

■ I april förvärvades fastigheten Balder 3 i centrala Sundsvall. Förvärvet skedde i bolagsform till ett förvärvspris om 55,8 Mkr. Fastigheten består av 3 byggnader med en uthyrbar area om 4 724 kvm innehållande i huvudsak bostäder.

■ Diös Fastigheter fortsatte satsningarna i Östersund genom förvärv av 6 fastigheter innehållande i huvudsak bostäder. Den uthyrbara arean uppgår till cirka 13 700 kvm och förvärvet genomfördes i bolagsform till ett förvärvspris om 86,1 Mkr.

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

■ Den 7 augusti förvärvades 57 fastigheter på ett flertal norrländska orter från Fastighetsbolaget Kungsleden. Fastigheterna återfinns bland annat i Gävle, Sundsvall, Skellefteå och Piteå. De förvärvade fastigheternas uthyrbara area uppgår till 191 517 kvm och innehåller i huvudsak kontors-, butiks- och industrilokaler och har ett hyresvärde om 115,9 Mkr. Fastigheterna förvärvades till en köpeskilling om 820,0 Mkr, motsvarande 4 300 kr/kvm och tillträdesdatum var den 3 september 2007. Affären var en ren fastighetsaffär vilket innebär att framtida avkastning kan avräknas mot befintliga underskottsavdrag i förvärvande bolag.

■ Den 1 oktober 2007 genomförde Diös Fastigheter förvärvet av bolaget Teknikbyn AB Luleå som driver Aurorum Science Park i Luleå. Fastigheten består av ett markområde och kontorsbyggnader med en uthyrbar area om 18 000 kvm vid Luleå Tekniska Universitet. Idag finns 100-talet kunskapsföretag med hela världen som arbetsfält inhyrda i lokalerna. Förvärvet genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 193,0 Mkr, med en initial direktavkastning om 6,9 procent. I bolaget ingick personal om 8 personer.

Förädling

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

Förvaltning

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

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

Försäljning

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

■ Den 5 december 2007 sålde Diös fastigheten Alderholmen 10:1 i Gävle till ett försäljningspris om 1,8 Mkr. Försäljningspriset översteg det bokförda värdet och gav en realiserad vinst om 0,3 Mkr.

Finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2007 till 1 369,3 Mkr (1 216,0) och soliditeten till 31,9 procent (49,2). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2007 uppgick till 2 706,5 Mkr (1 150,0) med en årlig genomsnittsränta på 4,55 procent (2,81) exklusive lånelöften och 4,57 procent (3,02) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december 2007 till 1 månad. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år. Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 706,5 Mkr har 1 300,0 Mkr räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,7 år.

Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,45 procent (3,08) exklusive lånelöften och 4,47 procent (3,28) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2007, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,79 procent.

Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument, vilket redovisats direkt mot eget kapital, till 7,6 Mkr (1,5).

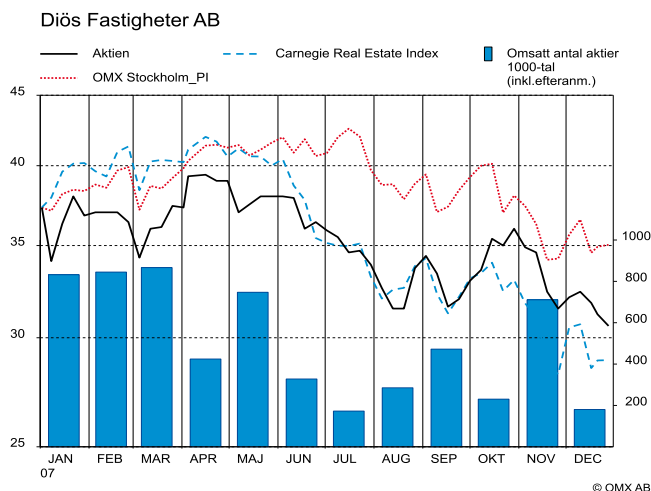
Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 32,5Mkr (123,8) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2007

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2008	2 667,6	4,56	277,6	277,6
2009	-	-	-	-
2010	38,9	3,62	2 763,9	2 428,9
TOTALT	2 706,5	4,55	3 041,5	2 706,5

Diösaktien



Återköp av Diös aktier

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

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

Diös Fastigheter AB är noterad på OMX Nordiska Börs Stockholm. Slutkursen den 28 december 2007 uppgick till 30,60 kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 039 Mdr. Per den 28 december 2007 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken.

Största aktieägare i Diös Fastigheter AB per den 31 december 2007

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	19,1
Brinova Inter AB	5 847 420	17,2
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,6
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 299 340	12,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 120 200	6,2
LRF Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,1
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	740 000	2,1
Handelsbankens Nordiska	651 100	1,9
BNY GCM Client Accounts (E) ILM	485 399	1,4
Summa största ägare	27 975 769	82,2
Övriga ägare	5 992 196	17,8
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

Vid årets utgång hade Diös Fastigheter AB 1 819 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 95,1 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 82,2 procent av innehav och röster.

Aktiekapitalets utveckling

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

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

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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2007 till 43 personer (29), varav 16 kvinnor (9). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund och Luleå. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 33 personer (21), arbetar i marknadsområdena varav 15 personer (11) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 15,3 Mkr (13,2) och resultatet efter skatt till -21,7 Mkr (-18,4). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2007 till 13,4 Mkr (84,7). Räntebärande skulder uppgick till 2 390,0 Mkr (1 150,0), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 4,49 procent (2,81). Moderbolaget tillämpar RR 32 ”Redovisning för juridiska personer”.

Valberedning

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

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

Gunnar Johansson, representant för AB Persson Invest

Anders Silverbåge, representant för Brinova Inter AB

Göran Almberg, representant för LRF

Efter avslutat arbete är valberedningens förslag till styrelseledamöter omval av Bob Persson, Lars Holmgren, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Gustaf Hermelin, Thorsten Åsbjer och Erik Paulsson. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Erik Paulsson.

Valberedningens representanter nås via e-post, www.dios.se eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

Årsstämma

Diös Fastigheter AB:s ordinarie årsstämma kommer att hållas den 29 april 2008, kl 13.00 på Clarion Hotel Grand Östersund, Prästg. 16, 831 31 ÖSTERSUND.

Uppskjutna skattefordringar

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

Per den 31 december 2007 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 83,5 Mkr (73,9), vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2007 uppgå till 918,4 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 257,2 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 534,5 Mkr per den 31 december 2007. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 149,7 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 december 2007 kunnat uppgå till cirka 108 Mkr (257,2 - 149,7). Om Diös fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övervärden i balansposten uppskjuten skattefordran.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2006 års årsredovisning på sidan 26¹. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Transaktioner med närstående

Under året har inga transaktioner gjorts med närstående.

¹ Årsredovisning för 2006 finns i PDF format på vår hemsida, www.dios.se.

Redovisningsprinciper

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

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

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

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar
Standarden har medfört behov av ytterligare upplysningar jämfört med vad som lämnats i årsredovisning för 2006.

IFRIC 10 Delårsrapportering och nedskrivningar
Tolkningen slår fast att nedskrivning i tidigare delårsrapport inte kan återföras i en följande rapport för del- eller helår. Denna tolkning har inte medfört någon inverkan på koncernens räkenskaper.

Återköpta egna aktier redovisas som en minskning av fritt eget kapital.

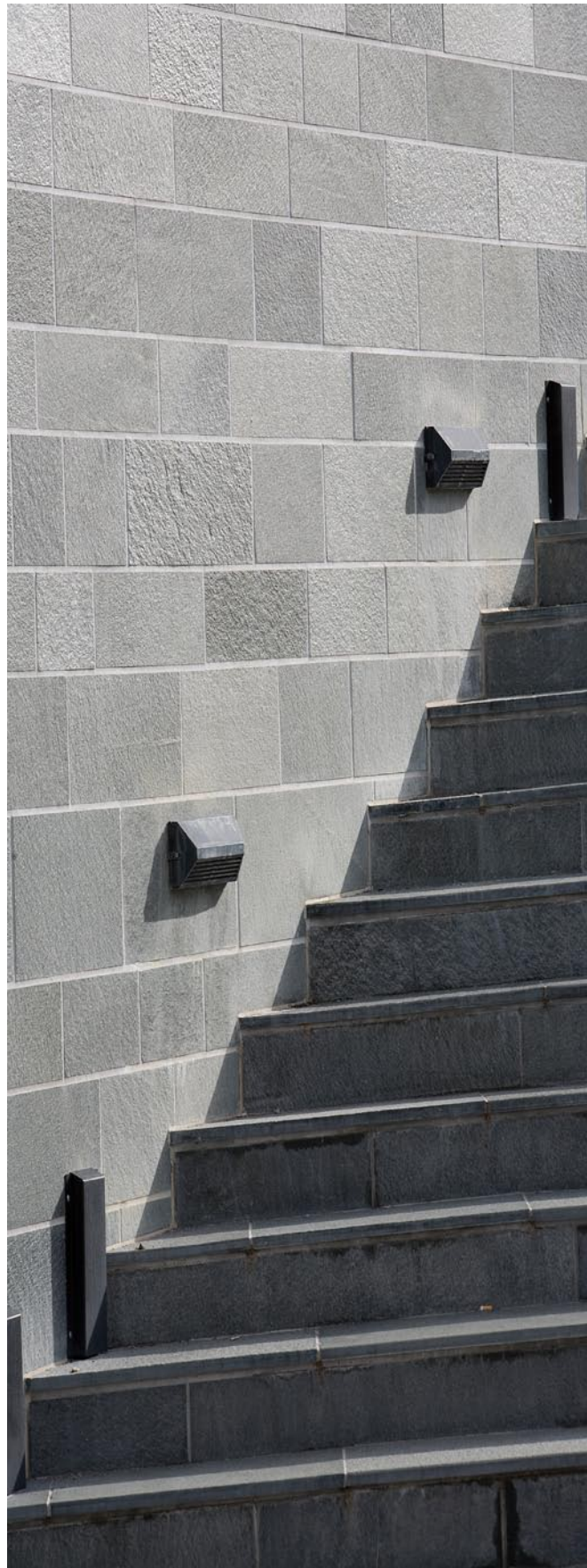
Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2006, not 1.

Utdelningspolicy

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

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2007 med 1,40 kr per aktie (1,10), vilket innebär en ökning med 27 procent. Det innebär att 51 procent (49), motsvarande totalt 47,6 Mkr (37,4), av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna.



¹ Årsredovisning för 2006 finns i PDF format på vår hemsida. www.dios.se.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Förändring i ledningsgruppen

Bo Bengtsson fastighetschef för Diös Fastigheter (publ) kommer per den 31 mars 2008 på egen begäran att sluta sin anställning i Diös Fastigheter. Rekrytering av hans efterträdare pågår.

Diös avyttrar fastigheter i Sandviken

Diös Fastigheter har tecknat avtal om försäljning av tre fastigheter i Sandviken och en fastighet i Hofors. Försäljningen sker i bolagsform och tillträdesdag är beräknat till den 1 mars 2008.

Försäljningspriset är 95,0 Mkr vilket innebär en realiserad värdeförändring om 7,9 Mkr. I jämförelse med förvärvspriset uppgår vinsten till 27,8 Mkr.

Försäljning av fastighet i Sundvall

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

Förvärv Alderholmen

Diös Fastigheter förvärvade den 1 februari 2008 fastigheten Alderholmen 19:2 i Gävle. Fastigheten som är en kontorsfastighet omfattar cirka 790 kvm, och är idag fullt uthyrd.

Köpeskilling uppgick till 6,8 Mkr, vilket motsvarar en direktavkastning om 7 procent. Förvärvet gjordes i bolagsform.

Samtliga fastighetsaffärer kommer att redovisas under första kvartalet 2008.

Kalendarium 2008

Årsredovisning 2007	5 april 2008
Delårsrapport jan - mars	24 april 2008
Årsstämma	29 april 2008
Delårsrapport jan - juni	10 juli 2008
Delårsrapport jan - sep	15 oktober 2008
Bokslutskommuniké 2008	12 februari 2009

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

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

Denna rapport har ej varit föremål för revisors granskning.

Östersund den 15 februari 2008

Diös Fastigheter AB

Styrelsen

Lars Holmgren
Ledamot

Erik Paulsson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Ledamot

Thorsten Asbjør
Ledamot

Anna-Stina Nordmark-Nilsson
Ledamot

Bob Persson
Ledamot

Christer Sundin
Verkställande Direktör

Koncernens resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2007 3 mån okt - dec	2006 3 mån okt - dec	2007 12 mån jan - dec	2006 12 mån jan - dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	121,7	62,9	372,0	234,7
Fastighetskostnader	-70,0	-31,6	-174,2	-104,8
Driftsöverskott	51,7	31,3	197,8	129,9
Avskrivningar	-1,7	-0,1	-2,8	-0,3
Bruttoresultat	50,0	31,2	195,0	129,0
Central administration	-7,6	-4,1	-22,7	-17,3
Värdeförändringar i fastigheter	18,4	49,2	36,2	167,3
Rörelseresultat	60,8	76,3	208,5	279,6
Ränteintäkter	2,3	2,0	2,9	2,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28,6	-8,7	-80,4	-39,9
Resultat efter finansiella poster	34,6	69,6	131,1	241,7
Aktuell skatt	-0,5	-0,6	-2,0	-0,6
Uppskjuten skatt	4,4	-19,1	9,9	-8,2
Resultat efter skatt	38,5	49,9	139,0	232,9
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	38,1	49,9	143,7	232,9
Resultat hänförligt till minoriteten	0,4	-	-4,7	-
Summa	38,5	49,9	139,0	232,9
Resultat per aktie, kr ¹	1,12	1,50	4,26	8,46
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 302	33 968	33 302
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 302	33 771	27 548

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

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2007 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2008.

Koncernens balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2007-12-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar		
Fastigheter	4 067,3	2 246,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	23,0	3,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,7	-
Uppskjuten skattefordran	83,5	73,9
Summa anläggningstillgångar	4 174,5	2 323,9
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	79,9	22,3
Likvida medel	37,5	123,8
Summa omsättningstillgångar	117,4	146,1
SUMMA TILLGÅNGAR	4 291,9	2 470,0
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 369,3	1 216,0
Långfristiga skulder	2 672,1	1 150,0
Kortfristiga skulder	250,5	104,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 291,9	2 470,0

Förändring av eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2006-01-01	586,7	586,7	-
Nyemission	394,9	394,9	-
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	1,5	1,5	-
Årets resultat	232,9	232,9	-
Eget kapital 2006-12-31	1 216,0	1 216,0	-
Kontantutdelning	-37,4	-37,4	-
Nyemission	22,5	22,5	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	31,0	-	31,0
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	7,6	7,6	-
Återköp av aktier	-9,4	-9,4	-
Periodens resultat	139,0	143,7	-4,7
Eget kapital 2007-12-31	1 369,3	1 343,0	26,3

Koncernens kassaflödesanalyser, Mkr

	2007 3 mån okt - dec	2006 3 mån okt - dec	2007 12 mån jan - dec	2006 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	60,8	76,3	208,5	279,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-16,8	-41,0	-33,5	-168,9
Erhållen ränta	1,8	2,0	2,3	2,0
Erlagd ränta	-23,9	-8,6	-64,9	-30,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21,9	28,7	112,4	82,5
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-34,0	17,4	-50,0	-3,2
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	43,3	-6,1	94,3	27,8
Summa förändring av rörelsekapital	9,3	11,3	44,3	24,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31,2	40,0	156,7	107,1
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83,1	-1,4	-1 259,3	-405,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1,8	-	7,9	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-0,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81,4	-1,4	-1 252,1	-405,5
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-0,8	-	394,9
Förändring av långfristiga skulder	2,6	-	1 046,5	-30,0
Utbetald utdelning	-	-	-37,4	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2,6	-0,8	1 009,1	364,9
Periodens kassaflöde	-47,6	37,8	-86,3	66,5
Likvida medel vid periodens början	85,1	86,0	123,8	57,3
Likvida medel vid periodens slut	37,5	123,8	37,5	123,8

Nyckeltal

	2007 3 mån okt - dec	2006 3 mån okt - dec	2007 12 mån jan - dec	2006 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	2,8	5,5	11,1	25,8
Soliditet, %	31,9	49,2	31,9	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	65,6	51,1	65,6	51,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	4,0	2,2	3,0
Eget kapital per aktie, kr ¹	40,3	36,5	40,3	36,5
Kassaflöde per aktie, kr ¹	0,5	0,6	2,8	2,7
Antal fastigheter vid periodens utgång	127	53	127	53
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	581 822	315 154	581 822	315 154
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 067,3	2 246,3	4 067,3	2 246,3
Hyresvärde, Mkr	123,1	70,0	379,5	256,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9	91,3	92,6	90,5
Direktavkastning, %	1,3	1,4	4,9	5,8
Överskottsgrad, %	45,7	48,7	56,3	56,1

¹Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2007 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2008.

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2007 12 mån jan - dec	2006 12 mån jan - dec
Nettoomsättning	15,3	13,2
Fastighetskostnader	-	-0,1
Avskrivningar	-0,3	-0,1
Bruttoresultat	15,0	13,0
Central administration	-37,2	-29,0
Rörelseresultat	-22,2	-16,0
Ränteintäkter	65,6	33,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-69,1	-37,3
Resultat efter finansiella poster	-25,7	-19,8
Skatt avseende erhållet koncernbidrag	4,0	1,4
Resultat efter skatt	-21,7	-18,4

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
Pågående projekt	2,0	1,0
Maskiner och inventarier	1,1	0,8
Andelar i koncernföretag	132,7	45,3
Övriga aktier och andelar	0,1	-
Långfristig fordran på koncernföretag	2 955,3	1 082,6
Summa anläggningstillgångar	3 091,2	1 129,7
Kortfristig fordran på koncernföretag	102,4	699,8
Övriga kortfristiga fordringar	4,0	23,5
Likvida medel	13,4	84,7
Summa omsättningstillgångar	119,8	808,0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 211,0	1 937,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	706,1	741,5
Långfristiga skulder	2 390,0	1 150,0
Kortfristig skuld till koncernföretag	82,0	29,0
Leverantörsskulder	3,0	4,1
Övriga kortfristiga skulder	29,9	13,1
Summa kortfristiga skulder	114,9	46,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 211,0	1 937,7

Definitioner nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

Räntetäckningsgrad

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

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Kassaflöde per aktie

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

Genomsnittligt antal aktier

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

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Hyresvärde

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

För ytterligare information, vänligen kontakta

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

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

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

Förteckning över fastighetsförvärv januari - december 2007

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

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Förvärvspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Sörtull 33:1	Gävle	Gävle	Övrigt	11 091	72 400	9 333
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Gävle	Industri/lager	5 042	22 000	2 800
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	2 198	13 000	1 326
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	13 309	60 000	8 472
Öster 10:1	Gävle	Gävle	Kontor	1 279	9 000	1 087
Hofors 36:2	Gävle	Hofors	Butik	2 987	10 000	1 887
Fisken 5	Mora	Malung	Butik	2 781	13 600	2 469
Mobyarna 113:4	Mora	Malung	Industri/lager	19 200	25 000	5 836
Stranden 20:4	Mora	Mora	Kontor	2 479	18 600	1 964
Svartön 18:28	Luleå	Luleå	Industri/lager	2 567	3 600	705
Flygfisken 6	Luleå	Piteå	Butik	719	3 900	566
Stadsön 8:10	Luleå	Piteå	Kontor	442	2 400	285
Stadsön 8:24	Luleå	Piteå	Industri/lager	1 568	6 700	894
Stadsön 8:31	Luleå	Piteå	Kontor	700	2 800	436
Stadsön 8:33	Luleå	Piteå	Industri/lager	900	4 700	588
Stadsön 8:41	Luleå	Piteå	Butik	2 282	11 000	1 233
Stadsön 8:8	Luleå	Piteå	Butik	2 488	16 800	1 822
Öjebyn 33:161	Luleå	Piteå	Butik	1100	5 700	480
Anläggaren 1	Luleå	Skellefteå	Industri/lager	2 176	6 000	982
Gruvfogden 1	Luleå	Skellefteå	Industri/lager	795	1 400	333
Mossarotträsk 1:326	Luleå	Skellefteå	Industri/lager	562	1 100	108
Motorn 18	Luleå	Skellefteå	Kontor	4 006	13 000	2 403
Motorn 8	Luleå	Skellefteå	Industri/lager	1 455	5 500	789
Motorn 9	Luleå	Skellefteå	Kontor	545	2 200	299
Muttern 3	Luleå	Skellefteå	Industri/lager	920	3 900	459
Servicen 1	Luleå	Skellefteå	Kontor	6 075	28 000	3 720
Mars 2	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	4 455	16 000	3 072
Apollo 3,7,8	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	3 389	10 000	1 878
Kofoten 19 & 14	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 732	4 500	1 044
Rävsund 1:338	Sundsvall	Sundsvall	Industri/lager	14 249	3 500	2 122
Västland 26:3	Sundsvall	Sundsvall	Övrigt	2 276	8 700	2 305
Vivsta 3:39	Sundsvall	Timrå	Kontor	2 383	11 000	1 994
Vivstamon 1:17	Sundsvall	Timrå	Övrigt	2 652	2 000	1 714
Ånge 30:6 & 9	Sundsvall	Ånge	Kontor	3 747	25 000	6 504
				194 316	836 200	117 508

Kvartal 4

Porsön 1:423	Luleå	Luleå	Kontor	18 014	193 000	1 577
--------------	-------	-------	--------	--------	---------	-------

Totala fastighetsförvärv januari - december 2007

272 035 1 661 776 182 751

Förteckning över fastighetsförsäljningar januari - december 2007

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Försäljnings- pris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 2						
Mörviken 2:119	Östersund	Åre	Kontor	500	6 050	800
Kvartal 4						
Alderholmen 10:1	Gävle	Gävle	Kontor	883	1 800	398
Totala fastighetsförsäljningar januari-december 2007				1 383	7 850	1 198