

# REGISTRERINGS- DOKUMENT

DIÖS FASTIGHETER • NOVEMBER 2010

2010



TENZING

*Diös*

---

## HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Bolagets årsredovisningar för 2009, 2008 och 2007 samt delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2010 och delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2009 är i sin helhet införlivade i detta registreringsdokument genom hänvisning till nämnda handlingar, i enlighet med 2 kap. 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Informationen i handlingarna är således en del av detta registreringsdokument och skall läsas tillsammans med övrig information i registreringsdokumentet. Handlingarna har ingivits till Finansinspektionen samt finns tillgängliga hos Diös och på Bolagets hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se).

---

## FRAMTIDSIKRIKTADE UTTALANDEN OCH MARKNADSIKRIKTADE UTTALANDEN

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Diös aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Dessa framtidsinriktade uttalanden gäller endast vid tidpunkten för Prospektet och Diös gör ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt. Även om Diös anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta och följaktligen bör presumtiva investerare inte lägga otillbörlig vikt vid dessa och andra framtidsinriktade uttalanden. I avsnittet Riskfaktorer finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från framtidsinriktade uttalanden.

Registreringsdokumentet och Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och branschprognoser, däribland information avseende storleken på marknader där Diös är verksam. Informationen har inhämtats från en rad olika källor och Diös ansvarar för att sådan information har återgivits korrekt. Även om Bolaget anser att dessa källor är tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen ej kan garanteras. Såvitt Diös känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

---

## EKONOMISK INFORMATION

Bokslutskommuniké januari-december 2010	18 februari 2011
Årsredovisning 2010	29 mars 2011
Årsstämma	14 april 2011
Delårsrapport januari-mars 2011	27 april 2011

---

## VIKTIG INFORMATION

Detta registreringsdokument har upprättats av Diös som en del av Prospektet. Registreringsdokumentet har tillsammans med övriga delar av Prospektet godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i Prospektet är riktiga och fullständiga.

Varken teckningsrätterna, de betalda aktierna eller de nyemitterade aktierna har registrerats eller kommer att registreras i enlighet med United States Act från 1933 ("Securities Act") eller någon provinslag i Kanada och får inte överlåtas eller utbjudas till försäljning i Amerikas Förenta Stater, i Kanada eller till personer med hemvist där eller för sådan persons räkning annat än i undantagsfall som inte kräver registrering enligt Securities Act eller någon provinslag i Kanada. Erbjudandet riktar sig heller inte till personer med hemvist i Australien, Japan eller Nya Zeeland.

Erbjudandet riktar sig ej heller i övrigt till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Registreringsdokumentet eller Prospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig.

För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av innehållet i Prospektet eller därmed sammanhängande rättsförhållande skall avgöras av svensk domstol exklusivt. Observera att en investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i detta registreringsdokument eller Prospektet kan bli tvungen att bekosta en översättning av Prospektet.

Siffrorna i registreringsdokumentet och Prospektet har i vissa fall avrundats, medan beräkningar har genomförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller eller grafer inte alltid summerar korrekt.

Förutom vad som anges i de genom hänvisning införlivade revisionsberättelserna för räkenskapsåren 2009, 2008 och 2007 samt delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2010 och delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2009 har ingen information i registreringsdokumentet eller Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor förutom vad som uttryckligen anges.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

---

## DEFINITIONER

<b>Diös, Bolaget eller Koncernen</b>	Diös Fastigheter AB (publ), med organisationsnummer 556501-1771, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.
<b>Prospekt eller Prospektet</b>	Sammanfattning, registreringsdokument, värdepappersnot tillsammans med övriga dokument införlivade via hänvisning.
<b>NASDAQ OMX Stockholm</b>	NASDAQ OMX Stockholm AB
<b>Euroclear</b>	Euroclear Sweden AB

---

RISKFÄKTÖRER	4
ANSVÄRIGÄ PERSONER	8
VERKSÄMHET	10
FASTIGHETSÄRKNÄDEN	14
BÖRLÄNGE	15
FÄLUN	16
GÄVLE	17
MÖRÄ	18
ÖSTERSUND	19
SUNDSVÄLL	20
LULEÄ	21
FASTIGHETSÄESTÄND	22
BÖRLÄNGE	26
FÄLUN	27
GÄVLE	28
MÖRÄ	29
ÖSTERSUND	30
SUNDSVÄLL	32
LULEÄ	33
FASTIGHETSÄÄRDERING	34
FINÄSIELL ÖVERSÄKT	36
KOMMENTÄRER TÄLL DEN FINÄSIELLÄ ÖVERSÄKTEN	39
PROFORMÄBALÄNSRÄÄKNING	45
BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÄÄGÄ	47
FINÄSIERING	49
ÄKTIEKÄPITAL ÖCH ÄGÄRFÖRHÄÄLLÄNDEN	51
STYRELSE, LEDÄNDE BEFÄTTNINGSÄHÄVÄRE ÖCH REVISÖRER	53
BÖLAGSÖRDNING	62
FASTIGHETSÄFÖRTECKNING	63
LEGÄLÄ FRÄÄGOR ÖCH ÖVRIG ÄNFORMATION	67
ÄDRESSER	68

## RISKFaktorER

Ägande av och investering i aktier är förenat med risker. Ett antal faktorer utanför Diös kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Diös kan påverka genom sitt agerande, kan ha negativ inverkan på Diös verksamhet, resultat och finansiella ställning eller medföra att värdet på Diös aktier minskar. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som bedöms eller kan ha inverkan på Diös framtidsutsikter. Riskerna är varken rangordnade eller heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som Diös idag inte känner till eller som för närvarande inte bedöms som väsentliga kan utvecklas till faktorer som kan komma att påverka Diös i framtiden. Utöver information som framgår av detta Prospekt bör därför varje aktieägare göra sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Diös framtida utveckling samt en allmän omvärldsbedömning.

Prospektet innehåller framåtriktade uttalanden som är beroende av framtida händelser, risker och osäkerheter. Diös faktiska resultat kan skilja sig avsevärt från de resultat som bedöms eller förutspås i de framåtriktade uttalandena till följd av många olika faktorer, däribland men inte begränsat till de risker som beskrivs nedan och på annan plats i Prospektet.

### RÖRELSERELATERADE RISKER

#### Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom tillväxt, sysselsättning och inflation. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer.

Förväntningar om inflation styr räntan och påverkar därmed räntekostnaderna, vilka är en av Diös större kostnadsposter. På längre sikt får förändringar i räntenivån en väsentlig påverkan på Diös resultat och kassaflöde. Inflation påverkar även Diös fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Bolagets strategi syftar till att begränsa exponeringen mot makroekonomiska förändringar, men inga garantier kan ges att dessa är lyckosamma. Samtliga ovanstående faktorer kan ha en negativ effekt på Diös verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Koncentrationen av ett fastighetsbestånd till

ett geografiskt marknadsområde kan potentiellt öka risken på grund av mindre diversifiering.

#### Hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella lokaler styrs långsiktigt av utbud och efterfrågan på marknaden. Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen. Detta innebär att hyresnivån i allmännyttans fastighetsbestånd på varje ort är styrande även för hyrorna i de privatägda fastigheterna. Diös intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya bostäder, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Om exempelvis antalet bosatta på en ort minskar, så minskar även efterfrågan på bostäder och lokaler. Det kan på sikt medföra ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Diös resultat negativt efter att respektive hyreskontrakt löpt ut. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De kontrakterade hyresintäkterna från Diös tio största hyresgäster uppgick per den 3 november 2010 till 127,9 Mkr, vilket motsvarade cirka 23,7 procent av Bolagets totala hyresintäkter. Det finns inga garantier för att Diös större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Diös hyreskontrakt med längre löptid än tre år är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Om inflationen ökar mer än vad Diös kompenseras för genom sådan indexering, kan Diös resultat påverkas negativt. Det finns vidare ingen garanti för att Diös alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenseras för inflationen.

Diös är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår i många fall risken för att hyresgästen inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Diös resultat negativt.

#### Drift- och underhållskostnader

I Diös fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att Diös bland annat ansvarar för drift- och underhållskostnader, samt även taxebundna kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt, eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt,

kan Diös resultat påverkas negativt.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt. Utöver rena underhållskostnader uppkommer normalt även kostnader för hyresgästpassningar, vilka dock föranledes av nyuthyrning eller att uthyrning ändras till större ytor.

### Värdeförändringar fastigheter

Diös förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och drifts-kostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastning kan föranleda att Diös skriver ner det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Diös resultat och finansiella ställning negativt.

### Värdeförändringar finansiella instrument

Diös har en stor del lån med kort räntebindningstid och som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Diös av finansiella instrument i form av räntederivat. De finansiella instrumenten testas varje kvartal för att mäta effektiviteten i säkringshänseende. Den del av värdeförändringar som härrör från icke effektiv säkring bokförs i resultaträkningen som värdeförändring räntederivat och resterande del redovisas i övrigt totalresultat. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Diös har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet minskar i nedåtgående ränteläge.

### Företags- och fastighetsförvärv

En naturlig del av Diös verksamhet är företags- eller fastighetsförvärv. Dessa är av naturen förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem risker. Det finns inga garantier för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Diös resultat positivt.

### Nyckelpersoner

Diös framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrad möjlighet för Diös att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, leder till risk för sämre resultat.

### Skatter, avgifter och bidrag

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Diös verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på fastighetsskattens storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägande. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Diös resultat negativt. En förändring av skattelagstiftning innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Diös framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

### Konkurrens

Diös verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Diös framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Diös kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Detta skulle kunna påverka Diös resultat negativt.

### Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Diös resultat och finansiella ställning negativt.

### Miljörisker

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

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Detta skulle kunna påverka Diös resultat negativt.

### Legala risker

Nya lagar och regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar och regler som är tillämpliga på Diös eller Bolagets kunders verksamhet kan innebära ökade kostnader, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

**Twister**

Det kan inte uteslutas att Diös kan komma att bli inblandat i tvister i framtiden. Resultatet av en sådan tvist skulle kunna få en negativ effekt på Diös verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

**FINANSIELLA RISKER**

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. Finansieringen via skulder innebär att Diös utsätts för ett antal finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk.

**Ränterisk**

Det finns en risk att Diös kassaflöde eller verkliga värde på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En framtida räntehöjning kan exempelvis få en negativ effekt på Diös resultat. Räntekostnader utgör en av Diös större kostnadsposter. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Inga garantier kan ges för att Diös finansiella motparter kan uppfylla sina åtaganden.

**Underskottsavdrag**

Diös förfogar över underskottsavdrag vilka huvudsakligen härstammar från det förvärv av vilande aktiebolag som Bolaget genomförde under april 2005.

Dagens eller nya skatteregler kan komma att innebära begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen. Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftningen och praxis gällande beskattning av företag. En förändring av skattelagstiftningen eller praxis som innebär exempelvis förändrad bolagsskattesats eller förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjligheter till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra en framtida förändrad skattesituation för Diös.

Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över Diös förändras, kan innebära begränsningar, helt eller delvis, av möjligheten att utnyttja dessa underskottsavdrag. Det bestämmande inflytandet anses bland annat förändras om en grupp fysiska personer, inklusive närstående bolag, tillsammans förvärvar mer än 50 procent av Bolaget under en femårsperiod om var och en äger eller förvärvar minst 5 procent i Bolaget. De fysiska personerna behöver inte samarbeta eller ens vara medvetna om varandra för att regeln ska bli tillämplig. Beroende på hur regeln skall tolkas kan även små ägarförändringar begränsa underskotten.

Då Diös aktie är noterad kan en sådan ägarförändring komma att uppstå utan Diös eller dess större aktieägares medverkan eller kännedom.



## ANSVARIGA PERSONER

---

Detta registreringsdokument har upprättats av Diös som en del av Prospektet. Styrelsen för Diös, bestående av styrelseordförande Erik Paulsson och styrelseledamöterna Gustaf Hermelin, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Bob Persson, Lars-Göran Pettersson och Thorsten Åsbjer, med säte i Östersund är ansvarig för informationen i registreringsdokumentet och Prospektet.

Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i registreringsdokumentet och Prospektet, såvitt Diös styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I det fall informationen inhämtats från tredje man har ingen information utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. I det fall informationen har inhämtats från tredje man har informationen återgivits korrekt och ingen information har utelämnats.

Östersund den 4 november 2010

**DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)**

Styrelsen





# VERKSAMHET

Diös är ett ungt fastighetsbolag med fokus på norra Sverige. Bolagets personal, ledning och grundare har emellertid en lång erfarenhet av både fastigheter och den norrländska fastighetsmarknaden.

För Diös är nära och långsiktiga kundrelationer en viktig del av verksamhetsidén. Därför strävar Bolaget efter att alltid vara lyhörda för hyresgästernas önskemål.

Diös skall erbjuda anpassade lokaler i välvårdade fastigheter och vara en flexibel samarbetspartner med service och tjänster för att aktivt medverka i utvecklingen av verksamheterna i sina fastigheter. Diös kunniga och engagerade personal har lokal förankring och finns placerad på alla nuvarande huvudorter för att ta hand om Bolagets kunder på plats.

## HISTORIK

Idén om Diös Fastigheter och ett börsnoterat fastighetsbolag med inriktning på norra Sverige började en vinterdag 2005, när ett antal investerare träffades vid en tillställning i Åre. Från tanke till handling var vägen kort och redan i juni 2005 genomfördes de första fastighetsförvärven.

Endast 11 månader efter start noterades aktien den 22 maj 2006 på NASDAQ OMX Stockholm.

År 2007 var ett starkt tillväxtår för Diös. Samtidigt som grunden lades för arbetet med att skapa och positionera plattformen för varumärket Diös, expanderade verksamheten kraftigt. Från 53 fastigheter, till ett värde av 2,2 Mdkr, växte fastighetsbeståndet till 127 fastigheter, med ett sammanlagt värde om 4,1 Mdkr.

Att vårda ett varumärke innebär inte bara att bygga upp, utan även att förvalta ett koncept. Strukturer, rutiner och policys ska ge en tydlig och relevant bild av Bolaget. Diös snabba tillväxt var inte bara av godo. Planenligt genomfördes en inventering av verksamheten, som resulterade i en konsolideringsfas under 2008 och 2009. Den låga aktiviteten på fastighetsmarknaden innebar gott om tid att arbeta igenom nya strukturer, rutiner och processer som har implementerats i Bolaget. Under denna perioden fokuserade Diös extra mycket på kundvård och på att skapa nya relationer. Efter denna periods renodling har Diös under 2010 återupptagit sin expansion med förvärv av fastigheter i Borlänge, Falun, Skellefteå och Östersund.

## AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH ÖVERGRIPANDE STRATEGIER

**Diös vision:** Diös ska vara den mest framgångsrika fastighetsaktören på sin marknad.

**Affärsidé:** Diös ska skapa värdetillväxt i bolaget genom att vara en innovativ och aktiv fastighetsägare samt en engagerad partner med tydlig närvaro på våra prioriterade tillväxtorter.

**Mål:** Diös skall ge Bolagets aktieägare en långsiktig och stabil avkastning på eget kapital genom att skapa hög lönsamhet i verksamheten.

## Övergripande strategier:

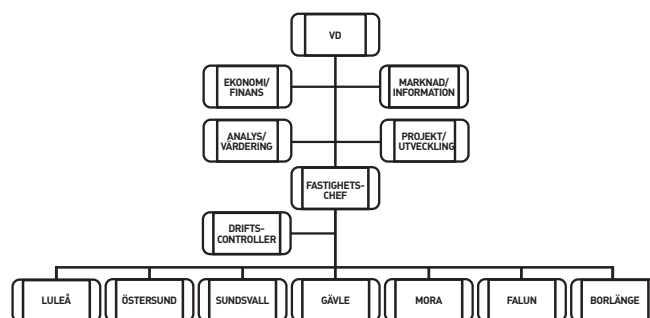
Diös Fastigheter ska säkerställa tillväxt genom;

- » affärsmodellen
- » att bygga ett starkt och tydligt varumärke
- » att jobba med människor för människor i en winwin modell
- » att vara en aktiv part i samhällsutvecklingsfrågor på våra huvudorter

## Diös kärnvärden:

- » Dynamisk
- » Innovativ
- » Öppen
- » Seriös

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE



Diös organisationsschema

## Legal struktur

Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är moderbolag i en koncern med 6 helägda dotterbolag, ett dotterbolag som ägs till 80 procent, där resterande 20 procent ägs av helägt dotterbolag, samt ett dotterbolag som ägs till 72 procent. Koncernen skapades, i sin nuvarande form, den 29 april 2005 i Sverige och styrelsen har sitt säte i Östersund. Bolagets juridiska form är aktiebolag och styrs därav av svensk aktiebolagslag. Diös Fastigheter AB bedriver näringsverksamhet i enlighet med svensk lag.

## Operativ struktur

Diös ska genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer. Merparten av Bolagets medarbetare ingår i förvaltningsfunktionen, som i sin tur är uppdelad i sju geografiska marknadsområden. Varje marknadsområde leds av en marknadsområdeschef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom området.

Utöver förvaltningsfunktionen finns de koncerngemensamma servicefunktionerna; Ekonomi/Finans, Marknad/Information, Analys/Värdering och Projekt/Utveckling.

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för affärsut-

veckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning, marknadsinformation och genomförande av beslutade strategier. Koncernledningen är placerad på huvudkontoret i Östersund. Diös har egna resurser för att genomföra analys, fastighetsvärdering och projektutveckling.

### Decentraliserad förvaltning

I syfte att säkerställa en hög kvalitet och servicegrad i kombination med att låta Bolagets värderingar genomsyra alla kontaktytor mot hyresgästerna, samhället och näringslivet sköts Diös förvaltning i huvudsak av egen personal som har en stark lokal förankring. För att uppnå detta har Diös valt en decentraliserad organisationsmodell. Diös förvaltningsorganisation är i dagsläget indelad i sju geografiska marknadsområden; Borlänge, Falun, Gävle, Luleå, Mora, Sundsvall och Östersund. Totalt arbetar 37 personer inom Diös sju marknadsområden.

### Medarbetare

Per den 30 september 2010 uppgick antalet anställda i Diös till 56 personer, varav 19 återfinns på Diös huvudkontor i Östersund, 6 i Borlänge, 4 i Falun, 7 i Gävle, 3 i Mora, 2 i Sundsvall, 8 i Östersund och 7 i Luleå. Av det totala antalet anställda var 20 kvinnor och 36 män. Genomsnittsåldern för samtliga anställda uppgick till 46 år. Medelåldern för män var 48 år och för kvinnor 43 år.

### Personalomsättning och sjukfrånvaro

Under 2010 har 3 medarbetare valt att avsluta sin tjänst i Diös och personalomsättningen uppgick därmed till 5,3 procent. Sjukfrånvaron var 1,27 procent under året. Bolaget hade inte någon långtidsfrånvaro omfattande 60 sjukdagar eller mer. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring i syfte att underlätta åtkomst till sjukvård och därmed även en snabbare återgång i arbete.

### Utbildningsnivå

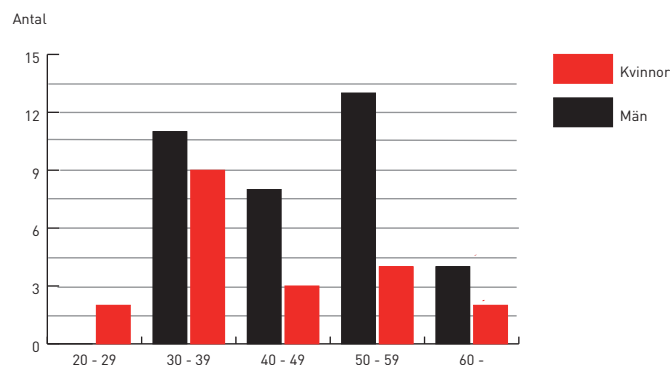
Vid slutet av tredje kvartalet 2010 hade 43 procent av de anställda genomgått någon form av högskoleutbildning. Av dessa hade 71 procent tagit 120 poäng eller mer vid högskola eller universitet.

### MILJÖARBETE

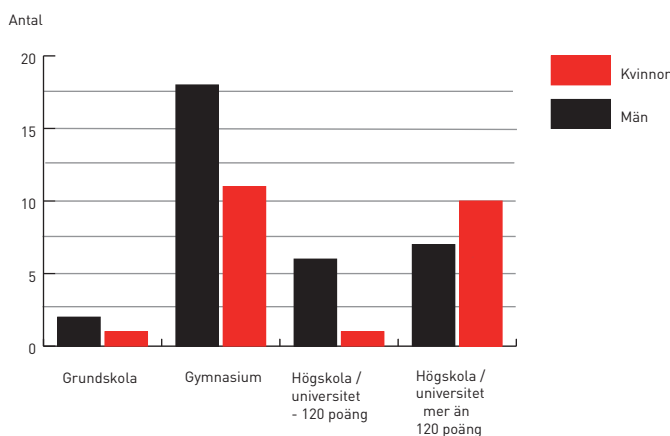
Att arbeta för en hållbar utveckling handlar om att ta ansvar för en värdeskapande process. Som ungt fastighetsbolag är hållbarhetsfrågorna ytterst angelägna. Det är ett strategiskt och betydelsefullt arbete för ledning och styrelse, eftersom kopplingen mellan miljöansvar och affärsnytta blivit allt viktigare under de senaste åren.

I miljöpolicyen finns reglerat hur Diös ska bedriva miljöarbetet på ett kontinuerligt och målinriktat sätt. Målet är att uppnå ständiga förbättringar och minska negativ miljöpåverkan. Så långt som det bara är möjligt ska Diös ur ett miljömässigt perspektiv erbjuda bästa möjliga teknik, och långsiktigt hållbara fastigheter, i den takt och ut-

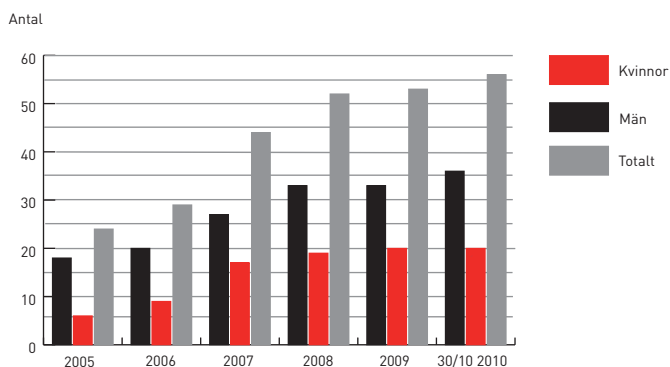
### Åldersfördelning



### Utbildningsnivå



### Antal anställda



sträckning som efterfrågas av hyresgästerna. Redan i planeringen av ett nytt projekt, till exempel en ombyggnad eller vid införandet av ny teknik i fastigheterna, ska miljökonsekvenserna utredas, beaktas samt utgöra en del av beslutsunderlaget.

Här följer några exempel på hur Diös agerar för en bättre miljö:

- Målstyrning mot en minskad energianvändning - värme och el - i fastigheterna för att minska koldioxidutsläppen.
- Införandet av rutiner för avläsning, rapportering och mätning av energiåtgången och prioritering av olika energibesparande åtgärder med bibehållen eller förbättrad komfort för hyresgästerna.
- När Diös upphandlar el, prioriteras alltid miljövänlig produktion, även så kallad grön el.
- Bolaget arbetar aktivt med funktionella lösningar för källsortering i fastigheterna, detta i syfte att öka återvinning och därmed minska resursslöseri.
- När det gäller inköp av varor och tjänster väljs alternativ med minskad miljöpåverkan.
- Det är långa avstånd mellan Diös lokalkontor och därför förläggs en del mötestid till webbaserade möten.

### MILJÖANPASSAT HUVUDKONTOR

Under försommaren 2009 flyttade Diös sitt huvudkontor till den egna fastigheten i kvarteret Kräftan i centrala Östersund. Lokalerna är miljöanpassade och har till exempel ny teknisk utrustning, såsom belysning med detektorer som känner av när någon kommer eller lämnar rummet. Kontoret får många gånger fungera som referensobjekt, därför är det bra att Diös själva testar produkterna innan de installeras hos Bolagets kunder.

### FOKUS PÅ MILJÖ 2010

En rad yttre faktorer har gjort att Diös under 2010 har valt att fokusera extra mycket på energi och miljöfrågorna. Klimatförändringar, intensifierad miljölagstiftning, ökade miljökrav från kunderna, högre energipriser samt råoljans räknade dagar, bidrar till att det här är en prioriterad fråga.

Miljöfrågorna är i fokus på alla de orter Bolaget är verksamt. På några av Bolagets tillväxtorter, som exempelvis Falun, har Diös tagit steget fullt ut och arbetar med bra miljöval både på kund- och leverantörssidan. Det innebär exempelvis att all verksamhetsanknuten energianvändning ska kunna mätas. Detta är en viktig fråga att hantera för hela fastighetsbranschen, för att synliggöra kronor och ören. Driftsekonomi är att göra rätt från början och därför behövs systematik och planering, kring frågor som avser drift och energi. Speciellt i samband med nya investeringar och förädlingsprojekt, är det fördelaktigt att kunna visa att det är lönsamt för både miljön och ekonomin att satsa på energibesparande åtgärder.



## FASTIGHETSMARKNADEN<sup>1</sup>

Under inledningen av 2000-talet steg transaktionsvolymen på den svenska marknaden kraftigt. Under toppåret 2006 omsattes fastigheter till ett värde överstigande 150 Mdkr, vilket kan jämföras med knappt 65 Mdkr för år 2000. Andelen utländska investerare har varit hög under 2000-talet och under exempelvis 2007 uppgick den till knappt 60 procent. De senaste årens finanskris har fört med sig dramatiskt sjunkande transaktionsvolymen där exempelvis omsättningen 2009 uppgick till cirka 53 Mdkr. Storleken på de affärer som genomfördes var betydligt mindre jämfört med tidigare år och endast ett femtontal affärer översteg 500 Mkr i volym. Den svenska fastighetsmarknaden har nu återhämtat sig och transaktionsvolymen under det första halvåret 2010 uppgick till cirka 41 Mdkr.<sup>2</sup> Bland köparna syns såväl svenska institutioner och privatpersoner som utländska investerare. Även intresset för marknaden norr om Dalälven har ökat, vilket bland annat beror på den stabila ekonomiska situationen som orterna i norra Sverige uppvisar. En annan bidragande faktor är de låga räntorna i kombination med högre direktavkastningskrav för fastigheter i norra Sverige.

Den konjunkturoptimism som företagen i norra Sverige gav uttryck för under hösten 2009 har hitintills förverkligats och dessutom ytterligare förstärkts. Det finns dock faktorer, som relativ svag lönsamhet, lågt kapacitetsutnyttjande och en befarad brist på arbetskraft som kan komma att störa den snabba återhämtningen i ekonomin.

Branscher som trävaruindustrin och detaljhandeln visar på en klar uppgång i försäljningen och inom dessa sektorer förekommer även nyanställningar. Byggindustrin visar en något splittrad bild, där den mest positiva utvecklingen återfinns i Gävleborgs och Norrbottens län. När det gäller industriinvesteringarna skiljer sig norra Sverige från riket i övrigt och redovisar en stark uppåtgående trend medan resterande delar av landet visar på det motsatta. Inom IT-sektorn – bestående av datakonsulter, teleoperatörer och delar av elektronikindustrin – i norra Sverige har efterfrågan ökat och tendenser till expansion finns nu med i förutsättningarna.

Turistnäringen har klarat lågkonjunkturen väl och sektorn bedöms få en fortsatt stark utveckling. Denna framtidstro bedöms endast begränsas av tillgången till externt investeringskapital. Inom turistnäringen har däremot hotell- och restaurangbranschen påverkats negativt av konjunkturedgången med minskat antal konferenser som en effekt.

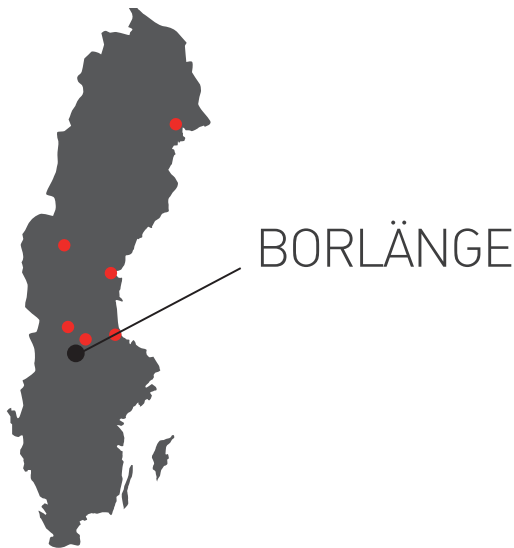
Länen ger följande indikationer om framtiden både vad det gäller möjlighet till sysselsättning och ett vitalt näringsliv. I Dalarna, kretsar det mesta av utvecklingen kring IKEAs etablering i Borlänge. Kommunen stärker därmed sin position såväl som handelsstad som besöksmål. Gävleborg drabbades hårt av nedgången i sysselsättningen, men idag vittnar de flesta företagen om en ökad ordergång. Utvecklingen av ett flertal bostadsprojekt i Gävle hamnstad har bidragit positivt till byggnadsbranschen och dess underleverantörer. I Västernorrland ligger fokus på ombyggnaden av E4 som förväntas

ge positiva effekter för hela regionen. Denna infrastrukturensatsning möjliggör även Sundsvalls önskade öppning av staden mot vattnet och därmed även utveckling av ett flertal bostadsprojekt längs kajens kanter. Jämtland påverkades påtagligt av den finansiella krisen. Återhämtningen har börjat och de flesta branscher ser just nu en stigande efterfrågan, men fortfarande har ekonomin i Jämtland en bra bit kvar till 2007 års nivåer. Västerbotten kvarstår på en hög sysselsättningsnivå inom industrin, speciellt anläggningssidan med anledning av bibehållen investeringsnivå. Miljardinvesteringar är beslutade även inom den lokala energisektorn och gruvindustrin. I Västerbotten arbetar politiker med att hålla de yngre kvar på orten då man ser ett generationsskifte framför sig som kommer att få en påverkan på näringslivet. Sysselsättningen i Norrbotten präglas av en stark återhämtning och exempelvis ser Scania ett behov av nyanställning om cirka 500 personer. Givet att den tilltänkta Norrbottenbanan blir av, kommer stora kommunikations- och logistikprojekt sannolikt att bli aktuella. Samtliga län i norra Sverige kan glädjas åt att högskolor och universitet har fulltecknade utbildningar, vilket medför ett positivt utgångsläge att attrahera unga välutbildade kvar på sina studieorter.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Källa: Informationen under detta avsnitt grundar sig på Diös analyser och bedömningar, såvida inte annan källa särskilt anges.

<sup>2</sup> Källa: Nai Svefa 2010.

<sup>3</sup> Källa: SCB, Svenskt Näringsliv och Arbetsförmedlingens prognos.



Att vara bosatt i Borlänge är att leva i både det stora och lilla samhället. Här finns närheten till det mesta oavsett om du ska ta dig till skidbacken Romme Alpin, vandra i den vackra naturen eller ta del av stadens stora shoppingutbud. Kupolen, i de centrala delarna av staden, utgör ett av de köpcentran som gör Borlänge till regionens handelscentrum.

Av de totalt 49 000 invånarna i Borlänge kommun bor 40 000 personer i centralorten, vilket gör Borlänge till Dalarnas största stad. Här byggs det framtidsinriktade samhället med regionens starka industritradition som grund.

Internationella bolag såsom SSAB och Stora Enso skapar tillsammans med de många småföretagen ett dynamiskt och utvecklande företagsklimat, som i stort gynnar den lokala entreprenörsandan och näringslivet. Kommunikationerna inom regionen är goda och med organisationer som Trafikverket och högskolan utgör Borlänge en viktig knutpunkt i denna del av Sverige. Intagan 1 är en av de fastigheter som Diös Fastigheter äger och förvaltar i Borlänge. Här har Trafikverket sitt huvudkontor vilket kräver en optimalt anpassad byggnad som möter de behov en stor organisation och tillika myndighet ställer.

En kommande stor och viktig händelse för orten är etableringen av ett IKEA-varuhus som skall stå klart för öppning under 2012. Detta bedöms medföra en ökad attraktionskraft för Borlänge samt att det ytterligare kommer att stärka kommunens position som Dalarnas främsta centrum för handel. För Diös innebär denna etablering ett tillfälle att bidra med lösningar för det behov av lokaler som kommer att uppstå.



## BORLÄNGE 2010

### FAKTARUTA

	Borlänge	Riket
Invånare, antal	48 887	9 393 648
Arbetslöshet, %	8,9%	9,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	25%	32%
Sysselsättningsgrad, %	60,6%	63,3%

Källa: SCB

### STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Borlänge kommun	4 475
SSAB Tunnpå	2 225
Trafikverket	1 625
Stora Enso Kvarnsveden	825
Landstinget Dalarna	625
ICA Sverige AB	525
Högskolan Dalarna	275

Källa: SCB

### STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvm
Borlänge kommun	548 642
Diös Fastigheter	83 929
Dalecarlia Fastigheter	49 866
Masmästaren	43 540
Steen & Ström Holding AB	38 502

### MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	850-900-1 000	Neutral
Vakans, %	3,00-5,50-8,00	Positiv
Direktavkastning, %	8,00-8,25-9,00	Positiv

### Butiker i centrumläge

Hyra, SEK	1 000-1 400-2 000	Neutral
Vakans, %	0,00-2,00-5,00	Positiv
Direktavkastning, %	7,00-7,25-7,75	Positiv

### Bostäder i centrumläge

Hyra, SEK	1 173-1 246-1 311	Neutral
Vakans, %	0,00-0,50-2,00	Neutral
Direktavkastning, %	6,00-7,00-7,50	Neutral

### Industrier i centrumläge

Hyra, SEK	300-400-500	Neutral
Vakans, %	0,00-7,00-15,00	Positiv
Direktavkastning, %	9,00-10,25-11,00	Positiv

Källa: Datscha



Faluns historia är lång och intressant. Den historiska koppargruvan och verksamheterna kring denna har skapat ett unikt kulturlandskap där allmänt kända produkter som Falu rödfärg och falukorven har sitt ursprung. Gruvan har haft en avgörande betydelse för näringslivets utveckling och idag räknas koppargruvan i Falun som en del av världsarvet.

Faluns utveckling leds idag av ett aktivt och medvetet samarbete mellan näringsliv, högskola samt kommun och landsting för att skapa de rätta förutsättningarna för tillväxt och förnyelse. I arbetet med att skapa en dynamisk och kreativ miljö för forskning, utbildning och företagande utvecklas inte bara företagstillväxt utan även ett samhällsklimat som stimulerar och inspirerar människor. Falun satsar stora resurser på att skapa en miljö som är attraktiv att både bo och arbeta i, vilket också visat sig i de senaste årens positiva befolkningstrend.

Diös är en av de större fastighetsägarna i Falun och deltar även aktivt i stadens utveckling. Ett deltagande som ligger i linje med Bolagets strategi om att vara en aktiv part i samhällsutvecklingen på de orter där Bolaget är verksamt. Detta speglas även i de fastigheter som Diös äger och förvaltar i Falun. Hyresgästerna består bland annat av skolverksamheter, kommunkontor och butiker. Falangallerian, ett av Diös större förädlingsprojekt, färdigställdes under 2009. Gallerian med sina 18 butiker stärkte därmed sin position som handels- och mötesplatsen i Falun.



FALUN		
<b>FAKTARUTA</b>		
	<b>Falun</b>	<b>Riket</b>
Invånare, antal	55 721	9 393 648
Arbetslöshet, %	8,9%	9,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	33%	32%
Sysselsättningsgrad, %	60,6%	63,3%
Källa: SCB		
<b>STÖRSTA ARBETSGIVARE</b>		
<b>Företag</b>	<b>Antal anställda</b>	
Falu kommun	4 125	
Landstinget Dalarna	3 775	
Grycksbo Papper AB	475	
Högskolan i Dalarna	325	
Länsstyrelsen i Dalarnas län	275	
Ericsson AB	225	
Cederroth AB	225	
Källa: SCB		
<b>STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE</b>		
<b>Företag</b>	<b>Antal kvm</b>	
Falu Kommun	516 034	
Masmästaren	139 758	
Möller & Partners	98 600	
Diös Fastigheter	83 020	
Corem	50 728	
<b>MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER</b>		
<b>Kontor i centrumläge</b>	<b>Låg/Normal/Hög</b>	<b>Trend</b>
Hyra, SEK	900-950-1 200	Neutral
Vakans, %	3,00-5,00-7,00	Positiv
Direktavkastning, %	7,25-8,00-8,75	Positiv
<b>Butiker i centrumläge</b>		
Hyra, SEK	1 300-1 600-2 300	Neutral
Vakans, %	0,00-2,00-4,00	Positiv
Direktavkastning, %	6,50-7,00-7,75	Positiv
<b>Bostäder i centrumläge</b>		
Hyra, SEK	1 210-1 288-1 351	Neutral
Vakans, %	0,00-0,25-0,50	Neutral
Direktavkastning, %	5,50-6,25-6,75	Neutral
<b>Industrier i centrumläge</b>		
Hyra, SEK	325-400-500	Neutral
Vakans, %	0,00-5,00-10,00	Positiv
Direktavkastning, %	8,75-10,00-11,00	Positiv
Källa: Datscha		





I Gävle möts nya och gamla handelsvägar. Här finns en stark industritradition och många nya tillväxtbranscher. Stadens näringsliv kombinerar erfarenhet med regionalt och nationellt nytänkande i nära samverkan mellan näringsliv och högskola. Idag ligger fokus speciellt på framtidsbranscher som radio- och GIS-teknik, besöksnäring, handel samt energi och klimat.

Gävle ligger strategiskt placerat längs E4:an och har goda kommunikationer med omgivande regioner, Stockholm nås med tåg på 80 minuter. Trots sin högteknologiska framtoning är staden en av få städer i Sverige som har tillgång till lax- och havsöringsfiske mitt i stadskärnan. Staden har "Välkommen till havsstad" som slogan och flaggskeppet är den nya stadsdelen, Gävle Strand, beläget där Gavleån mynnar ut i Bottenhavet.

Gävle är en viktig och expansiv marknad för Diös. För närvarande råder högtryck i Gävle på marknaden för uthyrning och efterfrågan på lokaler är stor. Under sommaren 2010 tecknades ett flertal hyreskontrakt för kontors- och butikslokaler på orten. Skoogs Mekaniska Verkstad hyr exempelvis 1 500 kvm industri-lokaler i fastigheten Sörby Urfäll 27:2. Avtalet löper på åtta år och har ett årligt hyresvärde om 0,9 Mkr. Planering av fler nya och intressanta projekt pågår kontinuerligt och Diös ser mycket positivt på den fortsatta händelseutvecklingen i Gävle.



## GÄVLE

### FAKTARUTA

	Gävle	Riket
Invånare, antal	94 496	9 393 648
Arbetslöshet, %	10,1%	9,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	30%	32%
Sysselsättningsgrad, %	60,5%	63,3%

Källa: SCB

### STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Gävle kommun	8 325
Gävleborgs Läns Landsting	3 175
Korsnäs AB	975
Lantmäteriet	875
Högskolan i Gävle	675
Sodexo AB	475
Rikspolisstyrelsen	425

Källa: SCB

### STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvm
Gävle kommun	1 162 396
Diös Fastigheter	118 530
Norrporten	104 100
Norrvidden	98 535
FastPartner	70 439

### MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	700-950-1 200	Neutral
Vakans, %	3,00-5,00-7,00	Negativ
Direktavkastning, %	6,25-6,75-7,25	Neutral

### Butiker i centrumläge

Hyra, SEK	800-1 400-2 000	Neutral
Vakans, %	1,00-2,00-3,00	Positiv
Direktavkastning, %	6,00-6,75-7,50	Positiv

### Bostäder i centrumläge

Hyra, SEK	1 223-1 300-1 366	Positiv
Vakans, %	0,00-0,00-0,00	Neutral
Direktavkastning, %	5,00-5,50-6,25	Neutral

### Industrier i centrumläge

Hyra, SEK	450-550-700	Neutral
Vakans, %	2,00-5,00-10,00	Neutral
Direktavkastning, %	7,00-8,00-9,00	Neutral

Källa: Datscha



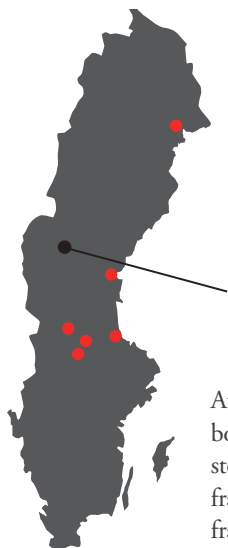
Mora kommun har, enligt Svenskt Näringslivs rankning 2010, Dalarnas bästa företagsklimat. Under 2009 ökade antalet nystartade företag i kommunen och det placerar Mora på tredjeplats i länet avseende antal nystartade företag. Det är bara i de betydligt större kommunerna Falun och Borlänge som fler företag har tillkommit.

För Diös är det positivt att vara verksam på en ort som haft en bra tillväxt inom en rad olika branscher och som präglas av nyföretagaranda. Diös har under senare tid fokuserat på flera förädlingsprojekt, vilket medfört att Bolaget kunnat erbjuda sina hyresgäster mer långsiktiga lösningar. Ett exempel är förädlingsprojekt Stranden 20:4 i centrala Mora, där myndigheter som Kronofogden och Skattemyndigheten förhyr lokaler. Stranden 20:4 har förberetts för eventuell tillkommande myndigheter.

Diös fortsätter sitt arbete med att bygga goda relationer med hyresgästerna i Mora, och utför personliga besök på en aktiv basis. Diös deltar även i arbetet kring Centrumföreningens utvecklingsfrågor och har ett nära samarbete med Mora kommun. Fokus för Diös ligger på att nå de uppsatta nyckeltalen och bibehålla den höga uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet.



MORA		
<b>FAKTARUTA</b>		
	<b>Mora</b>	<b>Riket</b>
Invånare, antal	20 125	9 393 648
Arbetslöshet, %	8,9%	9,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	23%	32%
Sysselsättningsgrad, %	60,6%	63,3%
Källa: SCB		
<b>STÖRSTA ARBETSGIVARE</b>		
<b>Företag</b>	<b>Antal anställda</b>	
Mora kommun	1 575	
Landstinget Dalarna	1 075	
Ostnor AB	625	
WIBE AB	225	
Stora Enso Skog AB	175	
Samhall AB	125	
Mora of Sweden AB	125	
Källa: SCB		
<b>STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE</b>		
<b>Företag</b>	<b>Antal kvm</b>	
Mora kommun	153 984	
Diös Fastigheter	32 582	
Nils Skoglund AB	15 743	
Rolf Mossbäck Trävaror	14 501	
NRF Holding AB	10 908	
<b>MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER</b>		
<b>Kontor i centrumläge</b>	<b>Låg/Normal/Hög</b>	<b>Trend</b>
Hyra, SEK	500-675-850	Neutral
Vakans, %	5,00-7,50-10,00	Neutral
Direktavkastning, %	8,00-9,00-10,50	Neutral
<b>Butiker i centrumläge</b>		
Hyra, SEK	600-850-1 100	Neutral
Vakans, %	2,50-5,00-7,50	Neutral
Direktavkastning, %	8,00-9,00-10,50	Neutral
<b>Bostäder i centrumläge</b>		
Hyra, SEK	828-903-1 030	Neutral
Vakans, %	1,00-4,00-7,00	Neutral
Direktavkastning, %	6,50-7,25-8,25	Neutral
<b>Industrier i centrumläge</b>		
Hyra, SEK	250-325-400	Neutral
Vakans, %	5,00-7,50-10,00	Neutral
Direktavkastning, %	10,00-11,50-13,00	Neutral
Källa: Datscha		



## ÖSTERSUND

Att leva och bo i Östersund är en livsstil. Här bor du i en stad men med en unik närhet till storslagen vacker natur och med fjällen synliga från stadskärnan. Skidbacken ligger ett stenkast från centrala Östersund och på Storsjön njuter Östersundsborna under vinterhalvåret av

skidor, spark och skridskor och under sommartid av bad och båtliv. Östersund är även året om ett välbesökt turistmål med sitt utbud av aktiviteter, kultur och natur.

Östersunds goda träningsförutsättningar har resulterat i att större delen av Sveriges skidelit numera bor i Östersund. Mötesplatsen mellan idrott och akademi, Nationellt Vintersportcentrum, har skapat en träningsmiljö som formar medaljörer inom ett antal vintersporter. Landslagen inom längd, skidskytte, alpint, freestyle, skridsko och snowboard är knutna till centret och här genomförs avancerade tester i ett laboratorium som är det enda i sitt slag. Mittuniversitetet möjliggör studier vid Skid- och Skidskytteuniversitetet och team av forskare och tränare i världsklass står till elitidrottarnas förfogande.

Östersund är Diös hemmamarknad, här är huvudkontoret placerat och här finns ett av Bolagets ytmässigt största geografiska fastighetsbestånd. Detta understryks av Bolagets nyligen genomförda förvärv av de sex bostadsfastigheterna i Vestibulum, vilka tidigare ägdes av Östersund kommun. Förvärvet innebär en god möjlighet att växa inom segmentet bostad.

I marknadsområde Östersund ingår även fastigheter i Åre. Åre är kanske mest känt för storsatsningar inom vintersport och olika skidtävlingar, men orten är idag även ett finansiellt centrum och en viktig mötesplats för att göra affärer. Det var just i Åre som idén om att skapa ett nytt modernt fastighetsbolag med inriktning på norra Sverige tog fart på allvar. Diös etablering och utveckling i Åre har bidragit positivt till Åres vision om att vara en ledande destination som bjuder på upplevelser, rekreation, shopping och nöjen året runt.



### ÖSTERSUND

#### FAKTARUTA

	Östersund	Riket
Invånare, antal	59 269	9 393 648
Arbetslöshet, %	9,5%	9,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	36%	32%
Sysselsättningsgrad, %	61,9%	63,3%

Källa: SCB

#### STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Östersunds kommun	4 875
Jämtlands Läns Landsting	2 575
Försäkringskassan	725
Jämtlands gymnasieförbund	475
Mittuniversitetet	375
Assistanslotsen AB	275
Länsstyrelsen Jämtlands län	275

Källa: SCB

#### STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvm
Östersunds kommun	475 969
Norrvidden	181 778
Diös Fastigheter	97 932
Akelius	82 489
Hemsö	53 971

#### MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	800-900-1 100	Neutral
Vakans, %	5,00-7,00-10,00	Positiv
Direktavkastning, %	7,25-7,50-7,75	Neutral

#### Butiker i centrumläge

Hyra, SEK	1 400-1 800-2 500	Neutral
Vakans, %	2,00-5,00-7,00	Positiv
Direktavkastning, %	7,00-7,25-7,75	Neutral

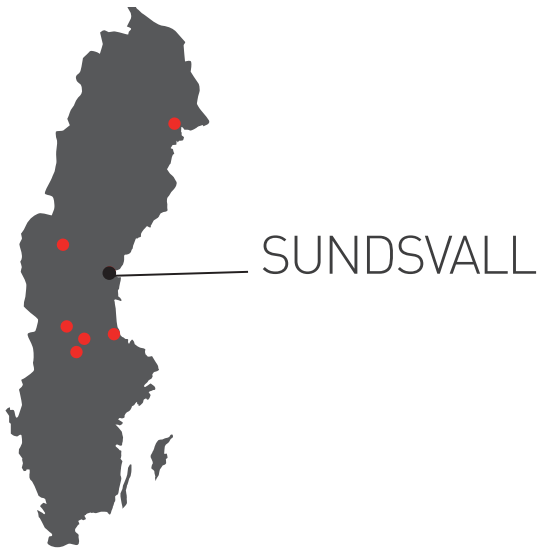
#### Bostäder i centrumläge

Hyra, SEK	1 039-1 105-1 161	Neutral
Vakans, %	0,00-1,00-1,00	Neutral
Direktavkastning, %	5,75-6,25-6,50	Negativ

#### Industrier i centrumläge

Hyra, SEK	350-400-650	Neutral
Vakans, %	5,00-7,50-10,00	Positiv
Direktavkastning, %	8,00-8,25-8,50	Neutral

Källa: Datscha



I över tre sekel har Sundsvall varit norra Sveriges mest dynamiska och kraftfulla stad, med stora industrier och en väl utvecklad infrastruktur. Under 2000-talet har Sundsvall, belägen mellan de resliga norra och södra Stadsbergen, också vuxit till ett kunskapscentrum. Målmedvetna satsningar har genomförts i och omkring Mittuniversitetet i ett nära samarbete mellan universitet, kommun och näringsliv.

Hela fyra gånger under 2000-talet har Sundsvall blivit utnämnd till Sveriges studentvänligaste stad. Utmärkelsen är lätta att förstå när man synar det innovativa och samtidigt småstadstrevliga studentområdet Campus Sundsvall. Även Diös har studentbostäder i attraktiva lägen i Sundsvall.

Mittuniversitetets roll som magnet för unga, karriärmedvetna kvinnor och män, är en bidragande faktor till att Sundsvallsregionen idag är norra Sveriges största arbetsmarknad. Utvecklingen har också medverkat till att Sundsvalls näringsliv har börjat skifta, från en traditionell tillverkningsindustri till ett kunskapscentrum med fokus på handel och tjänster.

I århundraden har staden varit nära förknippad med skogsindustrin och internationella bolag som SCA och Metso. En rad snabbt växande bolag inom exempelvis fiberteknologi och digitala tjänster bidrar dock till att stärka tjänstesektorn inom Sundsvalls näringsliv. I Birsta, strax norr om centrum, ligger norra Sveriges största handelscentrum med över 150 butiker.

Diös är för närvarande en av de mindre fastighetsägarna på orten, vilket gjort att Bolaget inte har varit det självklara valet när företagen sökt lokaler. Under det senaste året har dock ett aktivt synliggörande och bearbetning av marknaden generat ett ökat antal offerter och tecknade kontrakt. För Diös utgör Sundsvall en mycket intressant ort för framtida expansion.



## SUNDSVALL

### FAKTARUTA

	Sundsvall	Riket
Invånare, antal	95 535	9 393 648
Arbetslöshet, %	12,5%	9,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	30%	32%
Sysselsättningsgrad, %	56,7%	63,3%

Källa: SCB

### STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Sundsvalls kommun	7 575
Västernorrlands Läns Landsting	3 475
SCA Graphic Sundsvall	1 075
Försäkringskassan	1 025
Metso Papper Sundsvall	575
Bolagsverket	525
ISS Facility Services AB	425

Källa: SCB

### STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE \*

Företag	Antal kvm
Sundsvalls kommun	647 162
Norrporten	247 000
Norrvidden	210 400
HSB Brf Bosvedjan	84 010
Balder (Din Bostad)	82 989

\* Diös fastighetsinnehav i Sundsvall omfattar 35 492 kvm

### MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra i SEK	900-1 050-1 250	Neutral
Vakans, %	3,00-5,00-6,00	Positiv
Direktavkastning, %	6,50-7,25-8,25	Negativ

### Butiker i centrumläge

Hyra i SEK	1 600-2 100-2 600	Negativ
Vakans, %	3,00-5,00-7,00	Positiv
Direktavkastning, %	6,50-7,00-7,75	Neutral

### Bostäder i centrumläge

Hyra i SEK	1 191-1 229-1 265	Neutral
Vakans, %	0,00-0,50-1,00	Neutral
Direktavkastning, %	5,25-5,75-6,25	Negativ

### Industrier i centrumläge

Hyra i SEK	500-750-950	Negativ
Vakans, %	2,00-3,00-4,00	Positiv
Direktavkastning, %	7,75-8,75-9,75	Neutral

Källa: Datscha



Luleå är en stad och en region som växer, med vacker natur, spännande kultur, livlig handel och stort utbud av sportaktiviteter. Här finns storstadens puls och småstadens livskvalitet.

Efter stormaktstidens krig ökade snabbt befolkningstillväxten inom regionen. Med nya kunskaper utvecklades och effektiviserades jordbruket och Luleåbygden upplevde en kraftig ekonomisk tillväxt. Idag har Luleå cirka 74 000 invånare och har utvecklats till ett nordligt teknologiskt centrum genom de nya tillväxtområdena metallurgi, IT, utbildning, forskning, handel och kommunikation. Luleå tekniska universitet som inrättades 1971 har även idag en stor betydelse för utvecklingen.

I Luleå finns flera bolag som är världsledande inom sin bransch, bland annat SSAB, Gestamp Hardtech och Liko. Diös står som ägare till Aurorum Science Park, Sveriges nordligaste science park och som närmaste grannar återfinns Luleå tekniska universitet och Teknikens Hus.

Vid Aurorum Science Park jobbar Diös aktivt för att underlätta tillväxt hos de företag som utgör hyresgästerna. Här skall både befintliga och nya företag kunna verka för att bli framgångsrika, expansiva och även lyckas internationellt. Detta möjliggörs genom att skapa en närhet till de kunskaper och tjänster som företagen behöver samt att erbjuda attraktiva och flexibla lokaler. Idag inrymmer fastighetens byggnader 80 stycken kunskapsföretag, med omkring 650 personer anställda, vilka har hela världen som marknad. Till Luleå marknadsområde hör även fastigheter i Piteå och Skellefteå.



## LULEÅ

### FAKTARUTA

	Luleå	Riket
Invånare, antal	73 948	9 393 648
Arbetslöshet, %	11,9%	9,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial, %	36%	32%
Sysselsättningsgrad, %	56,4%	63,3%

Källa: SCB

### STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Luleå kommun	7 025
Norrbottnens Läns Landsting	3 225
SSAB Tunnpå AB	1 275
Luleå Tekniska Universitet	1 225
Försvarsmakten	775
Ferruform Aktiebolag	575
Gestamp Hardtech Aktiebolag	475

Källa: SCB

### STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE \*

Företag	Antal kvm
Luleå kommun	956 974
Akademiska Hus AB	107 254
Norrporten	100 700
Galären Holding AB	91 008
Norrvidden	74 426

\* Diös fastighetsinnehav i Luleå omfattar 34 835 kvm

### MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Kontor i centrumläge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra, SEK	900-1 100-1 300	Negativ
Vakans, %	2,00-3,00-5,00	Positiv
Direktavkastning, %	7,50-7,75-8,50	Neutral

### Butiker i centrumläge

Hyra, SEK	1 200-1 600-2 200	Negativ
Vakans, %	1,00-2,00-3,00	Positiv
Direktavkastning, %	6,75-7,25-7,75	Neutral

### Bostäder i centrumläge

Hyra, SEK	1 149-1 211-1 279	Neutral
Vakans, %	0,00-0,50-1,00	Neutral
Direktavkastning, %	5,50-5,75-6,50	Negativ

### Industrier i centrumläge

Hyra, SEK	350-450-550	Negativ
Vakans, %	5,00-10,00-15,00	Positiv
Direktavkastning, %	9,00-9,50-10,50	Positiv

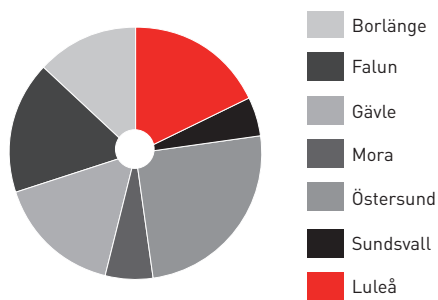
Källa: Datscha

# FASTIGHETSBESTÅND

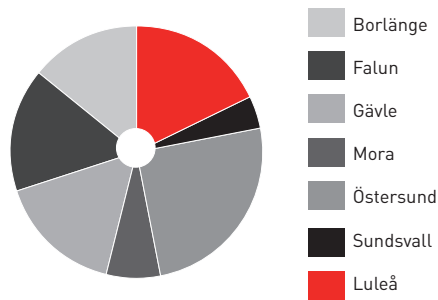
I detta avsnitt presenteras Diös fastighetsbestånd per den 3 november 2010. Fastighetsbeskrivningen baseras på aktuellt fastighetsbestånd per den 30 september justerat för genomförda och aktuella förvärv. Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till 4 596 Mkr med värdetidpunkt den 1 oktober 2010.

Diös fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av kommersiella fastigheter belägna på huvudorterna Borlänge, Falun, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund och Luleå. Fastighetsbeståndet bestod per den 3 november 2010 av 130 fastigheter, varav 5 fastigheter är upplåtna med tomträtt, med en total uthyrbar area om cirka 623 089 kvm.

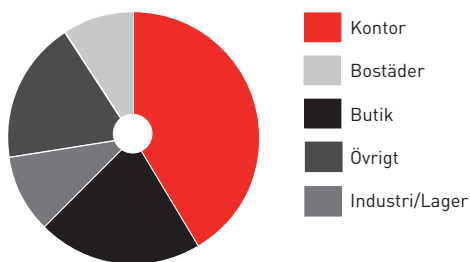
Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till cirka 588 Mkr och hyresintäkterna till cirka 540 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår således till cirka 91,8 procent. Fastighetsbeståndet är indelat i sju marknadsområden: Borlänge, Falun, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund och Luleå. Största marknadsområdet är Östersund, vilket svarade för cirka 24 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde per den 1 oktober 2010. Kontor utgjorde den största fastighetskategorin, vilken svarade för cirka 42 procent av det totala marknadsvärdet per den 1 oktober 2010.



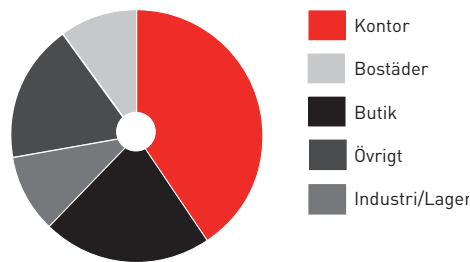
Fördelning marknadsvärde per marknadsområde



Fördelning hyresintäkter per marknadsområde



Fördelning marknadsvärde per fastighetskategori



Fördelning hyresintäkter per fastighetskategori

Verkligt marknadsvärde och hyresvärdet har baserats på Diös fastighetsbestånd per den 3 november 2010 och utgår från externa fastighetsvärderingar med värdetidpunkt den 1 oktober 2010. Hyresintäkterna avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 3 november 2010.

### FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PER MARKNADSOMRÅDE PER DEN 3 NOVEMBER 2010

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, Mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr
Borlänge	12	83 929	599,9	7 147	79,5	94,1	74,8
Falun	14	83 020	800,1	9 637	93,0	92,4	86,0
Gävle	27	118 530	752,6	6 350	99,1	85,1	84,4
Mora	13	54 563	297,2	5 447	41,3	96,5	39,8
Luleå	30	109 808	812,0	7 395	105,2	93,5	98,3
Sundsvall	10	42 393	208,3	4 913	31,2	77,2	24,1
Östersund	24	130 846	1 125,9	8 605	139,1	95,4	132,6
<b>Totalt</b>	<b>130</b>	<b>623 089</b>	<b>4 596,0</b>	<b>7 376</b>	<b>588,4</b>	<b>91,8</b>	<b>540,1</b>

### FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELAT PER FASTIGHETSKATEGORI PER DEN 3 NOVEMBER 2010

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, Mkr	Verkligt värde, kr/kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr
Kontorsfastigheter	50	225 067	1 907,6	8 476	242,5	90,2	218,8
Butiksfastigheter	20	112 418	1 078,9	9 598	124,8	93,3	116,4
Bostadsfastigheter	21	66 250	437,8	6 608	53,9	97,7	52,6
Industri-/lagerfastigheter	23	107 359	387,8	3 612	59,3	90,2	53,5
Övriga fastigheter	16	111 995	783,8	6 999	107,9	91,5	98,8
<b>Totalt</b>	<b>130</b>	<b>623 089</b>	<b>4 596,0</b>	<b>7 376</b>	<b>588,4</b>	<b>91,8</b>	<b>540,1</b>

### FASTIGHETSBESTÅNDET FÖRDELNING UTHYRBAR AREA PER MARKNADSOMRÅDE PER DEN 3 NOVEMBER 2010

Marknadsområde	Uthyrbar area per lokaltyp, kvm					Totalt
	Kontor	Butik	Bostad	Industri/lager	Övrigt	
Borlänge	53 765	15 510	888	4 510	9 256	83 929
Falun	42 808	18 859	2 664	7 591	11 099	83 021
Gävle	42 144	20 416	3 046	32 480	20 444	118 530
Mora	14 686	9 432	8 713	20 487	1 245	54 563
Luleå	48 562	22 883	5 262	24 663	8 438	109 808
Sundsvall	15 117	2 617	2 777	17 113	4 769	42 393
Östersund	28 024	9 719	41 412	2 707	48 983	130 846
<b>Totalt</b>	<b>245 106</b>	<b>99 436</b>	<b>64 762</b>	<b>109 551</b>	<b>104 234</b>	<b>623 089</b>

## HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde bedöms uppgå till 588 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 48 Mkr. Av fastigheternas totala area om 623 089 kvm var 86 792 kvm vakanta per den 3 november 2010, vilket motsvarar en areamässig vakansgrad om cirka 13,9 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 94,1 procent i Borlänge, 92,4 procent i Falun, 85,1 procent i Gävle, 93,5 procent i marknadsområdet Luleå 96,5 procent i Mora, 77,2 procent i Sundsvall samt 95,4 procent i Östersund. Den ekonomiska uthyrningsgraden per fastighetskategori uppgår till 90,2 procent för kontorslokaler, 93,3 procent för butikslokaler, 90,2 procent för industri-/lagerlokaler, 97,7 procent för bostäder och 91,5 procent övriga lokaler.

## HYRESKONTRAKT OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

Diös kontrakterade hyresintäkter per den 3 november 2010 uppgick till 540 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som normalt vidarefaktureras hyresgästerna. Diös hade per den 3 november 2010 totalt 1 180 lokalhyresavtal

med kontrakterade hyresintäkter om 476 Mkr. Hyresavtal med löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentprisindex.

## KUNDSTRUKTUR

Diös huvudinriktning är kommersiella lokaler det vill säga kontor och butiker. Dessa bedöms stå för cirka 65 procent av de totala hyresintäkterna. Bostäder bedöms stå för cirka 10 procent av hyresintäkterna, industri- och lagerfastigheterna för cirka 8 procent och övriga lokaler för cirka 17 procent.

De kontrakterade hyresintäkterna från Diös tio största hyresgäster uppgick per den 3 november 2010 till 128 Mkr, vilket motsvarade cirka 23,7 procent av Bolagets totala hyresintäkter. Vägverket är Diös största hyresgäst och förhyr totalt 33 337 kvm fördelat på 2 avtal i två fastigheter. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 4,3 år för de tio största hyresgästerna.

Hyreskontrakten har en jämn fördelning från offentlig verksamhet till publika och/eller nationella samt lokalt ägda företag.

### Diös tio största hyresgäster per den 3 november 2010

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	2	40,0	7,4	5,5
Falu kommun	3	17,1	3,2	3,9
Skistar AB	11	11,2	2,1	3,7
Posten Sverige AB	9	10,9	2,0	2,6
Jämtlands Läns Landsting	8	10,8	2,0	2,6
Östersund kommun	7	9,5	1,8	9,2
Polismyndigheten	2	8,6	1,6	3,5
Tullverket IT	1	7,3	1,4	3,3
Länsstyrelsen i Dalarna	7	6,8	1,3	3,1
Arbetsförmedlingen	1	5,8	1,1	4,7
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>51</b>	<b>127,9</b>	<b>23,7</b>	<b>4,3</b>

### Kontraktsförfallostruktur per den 3 november 2010

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Andel, %
<b>Lokalhyresavtal</b>				
2010	65	12 392	8,0	1,5
2011	419	98 206	96,1	17,8
2012	306	96 845	92,9	17,2
2013	242	99 255	91,3	16,9
2014+	148	170 301	187,3	34,7
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 180</b>	<b>476 999</b>	<b>475,6</b>	<b>88,1</b>
Bostadshyresavtal	868	65 666	54,0	10,0
Övriga hyresavtal	1 615	336	10,4	1,9
<b>Totalt</b>	<b>3 663</b>	<b>543 001</b>	<b>540,1</b>	<b>100,0</b>





### DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Diös största driftskostnader utgörs av värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Exempel på andra driftskostnader är försäkringar, bevakning och sophantering. Diös arbetar löpande med aktiviteter i syfte att sänka energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Som ett led i att bibehålla fastighetsbeståndets skick och standard genomförs planerat och löpande underhåll.

Ansvarsfördelningen mellan Diös och hyresgästerna är att Bolaget i normalfallet svarar för yttre underhåll, medan hyresgästen svarar för inre underhåll. Diös drift- och underhållskostnader bedöms uppgå till cirka 196 Mkr på årsbasis, vilket motsvarar cirka 314 kr/kvm.

### FASTIGHETSSKATT

Den av staten ålagda fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter, 0,5 procent för industrifastigheter och för bostäder det lägsta av 0,4 procent av taxeringsvärdet eller 1 277 kronor per lägenhet. Fastigheter som är klassade som specialfastigheter är befriade från fastighetsskatt.

Fastighetsbeståndets taxeringsvärde 2010 uppgick till cirka 2 601 Mkr. Fastighetsskatten uppgår på årsbasis till cirka 24 Mkr. Av Bolagets totala fastighetsskatt vidaredebiteras cirka 17 Mkr till hyresgästerna, i form av hyrestillägg.

### TOMTRÄTTER

Diös innehar 5 fastigheter med tomträtt belägna i Piteå kommun. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig tomträttsavgäld för den mark som stat och kommun upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsinnehavare äger således inte marken, utan endast uppförda byggnader. Den totala tomträttsavgälden uppgår på årsbasis för Diös till cirka 0,1 Mkr.

### INVESTERINGAR

Investeringskostnader som genererar mervärde i fastighetsbeståndet redovisas som investeringar och resultatförs inte. Dessa åtgärder görs primärt för att förlänga fastighetsbeståndets nyttjandeperiod. Exempel på investeringar är hyresgästanpassning och projektutveckling. Investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet har under de tre första kvartalen 2010 uppgått till 57 Mkr.

### PÅGÅENDE PROJEKT

I Gävle, Borlänge och Härnösand pågår tre större förädlingsprojekt. Projekten beräknas vara färdigställda under 2011. De totala projektkostnaderna bedöms uppgå till 44 Mkr, varav 7 Mkr har upparbetats. För mer information, se avsnittet Kommentarer till den finansiella översikten.

# BORLÄNGE

Diös fastighetsbestånd i Borlänge består av 12 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 600 Mkr. Fastighetsbeståndet håller en hög standard, är väl underhållet och nästan uteslutande centralt beläget. Fastigheterna består i huvudsak av kontors- och butikslokaler.

Borlänge svarar för cirka 13 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde och för cirka 14 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. Fastigheternas hyresvärde bedöms uppgå till cirka

79,5 Mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 74,8 Mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 94,1 procent.

Den areamässigt största fastigheten i Borlänge är Intagan 1 om cirka 31 014 kvm. Fastigheten svarar för cirka 37 procent av Diös uthyrbara area i Borlänge.

Borlänge	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr
Kontorsfastigheter	7	50 859	451,7	54,6	97,7	53,3
Butiksfastigheter	3	18 785	117,4	17,2	100,0	15,6
Bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Industri-/lagerfastigheter	-	-	-	-	-	-
Övriga fastigheter	2	14 285	30,7	7,7	76,9	5,9
<b>Totalt Borlänge</b>	<b>12</b>	<b>83 929</b>	<b>599,9</b>	<b>79,5</b>	<b>94,1</b>	<b>74,8</b>



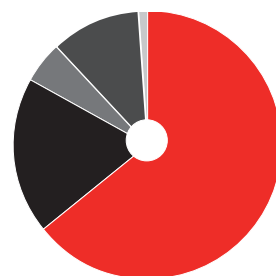
Borlänges andel av marknadsvärde

87%  
13%



Borlänges andel av hyresintäkter

86%  
14%



Borlänges fördelning area per lokalslag

Kontor  
Bostäder  
Butik  
Övrigt  
Industri/Lager

# FALUN

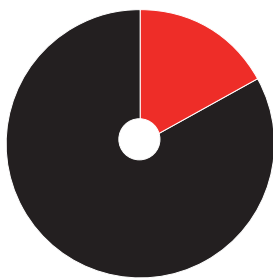
Diös fastighetsbestånd i Falun består av 14 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 800 Mkr. Fastighetsbeståndet håller en hög standard, är väl underhållet och nästan uteslutande centralt beläget. Fastigheterna består i huvudsak av kontors- och butikslokaler.

Falun svarar för cirka 17 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde och för cirka 16 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. Fastigheternas hyresvärde bedöms uppgå till cirka

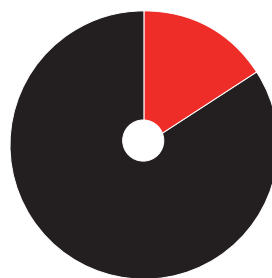
93,0 Mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 86,0 Mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 92,4 procent.

Den areamässigt största fastigheten i Falun är Falun 20 om cirka 21 088 kvm. Fastigheten svarar för cirka 25 procent av Diös uthyrbara area i Falun.

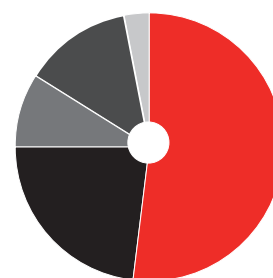
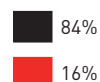
Falun	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr
Kontorsfastigheter	6	51 911	530,6	62,0	92,5	57,4
Butiksfastigheter	4	17 527	162,1	18,2	87,1	15,9
Bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Industri-/lagerfastigheter	2	5 486	57,0	5,4	100,0	5,4
Övriga fastigheter	2	8 096	50,5	7,3	100,0	7,3
<b>Totalt Falun</b>	<b>14</b>	<b>83 020</b>	<b>800,1</b>	<b>93,0</b>	<b>92,4</b>	<b>86,0</b>



Faluns andel av marknadsvärde



Faluns andel av hyresintäkter



Faluns fördelning area per lokalslag



## GÄVLE

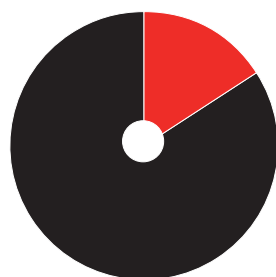
Diös fastighetsbestånd i Gävle består av 27 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 753 Mkr. Fastighetsbeståndet håller en hög standard, är väl underhållet och nästan uteslutande centralt beläget. Fastigheterna består i huvudsak av kontors-, butiks- och industri/lagerlokaler.

Gävle svarar för cirka 16 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde och för cirka 16 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. Fastigheternas hyresvärde bedöms uppgå till cirka

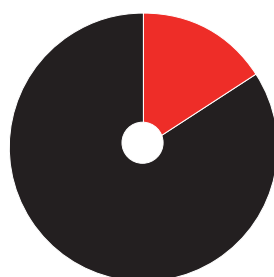
99,1 Mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 84,4 Mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 85,1 procent.

Den areamässigt största fastigheten i Gävle är Norr 31:9 om cirka 22 482 kvm. Fastigheten svarar för cirka 19 procent av Diös uthyrbara area i Gävle.

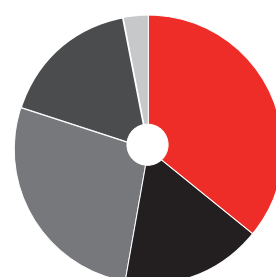
Gävle	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr
Kontorsfastigheter	13	30 011	193,8	27,7	73,4	20,3
Butiksfastigheter	2	28 579	293,4	33,4	92,4	30,9
Bostadsfastigheter	1	3 013	23,5	2,8	99,4	2,7
Industri-/lagerfastigheter	8	39 753	163,4	24,3	87,1	21,1
Övriga fastigheter	3	17 174	78,6	11,0	85,0	9,4
<b>Totalt Gävle</b>	<b>27</b>	<b>118 530</b>	<b>752,6</b>	<b>99,1</b>	<b>85,1</b>	<b>84,4</b>



Gävles andel av marknadsvärde



Gävles andel av hyresintäkter



Gävles fördelning area per lokalslag



## MORA

Diös fastighetsbestånd i Mora består av 13 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 297 Mkr. Fastighetsbeståndet håller en god standard, är väl underhållet och nästan uteslutande centralt beläget. Fastigheterna består i huvudsak av bostäder med butikslåder i gatuplan.

Mora svarar för cirka 6 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde och för cirka 7 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. Fastigheternas hyresvärde bedöms uppgå till cirka

41,3 Mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 39,8 Mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 96,5 procent.

Den areamässigt största fastigheten i Mora är Mobyarna 113:4 om cirka 19 200 kvm, belägen i Malung. Fastigheten svarar för cirka 35 procent av Diös uthyrbara area i Mora.

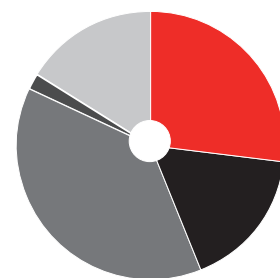
Mora	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr
Kontorsfastigheter	5	14 449	121,8	15,8	95,9	15,1
Butiksfastigheter	2	7 637	58,6	8,1	96,8	7,8
Bostadsfastigheter	5	13 278	86,7	11,1	96,7	10,7
Industri-/lagerfastigheter	1	19 200	30,1	6,3	97,1	6,1
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Mora</b>	<b>13</b>	<b>54 563</b>	<b>297,2</b>	<b>41,3</b>	<b>96,5</b>	<b>39,8</b>



Moras andel av marknadsvärde



Moras andel av hyresintäkter



Moras fördelning area per lokalslag



## ÖSTERSUND

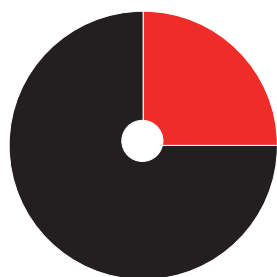
Diös fastighetsbestånd i Östersund består av 24 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 1 126 Mkr. Fastighetsbeståndet håller en hög standard, är väl underhållet och är beläget såväl centralt som i attraktiva närförorter. Fastigheterna består i huvudsak av bostäder, kontors- och butikslokaler.

Östersund svarar för cirka 25 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde och för cirka 25 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. Fastigheternas hyresvärde bedöms uppgå

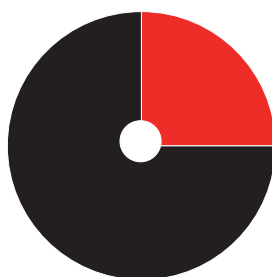
till cirka 139,1 Mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 132,6 Mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 95,4 procent.

Den areamässigt största fastigheten i Östersund är Frösö 3:7 om cirka 37 536 kvm. Fastigheten svarar för cirka 29 procent av Diös uthyrbara area i Östersund.

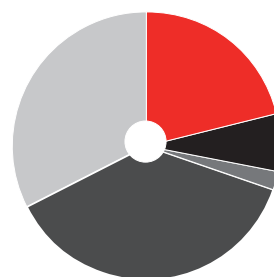
Östersund	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr
Kontorsfastigheter	3	13 401	132,0	16,4	97,9	16,0
Butiksfastigheter	2	11 534	220,7	21,0	93,0	19,6
Bostadsfastigheter	12	43 256	274,6	33,7	98,7	33,2
Industri-/lagerfastigheter	1	3 382	19,9	3,0	99,4	3,0
Övriga fastigheter	6	59 273	478,7	65,0	93,4	60,7
<b>Totalt Östersund</b>	<b>24</b>	<b>130 846</b>	<b>1 125,9</b>	<b>139,1</b>	<b>95,4</b>	<b>132,6</b>



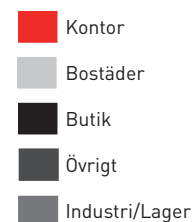
Östersunds andel av marknadsvärde



Östersunds andel av hyresintäkter



Östersunds fördelning area per lokalslag



## FÖRVÄRV FRÅN ÖSTERSUNDS KOMMUN

Vestibulum Fastigheter i Östersund AB är ett fastighetsbolag ägt av Östersunds kommun. De sex fastigheterna som Diös nu förvärvat uppfördes av HSB och Riksbyggen under tidsperioden 1989-1992 och omfattar 355 bostadslägenheter på tillsammans cirka 32 000 kvm. Fastigheterna uppfördes för bostadsrättsföreningar som kommunen sedermera övertog. Karaktären av egna hem genomsyrar fortfarande fastigheterna, där flertalet av hyresgästerna har bott i många år. Beståndet är mycket välskött och kommunen har löpande renoverat lägenheterna, tvättstugor och gemensamma lokaler. Huvuddelen av fastigheterna ligger i Torvalla som utgör ett bostadsområde cirka tio minuter söder om de centrala delarna av Östersund. En av fastigheterna ligger i Brunflo, attraktivt beläget vid Storsjön.

### Parketten 6, Skogsvaktarvägen 1-139

Kvarteret Parketten ligger i Skogsmon i Torvalla och består av sju stycken flerbostadshus. Husen är byggda i två våningar och lägenheterna har alla egen ingång. Parkeringsplatser och garage finns i två områden, i övrigt är området fritt från biltrafik. Alla lägenheter på andra våningen har balkong och i övrigt finns uteplats utanför vardagsrum. Lägenheter på andra våningen har entré och kapprum i bottenplan. I området finns en kvarterslokal och två tvättstugor. Totalt omfattar fastigheten 68 lägenheter om totalt 5 331 kvm.

### Varmblodet 1, Havrevägen 9-43

Kvarteret Varmblodet ligger i Ängsmon. Bostadshuset i området består dels av fyra stycken trevåningshus dels av tio tvåvåningshus. Husen är grupperade så de bildar avgränsade gårdar. Alla lägenheter har balkong alternativt egen uteplats. I området finns en kvarterslokal och två tvättstugor. Totalt omfattar fastigheten 71 lägenheter som tillsammans har en uthyrbar area om cirka 5 853 kvm.

### Ängsbetet 4, Skördevägen 1-44

Kvarteret Ängsbetet ligger i borte delen av Torvalla. Strax intill ligger Ängsmoskolan som har barnomsorg och skola för klasserna 1-9. Vid skolan finns även en kyrka och en kiosk. Området består av 32 lägenheter byggda som parhus, totalt 3 600 kvm. Varje lägenhet har garage i anslutning till huset samt en tomtyta vid entrén och bakom huset. I området finns en kvartersgård som innehåller tvättstuga, samlingslokal och bastu.

### Slätterängen 7, Nekvägen 2-92

I Skogsmon, cirka en och en halv kilometer från Torvalla centrum, ligger kvarteret Ängsmon. Kvarteret är uppbyggt av tre stycken gårdar längs ett genomgående gångstråk. Området består av 73 lägenheter om totalt 5 727 kvm, fördelat på åtta stycken flerbostadshus som är två eller tre våningar höga. Trevåningshusen har trapphus, hiss och loftgång. Lägenheterna i tvåvåningshusen har alla egen entré direkt från markplan. Alla lägenheter har balkong alternativt egen uteplats. I området finns en nyrenoverad kvarterslokal och två tvättstugor.

### Nordsvensken 1, Havrevägen 36-168

I Skogsmon cirka 1,5 km från Torvalla centrum ligger kvarteret Nordsvensken. Området består av radhuslägenheter i två plan med tre eller fyra lägenheter per huskropp. Totalt innefattar fastigheten 66 lägenheter om totalt 6 779 kvm. Garage och p-platser finns vid infarterna till området. Alla lägenheter har egen uteplats. I området finns en nyrenoverad kvarterslokal och två tvättstugor.

### BrunfloViken 5:2, Mariebyvägen 10, 12

Vid BrunfloViken, cirka 500 meter från Brunflo centrum, ligger kvarteret BrunfloViken. Kvarteret består av tre flerfamiljshus och 20 radhus med 45 lägenheter om totalt 4 714 kvm. Flerfamiljshuset är i två våningar med tre lägenheter per plan. Radhusen är i två plan grupperade med två alternativt fyra lägenheter per huskropp. Garage och parkeringsplatser finns vid infarten till området efter Mariebyvägen. Alla lägenheter har balkong alternativt egen uteplats. I området (på kommunal mark) finns en kvarterslokal och två tvättstugor.

# SUNDSVALL

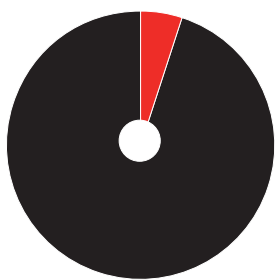
Diös fastighetsbestånd i Sundsvall består av 10 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 208 Mkr. Fastighetsbeståndet håller en hög standard och är väl underhållet. Fastigheterna består i huvudsak av kontors- och/eller industri/lagerlokaler.

Sundsvall svarar för cirka 5 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde och för cirka 4 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. Fastigheternas hyresvärde bedöms uppgå till cirka

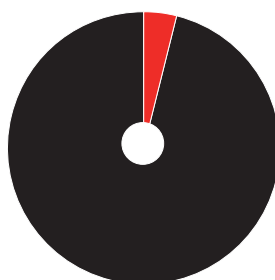
31,2 Mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 24,1 Mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 77,2 procent.

Den areamässigt största fastigheten i Sundsvall är Rävsvund 1:338 om cirka 14 249 kvm, belägen i Kvissleby. Fastigheten svarar för cirka 34 procent av Diös uthyrbara area i Sundsvall.

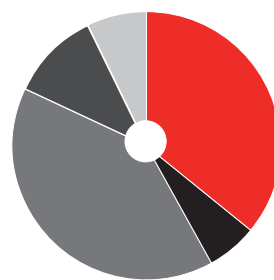
Sundsvall	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr
Kontorsfastigheter	4	17 250	90,4	15,0	75,5	11,4
Butiksfastigheter	-	-	-	-	-	-
Bostadsfastigheter	2	3 215	31,6	3,4	90,1	3,0
Industri-/lagerfastigheter	2	17 638	19,0	5,1	66,3	3,4
Övriga fastigheter	2	4 290	67,2	7,7	82,1	6,3
<b>Totalt Sundsvall</b>	<b>10</b>	<b>42 393</b>	<b>208,3</b>	<b>31,2</b>	<b>77,2</b>	<b>24,1</b>



Sundsvalls andel av marknadsvärde



Sundsvalls andel av hyresintäkter



Sundsvalls fördelning area per lokalslag





## LULEÅ

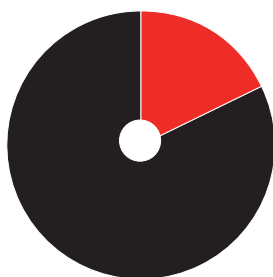
Diös fastighetsbestånd i Luleå består av 30 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 812 Mkr. Fastighetsbeståndet håller en hög standard och är väl underhållet. Fastigheterna består i huvudsak av kontor- och industri/lagerlokaler.

Luleå svarar för cirka 18 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde och för cirka 18 procent av Diös totala kontrakterade hyresintäkter. Fastigheternas hyresvärde bedöms uppgå till

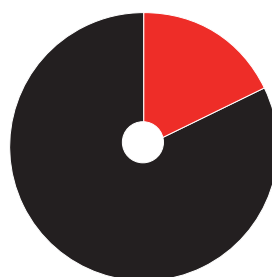
cirka 105,2 Mkr och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 98,3 Mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 93,5 procent.

Den areamässigt största fastigheten i Luleå är Porsön 1:423 om cirka 18 014 kvm. Fastigheten svarar för cirka 16 procent av Diös uthyrbara area i Luleå.

Luleå	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr
Kontorsfastigheter	12	47 186	387,4	51,0	88,8	45,3
Butiksfastigheter	7	28 357	226,8	26,8	99,2	26,6
Bostadsfastigheter	1	3 488	21,4	3,0	97,8	2,9
Industri-/lagerfastigheter	9	21 900	98,4	15,2	94,9	14,5
Övriga fastigheter	1	8 877	78,1	9,2	99,0	9,1
<b>Totalt Luleå</b>	<b>30</b>	<b>109 808</b>	<b>812,0</b>	<b>105,2</b>	<b>93,5</b>	<b>98,3</b>



Luleås andel av marknadsvärde



Luleå andels av hyresintäkter



Luleås fördelning area per lokalslag



## FASTIGHETSVÄRDERING

Diös förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Diös värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 25 procent värderas externt och för resterande del görs en intern värdering baserad på senast genomförda externa värdering. Detta innebär att varje fastighet i fastighetsbeståndet värderas externt under en rullande 12-månaders period. De kvartalsvisa interna värderingarna granskas av ett externt värderingsinstitut.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalculer, i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas. Marknadsvärdet har för varje enskilt värderingsobjekt bedömts med hjälp av en 5-årig kassaflödesanalys. Besiktning av nytillkomna fastigheter har skett i anslutning till värderingstillfället. Övriga fastigheter har besiktigats i enlighet med SFI/IPD, Svenskt Fastighetsindex,

rekommendationer, det vill säga minimum var tredje år. De externa marknadsvärderingarna har utförts av Savills Sweden AB i enlighet med internationell värderingsstandard SFI/IPD.

### VÄRDEINTYG

Värdeintyget avseende Diös på efterföljande sida har utfärdats av oberoende sakkunning värderingsman på uppdrag av Diös. Inga materiella förändringar har ägt rum efter utfärdandet av värdeintyget. Värdeintyget har upprättats av Savills Sweden AB med adress Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm. Savills har inte något väsentligt intresse i Diös och har samtyckt till att värderingsintyget tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.





Sergels Torg 12  
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90  
Fax: 08 545 858 91  
www.savills.se

## VÄRDEINTYG

På uppdrag av Diös Fastigheter AB (publ) genom VD Christer Sundin har Savills Sweden AB genomfört en marknadsvärdering av Diös fastighetsbestånd baserad på det tillvägagångssätt som presenteras närmare i avsnittet fastighetsvärdering. Värdetidpunkt är den 1 oktober 2010.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts utgör marknadsvärdet för Diös fastighetsbestånd **4 637 000 000 (fyra tusen sexhundra trettiosjумiljoner)** kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7,5 %.

Stockholm den 26 oktober 2010  
Savills Sweden AB

Lars Rickardson

Av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare

## FINANSIELL ÖVERSIKT

Nedanstående finansiella information för Koncernen i sammandrag är hämtade ur Diös årsredovisningar för räkenskapsåren 2009, 2008 och 2007 samt delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2010 och delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2009. Fullständig historisk finansiell information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet Kommentarer till den finansiella informationen samt koncernräkenskaperna med tillhörande noter och revisionsberättelser. Koncernräkenskaperna är upprättade enligt IFRS.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG**

Mkr	Jan - sep	Jan - sep	Helår		
	2010	2009	2009	2008	2007
Intäkter	361,7	359,5	477,4	469,9	372,0
Fastighetskostnader	-149,0	-145,9	-204,5	-209,8	-174,2
<b>Driftöverskott</b>	<b>212,7</b>	<b>213,6</b>	<b>273,0</b>	<b>260,0</b>	<b>197,8</b>
Avskrivningar	-3,0	-2,9	-3,9	-4,1	-2,8
Central administration	-23,0	-24,5	-32,4	-27,4	-22,7
Värdeförändringar fastigheter	56,2	-30,3	-52,4	-223,4	36,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>242,9</b>	<b>155,9</b>	<b>184,2</b>	<b>5,0</b>	<b>208,5</b>
Värdeförändringar räntederivat	-25,3	35,2	32,4	-46,6	-
Finansnetto	-89,3	-74,5	-105,9	-134,1	-77,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>128,3</b>	<b>116,5</b>	<b>110,7</b>	<b>-175,7</b>	<b>131,1</b>
Skatt	-35,0	-15,4	-5,2	37,5	7,9
Minoritet	-0,6	-0,2	-1,4	8,3	4,7
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>92,7</b>	<b>100,9</b>	<b>104,1</b>	<b>-129,9</b>	<b>143,7</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG**

Mkr	30 sep	30 sep	31 dec	31 dec	31 dec
	2010	2009	2009	2008	2007
Förvaltningsfastigheter och pågående projekt	3 987,1	3 887,3	3 906,2	3 898,8	4 067,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	10,5	11,9	11,1	13,2	23,0
Finansiella anläggningstillgångar	6,2	11,0	8,3	2,8	0,7
Uppskjuten skattefordran	87,0	110,0	120,1	122,7	83,5
Kortfristiga fordringar	39,1	32,2	46,1	37,5	79,9
Kassa och bank	74,2	76,3	48,7	36,7	37,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 204,1</b>	<b>4 128,7</b>	<b>4 140,5</b>	<b>4 111,7</b>	<b>4 291,9</b>
Eget kapital	1 211,5	1 147,5	1 154,5	1 080,6	1 369,3
Räntebärande skulder	2 782,1	2 779,6	2 779,1	2 766,6	2 706,5
Icke räntebärande skulder	210,5	201,6	206,9	264,5	216,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 204,1</b>	<b>4 128,7</b>	<b>4 140,5</b>	<b>4 111,7</b>	<b>4 291,9</b>

**KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG**

Mkr	Jan - sep	Jan - sep	Helår		
	2010	2009	2009	2008	2007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	95,5	102,2	149,4	84,1	112,8
Förändring av rörelsekapital	3,4	-6,1	-62,4	-32,1	43,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20,8	-24,9	-49,1	-30,6	-1 252,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52,6	-31,6	-26,0	-22,2	1 009,0
Periodens kassaflöde	25,5	39,6	11,9	-0,8	-86,3
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>48,7</b>	<b>36,7</b>	<b>36,7</b>	<b>37,5</b>	<b>123,8</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>74,2</b>	<b>76,3</b>	<b>48,7</b>	<b>36,7</b>	<b>37,5</b>

NYCKELTAL	Jan - sep	Jan - sep	Helår		
	2010	2009	2009	2008	2007
<b>FINANSIELLA</b>					
Avkastning på eget kapital, %	7,8	9,1	9,3	-10,6	11,1
Avkastning på totalt kapital, %	-	-	5,3	-0,5	6,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-	-	6,0	-1,1	6,5
Soliditet, %	28,8	27,8	27,9	26,3	31,9
Belåningsgrad fastigheter, %	69,8	71,5	71,1	71,0	66,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,5	2,2	1,7	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,4	2,6	2,0
<b>AKTIERELATERADE</b>					
Periodens resultat, kr per aktie	2,7	3,0	3,1	-3,8	4,3
Kassaflöde, kr per aktie	2,9	3,0	3,9	2,7	2,8
Eget kapital, kr per aktie	35,7	33,8	34,0	31,8	40,3
Utdelning, kr per aktie	-	-	1,75	1,40	1,40
Antal utestående aktier	33 967 965	33 967 965	33 967 965	33 967 965	33 967 965
Genomsnittligt antal utestående aktier	33 967 965	33 967 965	33 967 965	33 967 965	33 770 828
<b>FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA</b>					
Antal fastigheter vid periodens utgång	112	115	114	120	127
Uthyrbara area vid periodens utgång, kvm	540 875	547 350	547 350	558 900	581 822
Hysesvärde, Mkr	390,6	387,6	512,2	498,5	379,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	90,3	90,4	90,8	92,6
Överskottsgrad, %	60,2	61,0	57,2	55,3	53,2
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 987,1	3 887,3	3 906,2	3 898,8	4 067,3
Direktavkastning, %	5,3	5,5	7,0	6,7	4,9 <sup>1</sup>
Antal medarbetare	56	53	53	52	44

<sup>1</sup> Under 2007 förvärvades fastigheter till ett sammanlagt värde om 1 662 Mkr. Resultateffekt på helårsbasis för dessa uppnåddes först 2008.

## HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Följande handlingar, vilka tidigare har publicerats och ingivits till Finansinspektionen, införlivas genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt:

1. Diös översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2010.
2. Diös översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2009.
3. Diös reviderade Årsredovisning och Bolagsstyrningsrapport för 2009, inklusive revisionsberättelse.
4. Diös reviderade Årsredovisning för 2008, inklusive revisionsberättelse.
5. Diös reviderade Årsredovisning för 2007, inklusive revisionsberättelse.

Av Diös årsredovisningar för 2009, 2008 och 2007, vilka införlivats i Prospektet genom hänvisning, har samtliga årsredovisningar reviderats av auktoriserade revisorn Lars Helgesson på Deloitte AB. Revisionsberättelser för 2009, 2008 och 2007 finns intagna i respektive årsredovisning. De aktuella revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.

Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Diös, telefon 0770-33 22 00 samt även elektroniskt via Diös hemsida, [www.dios.se](http://www.dios.se).

## DEFINITIONER NYCKELTAL

FINANSIELLA		
<p><b>Avkastning på eget kapital</b> Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.</p> <p><b>Avkastning på totalt kapital</b> Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.</p>	<p><b>Avkastning på sysselsatt kapital</b> Resultat före skatt plus finansiella kostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p><b>Sysselsatt kapital</b> 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.</p> <p><b>Soliditet</b> Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.</p>	<p><b>Belåningsgrad fastigheter</b> Räntebärande och andra skulder avseende fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.</p> <p><b>Räntetäckningsgrad</b> Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdoförändringar, plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.</p> <p><b>Skuldsättningsgrad</b> Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.</p>
AKTIERELATERADE		
<p>Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädnings-effekt.</p> <p><b>Resultat per aktie</b> Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.</p> <p><b>Kassaflöde per aktie</b> Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdoförändringar, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.</p>	<p><b>Eget kapital per aktie</b> Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.</p> <p><b>Utdelning per aktie</b> Beslutad eller föreslagen utdelning dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.</p> <p><b>Antal utestående aktier vid periodens utgång</b> Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.</p>	<p><b>Genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens utgång</b> 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.</p>
FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA		
<p><b>Antal fastigheter</b> Totalt antal fastigheter i Diös ägo vid periodens utgång.</p> <p><b>Uthyrbar area</b> Total area som är tillgänglig för uthyrning.</p> <p><b>Hyresvärde</b> Kontrakterade hyresintäkter för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta areor.</p> <p><b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b> Kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.</p>	<p><b>Hyresintäkter</b> Periodens debiterade hyror minus hyresför-luster och hyresrabatter.</p> <p><b>Driftöverskott</b> Kontrakterade hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.</p> <p><b>Överskottsgrad</b> Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.</p>	<p><b>Fastigheternas marknadsvärde</b> Bedömt marknadsvärde enligt senast genomförd värdering.</p> <p><b>Direktavkastning</b> Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.</p>

## KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA ÖVERSIKTEN

Nedanstående kommentar till den finansiella utvecklingen har baserats på perioden januari-september 2010 och januari-september 2009 samt de senaste räkenskapsåren 2009, 2008 och 2007. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet Finansiell översikt.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har antagits av EU och som gäller för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2007. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats. Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är upptagna till verkligt värde.

Moderbolaget inom Koncerner upprättar räkenskaper enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2, Redovisning av juridiska personer. Även Redovisningsrådet Akutgrupp utgivna uttalanden gällande noterade företag tillämpas. RR 32:06 innebär att moderbolaget i räkenskaperna ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt som möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper med följande undantag:

- För materiella anläggningstillgångar ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger.
- Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget.
- Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden där det bokförda värdet fortlöpande prövas mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.
- Koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag som är att likställa med utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren och som minskning av fritt eget kapital hos givaren. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

### VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR I DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 "Rörelsesegment" som utgår från företagsledningens synsätt. Tillämpningen innebär inte att koncernens rapporterbara segment har ändrats, men rapporteringen avseende segmentet marknadsområde är mer detaljerad.

Från och med den 1 januari 2009 har IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter" uppdaterats. Detta innebär bland annat att poster som tidigare redovisats över eget kapital, men som inte utgör ägartransaktioner, presenteras i en ökad totalresultaträkning. För Diös del innebär det att den del av orealiserade värdeförändringar avseende derivatinstrument som tidigare redovisats inom säkringsreserven direkt mot eget kapital nu redovisas i övrigt totalresultat.

IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009. Diös aktiverar idag lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Denna förändring har inte haft någon väsentlig effekt på Diös.

En uppdatering har skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter innebärande att även pågående projekt värderas till verkligt värde. Denna förändring har inte haft någon väsentlig effekt på Diös.

IFRIC 11, IFRS 2, Transaktioner med egna aktier, trädde i kraft den 1 mars 2007 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Tolkningsuttalandet klargör hanteringen avseende klassificering av aktierelaterade ersättningar där Bolaget återköper aktier för att reglera sitt åtagande samt redovisning av optionsprogram i dotterbolag som tillämpar IFRS. IFRIC 11 har tillämpats av Diös sedan den 1 januari 2008, trots att detta inte har haft någon inverkan på Koncernens räkenskaper.

Företagsledningens bedömning är att övriga ändrade standarder och tolkningar inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

### JÄMFÖRELSE MELLAN JANUARI-SEPTEMBER 2010 OCH JANUARI-SEPTEMBER 2009

Koncernens driftöverskott uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2010 till 212,7 Mkr, jämfört med 213,6 Mkr under motsvarande period 2009. Överskottsgraden uppgick per den 30 september 2010 till 60,2 procent, jämfört med 61,0 procent vid motsvarande tidpunkt 2009. Koncernens resultat under perioden 1 januari – 30 september 2010 minskade med 7,8 procent och uppgick till 93,3 Mkr, jämfört med 101,1 Mkr under motsvarande period 2009. Det försämrade resultatet förklaras huvudsakligen av ökade kostnader för snö- och isbekämpning samt uppvärmning på grund av den kalla och snörika inledningen av 2010.

### Hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter

Koncernens hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter ökade under perioden 1 januari – 30 september 2010 med 0,6 procent till 361,7 Mkr jämfört med 359,5 Mkr under motsvarande period 2009. Hyresvärdet på Bolagets fastigheter till och med den 30 september 2010 bedöms uppgå till 390,6 Mkr, vilket kan jämföras med 387,6 Mkr för motsvarande period under 2009. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 september 2010 till 90,5 procent, jämfört med 90,3 procent vid motsvarande tidpunkt 2009.

### Fastighetskostnader

Diös fastighetskostnader avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Delar av driftkostnaderna och huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Koncernens fastighetskostnader uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2010 till -149,0 Mkr, en ökning med 2,1 procent jämfört med -145,9 Mkr under motsvarande period 2009. Ökningen kan i huvudsak förklaras av ökade kostnader för snö- och isbekämpning samt uppvärmning på grund av den kalla och snörika inledningen av 2010.

### Central administration

Central administration omfattar kostnader för bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter. Denna post omfattar även moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, data, marknadsaktiviteter, IR, revisionsarvoden och finansiella rapporter samt kostnader för upprätthållande av börsnotering.

Central administration uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2010 till -23,0 Mkr jämfört med -24,5 Mkr under motsvarande period under 2009.

### Värdeförändringar fastigheter

Varje kvartal sker en värdering av Diös hela fastighetsbestånd, varav 25 procent externvärderas av Savills Sweden AB (Savills), och för resterande del genomförs en intern värdering baserad på senast gjorda externa värdering. Under en rullande 12-månadersperiod externvärderas varje enskild fastighet.

Per den 30 september 2010 uppgick marknadsvärdet på Koncernens förvaltningsfastigheter till 3 987,1 Mkr, jämfört med 3 887,3 Mkr vid motsvarande tidpunkt 2009. Under perioden 1 januari - 30 september 2010 uppgick värdeförändringar i Koncernens fastigheter till 56,2 Mkr, jämfört med -30,3 Mkr motsvarande period 2009.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2010 till 242,9 Mkr, jämfört med 155,9 Mkr under motsvarande period 2009. Ökningen av rörelseresultatet om 87 Mkr berodde främst på värdeförändringar av Diös fastighetsbestånd.

### Finansiella intäkter och kostnader

Diös finansnetto uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2010 till -89,3 Mkr, jämfört med -74,5 Mkr under 2009. Bolagets ökade finansnetto kan huvudsakligen förklaras av förändringar i koncernens genomsnittliga räntenivå.

### JÄMFÖRELSE MELLAN 2009 OCH 2008

Koncernens driftöverskott uppgick under 2009 till 273,0 Mkr, en ökning med 5 procent från 260,0 Mkr under 2008. Överskottsgraden förbättrades med anledning av ökade hyresnivåer samt lägre kostnader för fastighetsentreprenader till 59,0 procent per den 31 december 2009, jämfört med 57,4 procent vid motsvarande tidpunkt 2008. Koncernens resultat under 2009 uppgick till 105,5 Mkr, jämfört med -138,2 Mkr under 2008. Den väsentliga skillnaden i resultatet förklaras huvudsakligen av värdeförändringar i fastigheter och derivatinstrument.

### Hyresintäkter

Koncernens kontrakterade hyresintäkter ökade under 2009 med 2,2 procent till 462,9 Mkr, jämfört med 452,8 Mkr under 2008. Per den 31 december 2009 bedömdes det årliga hyresvärdet på Bolagets fastigheter uppgå till 512,2 Mkr, vilket kan jämföras med 498,5 Mkr vid motsvarande tidpunkt under 2008. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick därmed per den 31 december 2009 till 90,4 procent, jämfört med 90,8 procent vid motsvarande tidpunkt 2008.

### Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick under 2009 till -204,5 Mkr, en minskning med 2,6 procent från -209,8 Mkr jämfört med 2008. Förändringen kan i huvudsak förklaras av lägre kostnader för köpta fastighetsentreprenader.

### Central administration

Central administration uppgick under 2009 till -32,4 Mkr, jämfört med -27,4 Mkr under 2008. De ökade kostnaderna för central administration under 2009 beror främst på att organisationen utökats till följd av genomförda bolags- och fastighetsförvärv.

### Värdeförändringar fastigheter

Per den 31 december 2009 uppgick marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter till 3 906,2 Mkr, en ökning med 0,2 procent jämfört med 3 898,8 Mkr vid motsvarande tidpunkt 2008. Justerat för förvärvade och avyttrade fastigheter ökade fastigheternas marknadsvärde med 1,3 procent. Förklaringen till de negativa värdeförändringarna i fastigheter för såväl 2009 som 2008 var huvudsakligen högre avkastningskrav på fastigheter.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick under 2009 till 184,2 Mkr, jämfört med 5,0 Mkr under 2008. Ökningen av rörelseresultatet om 179,2 Mkr berodde främst på värdeförändringar av Diös fastighetsbestånd.



### Finansiella intäkter och kostnader

Bolagets ränteintäkter uppgick under 2009 till 0,4 Mkr, jämfört med 1,1 Mkr under 2008. Diös räntekostnader uppgick under 2009 till -106,3 Mkr, en minskning med 21,3 procent från -135,2 Mkr under 2008. De minskade räntekostnaderna kan huvudsakligen förklaras av förändringar i Koncernens genomsnittliga räntenivå.

### JÄMFÖRELSE MELLAN 2008 OCH 2007

Under 2008 ökade Koncernens driftöverskott med 31,4 procent till 260,0 Mkr jämfört med driftöverskott under 2007 om 197,8 Mkr. Överskottsgraden ökade därmed till 57,4 procent per den 31 december 2008, jämfört med 56,3 procent vid motsvarande tidpunkt 2007. Ökningen kan i huvudsak förklaras av att de fastigheter som förvärvades under 2007 bidrar med full resultat effekt under 2008. Koncernens resultat under 2008 minskade till -138,2 Mkr, jämfört med 139,0 Mkr under 2007. Det försämrade resultatet under 2008 förklaras huvudsakligen av värdeförändringar i fastigheter och derivatinstrument.

### Hysesintäkter

Koncernens kontrakterade hyresintäkter ökade, till följd av helårseffekt avseende de förvärv av fastigheter som genomfördes under 2007, med 26,3 procent till 452,2 Mkr, jämfört med 351,5 Mkr under 2007. Per den 31 december 2008 bedömdes det årliga hyresvärdet på Bolagets fastigheter uppgå till 498,5 Mkr, vilket kan jämföras med 379,5 Mkr vid motsvarande tidpunkt under 2007. Den ekonomiska uthyrningsgraden försämrades totalt till 90,8 procent per den 31 december 2008, eftersom Diös förvärvade fastigheter med högre vakans än Bolagets genomsnitt, jämfört med 92,6 procent vid motsvarande tidpunkt 2007.

### Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader ökade med 20,5 procent under 2008 med anledning av förvärv till -209,8 Mkr, från -174,1 Mkr jämfört med 2007. Förändringen är i huvudsak hänförlig till helårseffekt avseende de fastigheter som förvärvades under 2007.

### Central administration

Central administration uppgick under 2008 till -27,4 Mkr, jämfört med -22,7 Mkr under 2007. De ökade kostnaderna för central administration under 2009 beror främst på att organisationen utökats till följd av genomförda bolags- och fastighetsförvärv.

### Värdeförändringar fastigheter

Per den 31 december 2008 uppgick marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter till 3 898,8 Mkr, en minskning med 4,1 procent jämfört 4 067,3 Mkr vid motsvarande tidpunkt 2007. Justerat för förvärvade och avyttrade fastigheter minskade fastigheternas marknadsvärde med 5,7 procent. Förklaringen till de negativa värdeförändringarna under 2008 var huvudsakligen högre avkastningskrav på fastigheter.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick under 2008 till 5,0 Mkr, jämfört med 208,5 Mkr under 2007. Minskningen av rörelseresultatet om 203,5 Mkr berodde främst på värdeförändringar av Diös fastighetsbestånd. Den negativa utvecklingen av rörelseresultatet förbättrades något av ett högre driftöverskott föranlett av ett större fastighetsbestånd.

### Finansiella intäkter och kostnader

Bolagets ränteintäkter uppgick under 2008 till 1,1 Mkr, jämfört med 2,9 Mkr under 2007. Diös räntekostnader uppgick under 2008 till -135,2 Mkr, en ökning med 68,2 procent från -80,4 Mkr under 2007. De ökade räntekostnaderna kan huvudsakligen förklaras av ökad skuldsättning i samband med fastighetsförvärv samt förändringar i Koncernens genomsnittliga räntenivå.

### FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden 1 januari – 30 september 2010 till 98,9 Mkr. Koncernens soliditet per den 30 september 2010 uppgick till 28,8 procent och beräknas proforma uppgå till 28,7 procent efter att företrädesemissionen genomförts.

Koncernens räntebärande skulder avser huvudsakligen banklån och checkräkningskredit fördelade på en bank, om totalt 2 782,1 Mkr. Koncernens årliga genomsnittliga räntenivå uppgick per 30 september 2010 till 2,67 procent inklusive lånelöften och 2,69 procent inklusive lånelöften. Den genomsnittliga räntebindningen på Bolagets räntebärande skulder uppgick per samma datum till 1 månad. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick per till 1,3 år. Av Koncernens totala räntebärande skulder på 2 782,1 Mkr har 1 300,1 Mkr räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid om 3,7 år. Den årliga genomsnittliga räntenivån inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,95 procent exklusive lånelöften och 3,97 procent inklusive lånelöften.

### Anläggningstillgångar

Koncernens materiella anläggningstillgångar hade per den 30 september 2010 ett bokfört värde om 3 997,6 Mkr, varav förvaltningsfastigheter svarade för 3 987,1 Mkr och övriga materiella anläggningstillgångar för 10,5 Mkr. Finansiella tillgångar värderas initialt till verkligt värde och löpande till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen. Diös finansiella anläggningstillgångar uppgick per den 30 september 2010 till 6,2 Mkr och uppskjuten skattefordran uppgick till 87,0 Mkr. För ytterligare information avseende uppskjuten skattefordran, se avsnittet Skattesituation.

### Omsättningstillgångar

Diös omsättningstillgångar uppgick per den 30 september 2010 till 113,3 Mkr. Omsättningstillgångarna utgjordes av huvudsakligen av kundfordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

samt likvida medel. Kortfristiga fordringar uppgick till 39,1 Mkr och likvida medel uppgick till 74,2 Mkr. Likvida medel uppgick vid ingången av 2010 till 48,7 Mkr. Utöver detta hade Koncernen per den 30 september 2010 en outnyttjad checkräkningskredit på 25 Mkr som löper till och med mars 2012.

### EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Diös är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2010 till 1 211,5 Mkr. Diös hade per samma tidpunkt långfristiga skulder om 2 460,6 Mkr, varav 2 448,9 Mkr var räntebärande och 11,7 Mkr bestod av icke räntebärande avsättningar. Bolaget hade per den 30 september 2010 kortfristiga skulder om totalt 532,0 Mkr, varav 333,1 Mkr bestod av räntebärande kortfristig del av långfristiga skulder. Soliditeten uppgick per den 30 september 2010 till 28,8 procent.

Ovanstående tabeller avser Diös egna kapital och skuldsättning per den 30 september 2010 och är därmed inte justerade för de förvärv som Bolagets genomfört efter den 30 september 2010. För mer information, se avsnittet Händelser efter den 30 september 2010 nedan.

### KASSAFLÖDEN

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten och kassaflöde under perioden 1 januari – 30 september 2010 till 98,9 Mkr respektive 25,5 Mkr, jämfört med 96,1 Mkr respektive 39,6 Mkr under motsvarande period 2009. Kassaflödet från investeringar uppgick till -20,8 Mkr under perioden 1 januari – 30 september 2010 jämfört med -24,9 Mkr under motsvarande period 2009, vilket huvudsakligen förklaras av förvärv och försäljningar av fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -52,6 Mkr under perioden 1 januari – 30 september 2010 jämfört med -31,6 Mkr under motsvarande period 2009, vilket huvudsakligen bestod av utdelning till Bolagets aktieägare.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2009 till 87,0 Mkr, jämfört med 52,0 Mkr under 2008 och 156,8 Mkr under 2007. Under 2008 påverkades Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten av väsentligt ökade erlagda räntekostnader med anledning av ökad skuldsättning, oroligheterna i ekonomin och ökad riskpremie i marknaden. Kassaflödet från investeringar uppgick till -49,1 Mkr under 2009, jämfört med -30,6 Mkr under 2008 och -1 252,1 Mkr under 2007. Under 2007 förvärvade Diös bland annat ett fastighetsbestånd från Kungsleden bestående av 57 fastigheter, med en total uthyrbar area om 191 517 kvm, belägna i främst Gävle, Sundsvall, Skellefteå och Piteå. Kassaflödet från investeringar bestod huvudsakligen under samtliga år av förvärv och försäljningar av fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -26,0 Mkr under 2009, jämfört med -22,2 Mkr under 2008 och 1 009,0 Mkr under 2007. Förändringarna i kassaflöde från finansieringsverksamheten bestod under samtliga tre år främst av utdelning till Bolagets aktieägare samt förändring av låneskuld. Förvärven av fastigheter under 2007 medförde att Diös totalt ökade de räntebärande skulderna med 1 046,4 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick under 2009 till 12,0 Mkr, jämfört med -0,8 Mkr under 2008 och -86,3 Mkr under 2007.

### INVESTERINGAR

Under perioden 1 januari – 30 september 2010 uppgick Koncernens fastighetsinvesteringar till 57 Mkr, jämfört med 88 Mkr under motsvarande period 2009.

Under 2009 uppgick Diös fastighetsinvesteringar till 129 Mkr bestående i om- och tillbyggnationer i främst fastigheter i Falun, Borlänge, Gävle, Östersund och Luleå. Under 2009 avyttrade Diös fem fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 70 Mkr. Under 2009 finansierades fastighetsinvesteringar dels med externa lån om 19 Mkr, dels med egna medel.

Under 2008 uppgick Koncernens fastighetsinvesteringar till 187 Mkr, varav 7 Mkr avsåg förvärv och 180 Mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter. Under 2008 förvärvade Diös en fastighet i Gävle för en köpeskilling om 7 Mkr och åtta fastigheter avyttrades för en sammanlagd köpeskilling om 132 Mkr. Totala investeringar i om- och tillbyggnationer under 2008 uppgick till 180 Mkr och avsåg främst fastigheter i Luleå, Östersund, Falun och Borlänge. Under 2008 finansierades fastighetsinvesteringar dels med externa lån om 60 Mkr, dels med egna medel.

Under 2007 uppgick Diös fastighetsinvesteringar till 1 792 Mkr, varav 1 662 Mkr avsåg förvärv och 130 Mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget förvärvade under 2007 totalt 76 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om cirka 272 tkvm belägna i Gävle, Sundsvall, Östersund, Piteå och Skellefteå. Bolaget avyttrade även två fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 8 Mkr. Investeringar i om- och tillbyggnationer under 2007 avsåg främst fastigheter i Luleå, Åre, Mora, Falun och Umeå. Bland annat genomförde Diös ett större förädlingsprojekt i Luleå genom om- och tillbyggnad av en kontorsfastighet för Luleå Tekniska förvaltning. Under 2007 finansierades fastighetsinvesteringar dels med externa lån om 1 046 Mkr, dels med egna medel.

För närvarande har Diös beslutade och pågående investeringar i fastigheterna Gävle Norr 29:5, Härnösand Tullen 10 och Borlänge Mimer 1. Dessa investeringar avser främst anpassningar i samband med nyuthyrning och kommer att finansieras genom dels banklån, dels egna medel. För närmare information om investeringarnas storlek med mera, se tabell på sid 44.

### SKATTESITUATION

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 30 september 2010 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 87,0 Mkr. Värdet av uppskjuten skattefordran prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 sep-

tember 2010 till 673,7 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 177,2 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 342,8 Mkr per den 30 september 2010. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 90,2 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Förändringen sedan 31 december 2009 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 10 Mkr och ökad skatt på temporära skillnader med 23 Mkr.

Fastigheternas skattemässiga restvärden uppgår per den 30 september 2010 till cirka 3 278 Mkr.

#### HÄNDELSER EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2010

Diös har per den 1 oktober 2010 förvärvat och tillträtt 8 centrala fastigheter i Skellefteå med en uthyrbar area om 42 700 kvm av Stella Polaris Invest AB. Förvärvet genomfördes i bolagsform. Köpeskillingen beräknades utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 383 Mkr. Köpeskillingen betalades på tillträdesdagen den 1 oktober 2010 med 61 Mkr kontant, 30 Mkr i form av egna återköpta aktier och övertagande av banklån om cirka 270 Mkr.

Diös har även per den 25 oktober 2010 tillträtt fastigheterna Teatern 6, Västra Falun 13, Nya Bergsskolan 4 i Falun och Rolf 5 i Borlänge, med en total uthyrbar area om 7 500 kvm. Förvärvet genomfördes i bolagsform och säljare var Bengtssons Tidnings AB. Köpeskillingen beräknades utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 34,6 Mkr. Köpeskillingen betalades på tillträdesdagen den 25

oktober 2010 med 1 186 557 egna aktier, varav 1 086 828 avsåg återköpta aktier och 99 729 avsåg nyemitterade aktier. Avräkningskursen för Diösaktierna motsvarade 29,16 kronor per aktie. Emissionslikviden i apportemissionen motsvarade således cirka 2,9 Mkr. Efter förvärv av fastigheter från såväl Stella Polaris AB och Bengtssons Tidnings AB har Diös Fastigheter AB inget innehav av egna återköpta aktier.

Diös har tecknat avtal med Östersunds kommun om att i två affärer förvärva 6 fastigheter belägna i Torvalla och Brunflo. Beståndet omfattar totalt cirka 37 000 kvm bostäder. Förvärven kommer att genomföras i bolagsform och sker till ett underliggande fastighetsvärde om 208 Mkr. Tillträde sker per den 1 december 2010. Köpeskillingen ska i sin helhet betalas kontant på tillträdesdagen. Diös avser finansiera betalningen dels genom kontanta medel om cirka 80 Mkr, dels genom upptagande av banklån om cirka 120 Mkr.

Diös finansiella ställning har, utöver ovanstående, inte väsentligen förändrats efter avgivande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2010 per den 22 oktober 2010.

#### KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellerna på sidan 44, framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Diös årliga intjäningsförmåga avseende kassaflödespåverkande poster. I känslighetsanalysen framgår hur Diös soliditet och belåningsgrad påverkas vid en värdeförändring om +/- 7,5 procent, vilket avspeglar det osäkerhetsintervall Savills angivit avseende osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar vid fastighetsvärdering per den 1 oktober 2010.



**FÖRÄNDRING I DIÖS FÖRVALTNINGSFASTIGHETER,  
1 JANUARI 2007 - 30 SEPTEMBER 2010**

Mkr	Koncernen			
	Jan-sep 2010	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007
Ingående anskaffningsvärde	3 906,2	3 898,8	4 067,3	2 246,3
Förvärv	-	-	6,8	1 661,8
Investeringar i befintliga fastigheter	56,8	128,6	180,5	130,5
Försäljningar	-32,0	-68,3	-121,8	-7,5
Värdeförändring	56,2	-52,9	-234,0	36,2
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 987,1</b>	<b>3 906,2</b>	<b>3 898,8</b>	<b>4 067,3</b>
Taxeringsvärde byggnader	2 107,4	1 591,1	1 522,2	1 483,6
Taxeringsvärde mark	493,7	303,2	297,8	306,2
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>2 601,1</b>	<b>1 894,3</b>	<b>1 820,0</b>	<b>1 789,7</b>

**PÅGÅENDE INVESTERINGAR**

Fastighetsbeteckning	Kommun	Investering, Mkr	Kvarstående investering, Mkr	Färdigställd
Norr 29:5	Gävle	8,9	3,0	2011
Tullen 10	Härnösand	22,3	22,1	2011
Mimer 1	Borlänge	12,8	12,3	2012

**KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDE PER DEN 3 NOVEMBER 2010**

	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1 %	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	5,9
Fastighetskostnader	+/- 1 %	2,2
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 %	31,7

**KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING PER DEN 3 NOVEMBER 2010**

	Redovisat marknadsvärde		
	-7,5%	-	+7,5%
Värdeförändring före skatt, Mkr	-345	-	345
Soliditet, %	22,0	27,8	32,7
Belåningsgrad fastigheter, %	74,6	69,0	64,2

# PROFORMABALANSRÄKNING

Diös har under 2010 ingått tre separata förvärsavtal avseende totalt 18 fastigheter med ett underliggande marknadsvärde om cirka 625 Mkr.

Den 7 juli 2010 förvärvades åtta centrala fastigheter i Skellefteå med ett underliggande fastighetsvärde om 383 Mkr från Stella Polaris Invest AB. Förvärvet finansierades delvis genom betalning med återköpta aktier och tillträde skedde den 1 oktober 2010.

Den 17 september 2010 förvärvades fyra fastigheter i Borlänge och Falun med ett underliggande fastighetsvärde om 34,6 Mkr från Bengtssons Tidnings AB. Förvärvet finansierades genom betalning med återköpta aktier och apportemission. Tillträde till Bengtssons Tidnings AB:s fastighetsbestånd skedde den 25 oktober 2010.

Den 20 september 2010 förvärvades 6 fastigheter i Östersund med ett underliggande fastighetsvärde om 208 Mkr från Östersunds kommun. Tillträde till fastighetsbeståndet sker per den 1 december 2010.

För att säkerställa finansieringen av förvärvet från Östersunds kommun och möjliggöra Diös fortsatta tillväxt genomförs den nu aktuella nyemissionen om cirka 96 Mkr.

Mot bakgrund av ovan redovisade förvärv och aktuell nyemission presenteras nedan en proformabalansräkning per den 30 september 2010. Proformabalansräkningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Proformabalansräkningen har baserats på de av Diös tillämpade redovisningsprinciperna enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS).

En proformaredovisning är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Diös presenterar proformabalansräkningen

enbart för illustrationsändamål och den skall inte ses som en indikation på den verkliga finansiella ställningen som skulle ha gällt om ovanstående händelser skett vid ovan angivna datum. Den skall heller inte anses indikera Diös finansiella ställning i framtiden.

Proformabalansräkningen bör läsas tillsammans med övrig information inkluderad i detta Prospekt.

## Antaganden och bedömningar

Följande antaganden och bedömningar har legat till grund för justeringen av proformabalansräkningen;

- Effekterna av ovan presenterade fastighetsförvärv.
- Orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skattefordran har inte justerats eftersom dessa värderats per balansdagen den 30 september 2010.
- I proformabalansräkningen redovisas effekterna av nyemissionen. En emissionskurs om 29,20 kronor per aktie och 3 296 873 nyemitterade aktier har antagits, vilket medför att Diös tillförs 92 Mkr efter avdrag för emissionskostnader. Det tillförda kapitalet antas redovisas mot likvida medel. Information om proformabalansräkningen har granskats av Bolagets revisorer, se Revisors rapport avseende proformabalansräkning.

## PROFORMABALANSRÄKNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

Mkr	30 Sep 2010	Förvärv fastigheter okt 2010	Nyemission	Förvärv fastigheter dec 2010	Proforma
Förvaltningsfastigheter och pågående projekt	3 987,1	405,0	-	203,9	4 596,0
Övriga materiella anläggningstillgångar	10,5	-	-	-	10,5
Finansiella anläggningstillgångar	6,2	-	-	-	6,2
Uppskjuten skattefordran	87,0	-	-	-	87,0
Kortfristiga fordringar	39,1	-	-	-	39,1
Kassa och bank	74,2	-61,0	92,0	-79,9	25,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 204,1</b>	<b>344,0</b>	<b>92,0</b>	<b>124,0</b>	<b>4 764,1</b>
Eget kapital	1 211,5	64,6	92,0	-	1 368,1
Räntebärande skulder	2 782,1	270,0	-	120,3	3 172,4
Icke räntebärande skulder	210,5	9,4	-	3,7	223,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 204,1</b>	<b>344,0</b>	<b>92,0</b>	<b>124,0</b>	<b>4 764,1</b>

Till styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ)

### **REVISORS RAPPORT AVSEENDE PROFORMABALANSRÄKNING**

Vi har granskat den proformabalansräkning som framgår på sid. 45 i Diös Fastigheter AB (publ) prospekt daterat den 4 november 2010.

Proformabalansräkningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärv, apportemission och nyemission som sker efter 30 september 2010 skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Diös Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2010.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta en proformabalansräkning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

#### **Revisorns ansvar**

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformabalansräkningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformabalansräkningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

#### **Utfört arbete**

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med Fars rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformabalansräkningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att proformabalansräkningen har sammanställts enligt de förutsättningar som anges på sid. 45.

#### **Uttalande**

Vi anser att de uppgifter som ligger till grund för proformabalansräkningen har sammanställts på ett korrekt sätt och på de grunder som anges på sid. 45. Vi anser att dessa grunder stämmer överrens med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Östersund den 4 november 2010

#### **DELOITTE AB**

Lars Helgesson  
Auktoriserad revisor

# BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Den nedan presenterade bedömda intjäningsförmågan för Koncernen syftar till att ge en bild av Diös intjäning baserat på proforma-balansräkningen per den 30 september 2010 samt aktuell fastighetsinformation. Följande information har utgjort underlag för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktat hyresrabatter) per den 1 oktober 2010 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2010 och kostnader för tomträttsavgäld har bedömts utifrån 2009 års nivå.
- Kostnader för central administration och marknadsföring har bedömts utifrån Bolagets befintliga organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter avser cirka 0,8 procents avkastning på likvida medel.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån faktisk genomsnittlig räntenivå per den 30 september 2010 om cirka 3,97 procent inklusive kostnad för derivatinstrument och låneflöften.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende Koncernens bedömda intjäningsförmåga.

Den nedan angivna bedömda intjäningsförmågan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den bedömda intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. Diös resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter.

Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i detta Prospekt. Information om bedömd intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisor, se Revisors rapport avseende information om intjäningsförmågan.

## BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ 12-MÅNADERSBASIS EXKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

<b>Mkr</b>	
Hyresintäkter	540,1
Övriga intäkter	9,0
Fastighetskostnader	-219,4
<b>Driftöverskott</b>	<b>329,6</b>
Central administration och marknadsföring	-31,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>297,8</b>
Finansiella intäkter	0,4
Finansiella kostnader	-125,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>172,3</b>

Till styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ)

### **REVISORS RAPPORT AVSEENDE BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA**

Vi har granskat hur den bedömda intjäningsförmågan som framgår på sid. 47 i Diös Fastigheter AB (publ) prospekt per den 4 november 2010 har upprättats.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den bedömda intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den bedömda intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

#### **Revisorns ansvar**

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Diös Fastigheter AB (publ) att uppnå den bedömda intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av den bedömda intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den bedömda intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

#### **Utfört arbete**

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med Fars rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den bedömda intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att den bedömda intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sid. 46.

Då den bedömda intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den bedömda intjäningsförmågan. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

#### **Uttalande**

Vi anser att den bedömda intjäningsförmågan har upprättats enligt de förutsättningar som anges på sid. 47 och i enlighet med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Östersund den 4 november 2010

#### **DELOITTE AB**

Lars Helgesson  
Auktoriserad revisor



# FINANSIERING

## FINANSPOLICY

Diös finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyn fastslår VD:s ansvar, vilket i vissa fall kan delegeras till ekonomichef, samt anger reglerna för hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policyn samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget och skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras, vilket innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av Koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Det innebär att en koncernintern transaktion, såsom ett internlån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av Koncernens samlade lånebehov. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. Finansfunktionen arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden.

För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av Koncernens ränterisk görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

*Målen i finanspolicyn är att:*

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

Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att bedöma likviditetsutvecklingen och vara rådgivande i syfte att uppnå uppsatta finansiella mål. Finansfunktionen har även i uppdrag att uppta nya lån, fastställa löptider samt bevaka utvecklingen på räntemarknaden. Finansfunktionen ansvarar för låneportföljen och

fattar därmed beslut om eventuella förändringar och omplaceringar. Det är viktigt att Diös håller sig uppdaterad om utvecklingen av den finansiella marknaden. Bedömer Bolaget att en förändring skall ske rörande borgensåtaganden och garantier samt limiter för dessa, skall beslutet fattas av finansfunktionen. Slutligen ligger det i ansvarsrollen att genomföra förhandlingar med kreditinstitut rörande lånevillkor, kontovillkor samt andra bankrelaterade frågor. I förekommande fall skall besluten förankras i Bolagets styrelse innan dessa verkställs.

## KAPITALSTRUKTUR

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 30 september 2010 till 4 204,1 Mkr. Dessa finansierades genom dels eget kapital om 1 211,5 Mkr, dels skulder om 2 992,6 Mkr varav 2 782,1 Mkr var räntebärande.

## RÄNTE- OCH LÅNESTRUKTUR

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

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 782,1 Mkr med en årlig genomsnittsränta på 2,67 procent exklusive lånelöften och 2,69 procent inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år.

	Mål	Utfall, 30 sep 2010
Belåningsgrad	Ej över 75 %	69,8 %
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,1 ggr
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	2-4 år	0,1 år
- genomsnittlig bindningstid derivatinstrument	-	3,7 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	260 Mkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25 %	28,8 %

Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 782,1 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 3,95 procent exklusive lånelöften och 3,97 procent inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på Bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 30 september 2010, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,48 procent.

**PANTBREV**

Uttagna pantbrev i Diös fastighetsbestånd per den 30 september 2010 uppgick till 2 503 Mkr.

**RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2010**

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta, % <sup>1</sup>	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2010	2 782,1	2,67	452,1	452,1
2011	-	-	-	-
2012	-	-	2 590,1	2 330,0
<b>Utnyttjat kreditutrymme</b>	<b>2 782,1</b>	<b>2,67</b>	<b>3 042,2</b>	<b>2 782,1</b>
Outnyttjat kreditutrymme	260,1	0,02		
Finansiella instrument	1 300,0	1,28		
<b>TOTALT</b>		<b>3,97</b>		

<sup>1</sup> Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2010-09-30.

Genomsnittlig kapitalbindningstid	1,3 år
Genomsnittlig räntebindningstid	1 månad
Genomsnittlig löptid derivatinstrument	3,7 år

# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

## AKTIEKAPITAL

Bolagets aktiekapital är uttryckt i kronor och fördelas på de av Bolaget utgivna aktierna med ett kvotvärde som också är uttryckt i kronor. Aktiekapitalet i Diös uppgår före föreliggande nyemission till 68 135 388 kronor, fördelat på 34 067 694 aktier. Aktiens kvotvärde är 2 kronor. Bolaget har endast ett aktieslag. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Diös bolagsordning föreskriver att aktiekapitalet skall vara lägst 39 000 000 kronor och högst 156 000 000 kronor. Nyemissionen kommer vid full teckning att öka Bolagets aktiekapital med 6 593 748 kronor, från 68 135 388 kronor till 74 729 134 kronor. Givet full teckning kommer antalet aktier att öka med 3 296 873 aktier, från 34 067 694 aktier till 37 364 567 aktier, vilket motsvarar en ökning om 9,7 procent.

Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som föreskrivs av denna lag. Bolaget och dess aktier är anslutna till det elektroniska värdepapperssystemet, VP-systemet, under Euroclear som central värdepappersförvarare och clearingorganisation (Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm, Sverige).

## BEMYNDIGANDE

Vid Diös årsstämma den 19 april 2010 fattades beslut om bemyndigande för styrelsen att, fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier, avseende högst tio (10) procent av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal aktier. Teckning av de nya aktierna får ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Betalning för de nya aktierna får ske genom apport, kvittning eller kontant betalning.

Ovanstående bemyndigande registrerades hos Bolagsverket genom protokollet till Diös årsstämma den 19 april 2010. Diös har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemissioner av aktier eller att emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som angivits ovan.

Genom apportemission i samband med förvärvet av fastigheter från Bengtssons Tidnings AB utnyttjade styrelsen i Diös del av bemyndigandet genom emission av 99 729 aktier.

## ÄGARSTRUKTUR

I nedanstående tabell framgår ägarstrukturen i Diös per den 30 september 2010, och av Bolaget därefter kända förändringar, samt fördelningen av ägandet i storleksklasser per den 30 september 2010. Antalet aktieägare uppgick till 1 887. Totalt återfanns 97,2 procent av samtliga aktieägare i Sverige. Diös ägde 2 165 965 egna aktier per den 30 september 2010. Efter förvärv av fastigheter från såväl Stella Polaris Invest AB och Bengtssons Tidnings AB har Diös Fastigheter AB inget innehav av egna återköpta aktier. Samtliga aktier är till fullo betalda.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
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	3 999 340	11,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 857 787	8,4
Ekblad Ralf och bolag	1 778 889	5,2
Bengtssons Tidnings AB	1 186 557	3,5
LRF försäkring Skadeförsäkring AB	1 100 000	3,2
Stella Polaris Holding AB	971 223	2,9
Triesto Holdings Limited	600 000	1,8
Övriga aktieägare	3 923 968	11,5
<b>Totalt</b>	<b>34 067 694</b>	<b>100,0</b>

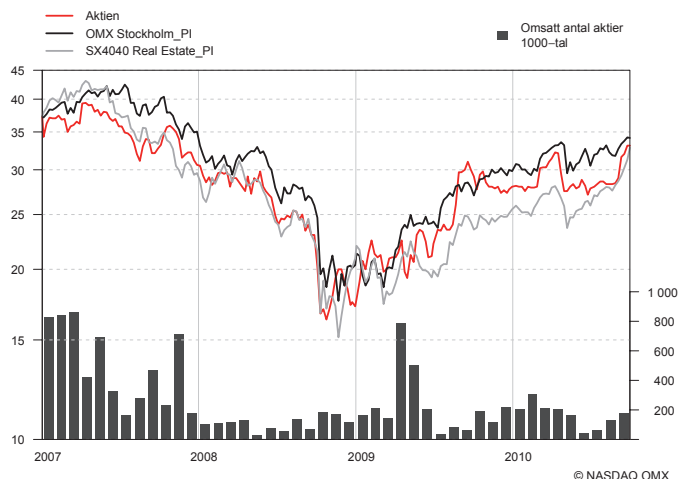
Innehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav, %	Röster, %
1 - 500	1 065	234 142	0,69	0,69
501 - 1 000	450	390 596	1,15	1,15
1 001 - 5 000	279	698 196	2,06	2,06
5 001 - 10 000	46	369 663	1,09	1,09
10 001 - 15 000	6	79 995	0,24	0,24
15 001 - 20 000	7	129 858	0,38	0,38
20001 -	34	32 065 515	94,40	94,40
<b>SUMMA</b>	<b>1 887</b>	<b>33 967 965</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**AKTIEKAPITALET UTVECKLING PER DEN 30 SEPTEMBER 2010**

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapital, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Vid periodens 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
2010-10-25	Apportemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
November 2010	Förestående nyemission	3 296 873	6 593 746	37 364 567	74 729 134	2,00

**KURSVÄCKLING OCH OMSÄTTNING**

Diös aktier är sedan den 22 maj 2006 noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Aktiens kortnamn är DIOS och ISIN-kod är SE0001634262. Bolagets börsvärde uppgick per den 30 september 2010 till cirka 1 124 Mkr. I nedanstående tabell framgår Diös aktiekursutveckling och antalet omsatta aktier under perioden 1 januari 2007 till och med den 30 september 2010.


**AKTIEÄGARAVTAL**

Såvitt styrelsen i Diös känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Diös. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Diös förändras.

**UTDELNING OCH ÖVRIG INFORMATION**

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska utbetalas fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie, men kan även utbetalas i annan form. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Diös avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller beloppet Diös. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se avsnittet Skattefrågor. Aktieägare har rätt till andel av överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som innehavaren äger. Aktierna i Diös är inte föremål för inskränkning vad avser överlåtbarhet. Bolagets aktier är inte heller föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande avseende Bolagets aktier har förekommit under innevarande eller föregående år.

Aktieägarna har företrädesrätt vid teckning av nya aktier i förhållande till det antalet aktier de äger, såvida inte bolagsstämman, eller styrelsen efter bolagsstämmans bemyndigande, beslutar om apportemission eller nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt eller detta följer av villkor som meddelats vid en tidigare emission av teckningsoptioner eller konvertibler.

# STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

## STYRELSE



### ERIK PAULSSON

**Adress:** Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund

**Född:** 1942

**Uppdrag i Diös:** Styrelseordförande sedan maj 2007

**Innehav i Diös:** 97 500 aktier via bolag

**Övrig sysselsättning:** Styrelseordförande i Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB, SkiStar AB och Backahill AB.

## Pågående uppdrag

**Styrelseordförande** i AktieBolaget Himmelslövs Havsbad, org.nr 556029-8274, Fabege AB, org.nr 556049-1523, SkiStar AB, org.nr 556093-6949, Backahill Förvaltning AB, org.nr 556216-9077, Hansan AB, org.nr 556233-6304, Wihlborgs Fastigheter AB, org.nr 556367-0230, Pepe´s Bodega AB, org.nr 556531-5404, Bengtsson & Nobel & Olofson Fastighetsaktiebolag, org.nr 556552-3379, Backahill AB, org.nr 556590-8547, Guldallan Förvaltning AB, org.nr 556590-9255, Båstadtennis & Hotell AB, org.nr 556594-3288, JOPA Fastighets AB, org.nr 556605-8268, Böske Backe AB, org.nr 556617-3554, Åre Centrum AB, org.nr 556624-4678, Laröd Invest AB, org.nr 556639-5579, Båstad Hamn AB, org.nr 556656-9298, ArenaBolaget i Ängelholm AB, org.nr 556667-9022, Bulltofta Aviation AB, org.nr 556667-9113, Backahill Utveckling AB, org.nr 556688-6791, Råsta Administration AB, org.nr 556702-8682, Råsta Mark AB, org.nr 556716-6706, Tennis Lodge i Båstad AB, org.nr 556733-0997, Råsta Holding AB, org.nr 556742-6761, Råsta Projektutveckling AB, org.nr 556742-6779, ArenaBolaget i Solna AB, org.nr 556742-6811, Swedish Arena Management AB, org.nr 556742-6829, Råsta Handel AB, org.nr 556782-9311, Råsta Garage AB, org.nr 556783-9229, Råsta Köpcenterbostäder AB, org.nr 556789-2921, Råsta Arenabostäder AB, org.nr 556789-3002, Råsta Köpcenterkontor AB, org.nr 556789-3010, Båstad Erikstorp Fastighet AB, org.nr 556791-1051 och Huset vid Stranden AB, org.nr 556795-5868.

**Styrelseledamot** i Viamare Invest AB, org.nr 556046-9289, Nolato AB, org.nr 556080-4592, Ekerum Golf & Resort AB, org.nr 556559-4032, Brinova Fastigheter AB, org.nr 556594-9566, Storebro Herrgård AB, org.nr 556657-3985, Båstad Financing AB, org.nr 556684-3149, Brasil Development AB, org.nr 556705-7129, Hamnbacken i Båstad AB, org.nr 556720-9241, Rögle Marknads AB, org.nr 556741-8800, Platzer Fastigheter Holding (publ), org.nr 556746-6437, Råsta Arenakontor AB, org.nr 556789-2996 och Nya Sverige Båstad U AB, org.nr 556810-6164. Styrelsesuppleant i Svenska Husgruppen AB, org.nr 556457-7038, Svenska Husgruppen Holding AB, org.nr 556460-6316, Forsgrens Timmerhus AB, org.nr 556462-9094, Claerence Village AB, org.nr 556710-3469, Svenska Husgruppen Bygg AB, org.nr 556757-7977, Scandinavian Resort i Båstad AB, org.nr 556759-1580, Bostadsrättsföreningen Hamnbacken, org.nr 769617-0856 och SveLand Sakförsäkrings AB, org.nr 516406-0229.

**Kommanditdelägare** i Bjärepunkten Kommanditbolag, org.nr 969617-2494.

## Avslutade uppdrag

**Tidigare styrelseordförande** i Fastighets AB Tinnen, org.nr 556256-1208, Backahill Holding AB, org.nr 556459-1468, Bröderna Magnusson Frakt AB, org.nr 556470-3733, Bjäre rondellen AB, org.nr 556594-3080, Interlink Holding AB, org.nr 556605-0794, Järta Sjö Exploatering AB, org.nr 556615-3952, LRT Acquisition AB, org.nr 556645-5365, LRT Holding Company AB, org.nr 556647-7294 och Backahill Industrifastigheter AB, org.nr 556667-7299.

**Tidigare styrelseledamot** i PriFast AB, org.nr 556006-4973, Marievik Fastigheter AB, org.nr 556006-5244, Granit & Beton AB, org.nr 556009-7908, Evidentia Fastigheter AB, org.nr 556012-8497, Fabege Förvaltning AB, org.nr 556014-1284, SIFAB Fastighets AB, org.nr 556014-5251, Induco AB, org.nr 556014-6416, Tornet Bostäder Stockholm AB, org.nr 556015-4386, Godwana Fastigheter AB, org.nr

556023-5854, Evidentia Fastigheter Stockholm AB, org.nr 556024-5861, Fastighets-Bolaget Viderö AB, org.nr 556025-7270, FastighetsaktieBolaget Drejaren, org.nr 556025-9979, Norklegåf AB, org.nr 556033-9748, AB Laguna, org.nr 556042-6586, Fabege Nord AB, org.nr 556043-2543, Solna Business Park AB, org.nr 556045-5858, ArosTornet Punkt AB, org.nr 556048-6978, Tebargo Fastigheter AB, org.nr 556049-2059, Fabege Fastigheter Stockholm AB, org.nr 556050-2113, Fabege Stockholm AB, org.nr 556051-1494, Friviken Fastighets AB, org.nr 556053-0403, Fabege Hotellfastigheter AB, org.nr 556054-3372, Truk Stop i Sverige AB, org.nr 556055-2548, Wihlborgs Mälardalen AB, org.nr 556058-3782, AB Lunds Byggmästargille, org.nr 556058-9888, Aros Center AB, org.nr 556061-0809, ArosTornet Norrland AB, org.nr 556061-9230, Investment AB Öresund, org.nr 556063-9147, Wihlborgs & Son i Jönköping AB, org.nr 556064-6001, FastighetsaktieBolaget Cessio, org.nr 556065-4062, Fabege Ballsta AB, org.nr 556066-7643, ArosTornet Fastigheter AB, org.nr 556067-0803, Pionen AB, org.nr 556069-9869, Smedsbacken AB, org.nr 556071-0310, Bowlers Järta AB, org.nr 556072-1457, Godwana AB, org.nr 556072-2687, Fabege Riks AB, org.nr 556073-9996, Silverbacken AB, org.nr 556076-0075, Fabege Centrumfastigheter AB, org.nr 556080-4014, Fabege Finans AB, org.nr 556080-7751, Wihlborgs Bostäder Nyköping AB, org.nr 556082-9391, SkansTornet AB, org.nr 556084-3897, Fabege Kontor AB, org.nr 556086-0487, Tornholmen i Norrköping AB, org.nr 556090-5241, Kullstenen 2 AB, org.nr 556094-7870, Rosecliff AB, org.nr 556111-2078, AB Tråden, org.nr 556115-7313, FastighetsaktieBolaget Fisktorget, org.nr 556118-9431, Stabil Fastighets AB, org.nr 556122-2794, Vågögatans Fastighets AB, org.nr 556125-0639, Fabege Holding AB, org.nr 556127-5347, Fabege Storstockholm AB, org.nr 556130-9039, Fabege Construction AB, org.nr 556131-2488, Wihlborgs & Son i Halmstad AB, org.nr 556139-1045, Fabege Förädling AB, org.nr 556141-3260, Kättingens Fastighets AB, org.nr 556190-0514, Plarfem AB, org.nr 556193-8670, Limonit AB, org.nr 556202-1518, Facta Punktering AB, org.nr 556204-5111, Förvaltnings AB Rigen, org.nr 556206-7206, Fabege Management AB, org.nr 556209-0208, Fabege Gamla Stan AB, org.nr 556212-0815, Lewandi Fastighets AB, org.nr 556213-4170, FastighetsaktieBolaget Storheden i Stockholm AB, org.nr 556217-7401, Ingelstad 4 AB, org.nr 556218-4597, Bukado AB, org.nr 556227-9785, Cityterminalen Stockholm AB, org.nr 556229-7530, FastighetsaktieBolaget Fittja 17, org.nr 556233-9613, Fabege City AB, org.nr 556237-7225, Svestad Fastigheter AB, org.nr 556238-0203, FastighetsaktieBolaget Danvikcenter, org.nr 556256-4335, Godwana Fastighetsutveckling AB, org.nr 556256-4400, FastighetsaktieBolaget Strömgatan 3, org.nr 556258-8870, FastighetsaktieBolaget Bryggan, org.nr 556259-7236, Sniken Fastighets AB, org.nr 556263-2470, AB Solnedgången, org.nr 556269-3845, AB Centrumbyggen, org.nr 556275-8234, Relifum AB, org.nr 556276-0370, AB Roslags Näsby 24:44, org.nr 556281-4342, Godwana Förvaltnings AB, org.nr 556284-0685, Fabege Kontor Söder AB, org.nr 556292-0073, Paul Andersson Fastigheter AB, org.nr 556292-9702, Fabege Stuten AB, org.nr 556293-1237, AB Besmanet Åtta, org.nr 556299-9283, Ab Hällsättra Fyra, org.nr 556299-9291, Stockholm Modecenter AB, org.nr 556309-8176, Fabege Havardhuset AB, org.nr 556309-8465, Fabege Trävalvet AB, org.nr 556314-3980, FastighetsaktieBolaget Dublonen, org.nr 556318-1519, Granit & Beton Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556324-1958, Wihlborgs Svea AB, org.nr 556325-2575, Backahill Invest AB, org.nr 556325-6238, Fabege Bromma AB, org.nr 556340-0901, Fabege Fruängen Centrum AB, org.nr 556340-0919, Fabege Hässelby Centrum AB, org.nr 556341-0694, Fabege 1 AB, org.nr 556348-8856, Stockshem AB,

org.nr 556350-0254, CenterTorner AB, org.nr 556363-4525, DomTorner AB, org.nr 556364-9333, Grindhult Bostäder i Malmö AB, org.nr 556374-9083, Euro Tower AB, org.nr 556388-3478, FastighetsaktieBolaget Kopparkypen i Norrköping, org.nr 556396-5085, Sandemarsstadens Fastighetsaktiebolag, org.nr 556397-2933, Fastighets AB Varubalen, org.nr 556399-9225, Fabege Oxford AB, org.nr 556403-1267, Moto AB, org.nr 556404-2462, Fastighets AB Tremolit, org.nr 556409-9876, Plinius Fastighets AB i Norrköping, org.nr 556411-7231, FastighetsBolaget PLÖRR AB, org.nr 556416-6402, ArosTorner AB, org.nr 556429-4857, Fabege Fastigheter Sverige AB, org.nr 556445-8403, Globen City Fastigheter AB, org.nr 556448-6628, Mälartorner AB, org.nr 556458-0297, Combatant Fastighets AB, org.nr 556460-1515, Validitet Fastighets AB, org.nr 556460-1580, FastighetsaktieBolaget Breidafjord, org.nr 556460-1796, Fabege Markfastigheter AB, org.nr 556473-2948, FastighetsaktieBolaget Renströmmen 7, org.nr 556482-7151, FastighetsaktieBolaget Tablinum, org.nr 556482-7193, Trapphornet AB, org.nr 556482-7219, FastighetsaktieBolaget Laconicum, org.nr 556482-7292, FastighetsaktieBolaget Verdandi 9, org.nr 556482-7334, FastighetsaktieBolaget Imposten, org.nr 556482-7342, FastighetsaktieBolaget Barnhusväderkvarnen 36, org.nr 556482-7516, FastighetsaktieBolaget Stigbygeln 2, org.nr 556482-7524, FastighetsaktieBolaget Induktorn 33, org.nr 556482-7557, FastighetsaktieBolaget Postamentet, org.nr 556482-7722, FastighetsaktieBolaget Habitus, org.nr 556482-7730, FastighetsaktieBolaget Kvarngärdet 58:1, org.nr 556482-7748, FastighetsaktieBolaget Induktorn, org.nr 556482-7755, Certus Entreprenad AB, org.nr 556491-8083, Wihlborgs Söderåsen AB, org.nr 556494-9971, Kannringen Fastighets AB, org.nr 556497-8541, Fastighets AB Fosema, org.nr 556498-3996, Fastighets AB Slagsta, org.nr 556504-3188, Grindhult Fastighets AB, org.nr 556513-8863, Korphoppet AB, org.nr 556518-5039, Azurit Fastighets AB, org.nr 556519-0658, Fastighets AB Fabegeälv, org.nr 556525-5394, Lumiten Bostads AB, org.nr 556529-2421, SIFAB Stockholm AB, org.nr 556534-1756, Varuna Förvaltnings AB, org.nr 556534-6714, ArosTorner S:t Per AB, org.nr 556536-0764, Fastighets AB Racketen 20, org.nr 556537-2157, Fastighets AB Volley 10, org.nr 556537-2215, Kulstenen 1 AB, org.nr 556542-4412, FastighetsBolaget Styckjunkaren 3 i Solna AB, org.nr 556542-6961, ÄlvTorner AB, org.nr 556547-6917, NorrTorner AB, org.nr 556549-2963, Amplion Fastigheter Mälardalen AB, org.nr 556549-2971, Amplion Fastigheter Södra AB, org.nr 556549-2989, Amplion Fastigheter Västra AB, org.nr 556549-2997, HögsboTorner 35 AB, org.nr 556549-9299, HögsboTorner 36 AB, org.nr 556549-9307, HögsboTorner 37 AB, org.nr 556549-9315, HögsboTorner 38 AB, org.nr 556549-9323, HögsboTorner 51 AB, org.nr 556549-9455, HögsboTorner 52 AB, org.nr 556549-9463, Fastighets AB Redlab, org.nr 556550-7166, Fabege Kungsholmen AB, org.nr 556551-6514, Fabege Packrummet AB, org.nr 556552-5291, Amplion Fastigheter AB, org.nr 556554-8301, Södertälje Syd Factory Outlett AB, org.nr 556554-8764, Fabege Kontorskomplexentären AB, org.nr 556555-7039, AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean, org.nr 556556-9596, Bostads AB Trojeborg, org.nr 556558-0949, Fabege Utveckling AB,

org.nr 556559-4024, Fastighets AB Certus, org.nr 556559-4545, Solna Business Holdings AB, org.nr 556565-4398, FastighetsaktieBolaget Isahuset, org.nr 556577-4626, FastighetsaktieBolaget Isatomten, org.nr 556577-4659, Fastighets AB Fasborg, org.nr 556577-4667, Brinova Log. Regulatör AB, org.nr 556584-0005, Fastighets AB Alrun, org.nr 556594-2462, Fastighets AB Lysios, org.nr 556594-2488, Fastighets AB Lodre, org.nr 556594-2496, Fastighets AB Unsam, org.nr 556597-9084, Fastighets AB Svetsfogen, org.nr 556605-0588, Fastighets AB Månuarda, org.nr 556605-0604, Fastighets AB Soluarda, org.nr 556605-0638, Fastighets AB Getingsvärmen XIV, org.nr 556605-0679, Fastighets AB Getingsvärmen 13, org.nr 556605-0703, Godwana Holding AB, org.nr 556605-2345, Fabege Nacka Holding AB, org.nr 556505-2360, Fastighets AB Yrsios, org.nr 556610-7925, Dina Palaisbacken AB, org.nr 556610-8980, Tebargo Fastigheter Holding AB, org.nr 556615-7458, Sobli AB, org.nr 556619-2240, Sobli i Stockholm AB, org.nr 556619-2257, Sliparen Ett AB, org.nr 556620-7022, Fabege Gräddö AB, org.nr 556624-5162, StrandTorner AB, org.nr 556626-0708, Fabege Tygel AB, org.nr 556627-7256, Fabege Parkering AB, org.nr 556630-4670, Fabege Stockholmfenix AB, org.nr 556645-8724, Fabege Stockholmshangaren AB, org.nr 556645-9177, Fabege Stockholmsoxen AB, org.nr 556647-6577, KV Stockholmssignalen AB, org.nr 556647-6619, Fabege Bygel AB, org.nr 556647-6627, Fabege Stockholmssynglingen AB, org.nr 556647-6676, FastighetsaktieBolaget Kronsolen, org.nr 556650-3636, Solna Business Center AB, org.nr 556650-6381, Fastighets AB Torsnäsgratan, org.nr 556653-3369, Stancia AB, org.nr 556655-4746, Deduktum AB, org.nr 556655-4779, Fastighets AB Solna Pyramiden 4, org.nr 556660-5480, Soleiro AB, org.nr 556662-7146, Sigonium AB, org.nr 556664-2046, Hilab Holding Stockholm AB, org.nr 556670-7120, Fastighets AB Malmö Öst, org.nr 556670-7138, Fastighets AB Gårdslusten, org.nr 556671-5636, Brinova Log. Vanda AB, org.nr 556672-1402, Fastighets AB Yxkullen, org.nr 556675-1698, Fabege V 3 AB, org.nr 556675-2308, Olov Lindgren Polacken AB, org.nr 556675-2316, Fabege Fågelboet AB, org.nr 556675-2324, Ebellis AB, org.nr 556680-2780, Fabege Lästis AB, org.nr 556683-3801, Laurus AB, org.nr 556700-5458, Siöd AB, org.nr 556703-2577, Fabege Norrtull AB, org.nr 556703-7535, Klöver Karita AB, org.nr 556708-3893, Catella Markets AB, org.nr 556708-3976, Corem Emy AB, org.nr 556708-4743, Klöver Ella AB, org.nr 556708-4776, Klöver Eeonora AB, org.nr 556708-7209, Atsik 8 AB, org.nr 556708-7225, Klöver Disa AB, org.nr 556708-7340, Klöver Kristina AB, org.nr 556708-7373, Klöver Neptunus AB, org.nr 556708-7399, Råsta Hotell AB, org.nr 556774-0922 och Bostadsrättsföreningen Guldtallen, org.nr 769604-3962.

**Tidigare styrelsesuppleant** i RACKS i Olofström AB, org.nr 556570-8848 och Svenska Husgruppen Invest AB, org.nr 556740-3919.

**Tidigare verkställande direktör** i Fabege AB, org.nr 556049-1523.



### GUSTAF HERMELIN

**Adress:** Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund  
**Född:** 1956  
**Uppdrag i Diös:** Styrelseledamot sedan april 2005  
**Innehav i Diös:** -  
**Övrig sysselsättning:** Verkställande direktör för Klöver AB

#### Pågående uppdrag

**Styrelseordförande** i Klöver Elly AB, org.nr 556043-1180, Klöver Erik AB, org.nr 556064-8841, Klöver Ethel AB, org.nr 556070-2689, Klöver Örebro AB, org.nr 556072-3024, Klöver Elin AB, org.nr 556242-0942, Vedeby Jord och Maskin AB, org.nr 556378-7869, Klöver Tullholmsviken AB, org.nr 556397-9771, Klöver Emma AB, org.nr 556433-6120, Klöver Strand AB, org.nr 556442-0098, Klöver Barkenlund AB, org.nr 556554-8772, Klöver Evelina AB, org.nr 556589-0380, Klöver Adam AB, org.nr 556594-9699, Klöver Bobby AB, org.nr 556594-9780, Klöver Charbel AB, org.nr 556594-9814, Klöver Dante AB, org.nr 556594-9830, Klöver Efraim AB, org.nr 556594-9855, Klöver Ström AB, org.nr 556603-1067, Klöver Ett AB, org.nr 556610-3106, Klöver Komp Ett AB, org.nr 556613-4085, Klöver Dagny AB, org.nr 556632-8950, Klöver Frippe AB, org.nr 556634-5657, Klöver Gerhard AB, org.nr 556634-5723, Klöver Helmut AB, org.nr 556634-5731, Klöver Ingemar AB, org.nr 556634-6598, Klöver Jonathan AB, org.nr 556634-6606, Klöver Komp Adam AB, org.nr 556643-6647, Klöver Ringborren AB, org.nr 556671-9430, Klöver Komp Ström AB, org.nr 556688-5256, Klöver Karita AB, org.nr 556708-3893, Klöver Ella AB, org.nr 556708-4776, Klöver Eenora AB, org.nr 556708-7209, Klöver Disa AB, org.nr 556708-7340, Klöver Kristina AB, org.nr 556708-7373, Klöver Neptunus AB, org.nr 556708-7399, Klöver Karl AB, org.nr 556708-7985, Klöver Magasinet AB, org.nr 556737-6198, Klöver Importören AB, org.nr 556737-7618, Klöver Borg AB, org.nr 556740-2853, Klöver Love Holding AB, org.nr 556797-0602, Klöver Love 1 AB, org.nr 556797-0644, Klöver Love 2 AB, org.nr 556797-0651, Klöver Love 3 AB, org.nr 556797-0669, Klöver Love 4 AB, org.nr 556797-0677, Klöver Love 5 AB, org.nr 556797-0685, Klöver Love 6 AB, org.nr 556797-0693, Klöver Love 7 AB, org.nr 556797-0701 och Klöver Sofia AB, org.nr 556807-0493.

**Styrelseledamot** i Klöver AB, org.nr 556482-5833 och Skandinavisk Fastighetsutveckling AB, org.nr. 556197-9468.

**Verkställande direktör** i Klöver AB, org.nr 556482-5833 och Skandinavisk Fastighetsutveckling AB, org.nr. 556197-9468.

#### Avslutade uppdrag

**Tidigare styrelseordförande** i Örnen Fastigheter AB, org.nr 556200-5032, Motalakronan Fastigheter AB, org.nr 556284-1592, Lindstén Dalmasen 2 AB, org.nr 556676-4436, Klöver Komp Bobby AB, org.nr 556678-9938, AREIM Färöarna 3 AB, org.nr 556708-2069, Corem Emy AB, org.nr 556708-4743, Dagon Eskilstuna AB, org.nr 556709-5616, Dagon Kalmar AB, org.nr 556720-4911, Familjen Westerberg Lokalfastigheter AB, org.nr 556723-5147, Gårdarke Edward AB, org.nr 556733-2621, Brokitteln AB, org.nr 556744-5944, FastighetsaktieBolaget Glimman, org.nr 556754-1973, ND15 Fastigheter AB, org.nr 556779-8060, Elekiciteten 2 AB, org.nr 556779-8078, Nimativ Nyköping AB, org.nr 556782-8552 och Fastighets AB Knut 26, org.nr 556795-1065.

**Tidigare styrelseledamot** i Wijkström Timber AB, org.nr 556590-2094, Llac Kista AB, org.nr 556763-6781 och Björkviks Handelsfastighets EF, org.nr 769614-6492.

**Delägare** i Skandinavisk Fastighetsutveckling AB, org.nr. 556197-9468 och Vedeby Jord och Maskin AB, org.nr 556378-7869.



### ANNA-STINA NORDMARK-NILSSON

**Adress:** Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund  
**Född:** 1956  
**Uppdrag i Diös:** Styrelseledamot sedan november 2005  
**Innehav i Diös:** -  
**Övrig sysselsättning:** Verkställande direktör för Företagarna

#### Pågående uppdrag

**Styrelseordförande** i Småföretagarnas Riksorganisation Service AB, org.nr 556101-2377, Företagarna Sverige Marknads AB, org.nr 556129-3316 och FörlagsaktieBolaget Företagarna, org.nr 556274-3814.

**Styrelseledamot** i Sveaskog Förvaltnings AB, org.nr 556016-9020, Företagarna Västmanland serviceaktiebolag, org.nr 556337-1433 och Sveaskog AB, org.nr 556558-0031.

**Styrelsesuppleant** i Bostadsrättsföreningen Drabanten 12, org.nr 716419-1871.

**Verkställande direktör** i Företagarna Sverige Service AB, org.nr 556093-3011.

#### Avslutade uppdrag

**Tidigare styrelseordförande** i Södersjukhuset AB, org.nr 556595-7403.

**Tidigare styrelseledamot** i Västerbottens-Kurirens AB, org.nr 556009-4251 och Setra Group AB, org.nr 556034-8483.



### BOB PERSSON

**Adress:** Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund  
**Född:** 1950  
**Uppdrag i Diös:** Styrelseledamot sedan maj 2007  
**Innehav i Diös:** -  
**Övrig sysselsättning:** Koncernchef och delägare i AB Persson Invest

#### Pågående uppdrag

**Styrelseordförande** i Edsbyns Träförädlings Fastigheter AB, org.nr 556013-9239, Bilfastigheter Umeå AB, org.nr 556040-7743, Bilfastigheter Skellefteå AB, org.nr 556045-0073, Bilbolaget Nord AB, org.nr 556052-5692, Gällö Såg AB, org.nr 556061-8422, Bilbolaget Fastigheter Östersund AB, org.nr 556078-9629, Wist Last & Buss AB, org.nr 556078-9751, Persson Invest Skog AB, org.nr 556101-6105, Forslunds i Skellefteå AB, org.nr 556226-1429, Småbodarna Fastigheter AB, org.nr 556314-6637, Camp Södergren AB, org.nr 556328-1582, Odenskogsvägen Fastigheter AB, org.nr 556432-3573, Primaskog Nord AB, org.nr 556590-6517, Bilfastigheter Västerås AB, org.nr 556612-8244, Bilfastigheter Örnsköldsvik AB, org.nr 556612-8251, Bilfastigheter Uppsala AB, org.nr 556612-8277 och NHP Östersund AB, org.nr 556754-6816.

**Styrelseledamot** i Tjärnviks Trä AB, org.nr 556065-8634, Wist Last & Buss Syd AB, org.nr 556067-3278, Jämtlands Bryggeri AB, org.nr 556508-8514, AB Persson Invest, org.nr 556527-4767, Gällö Timber AB, org.nr 556801-1786, Volvo Finans Bank AB, org.nr 556609-0967 och Stiftelsen Margaretagården org.nr 802424-8539

**Styrelsesuppleant** i Föllinge Golv AB, org.nr 556202-5618, Ekonomipartner Mitt-Nord AB, org.nr 556214-5374 och JP Vind AB, org.nr 556754-9174.

**Verkställande direktör** i Persson Invest Skog AB, org.nr 556101-6105 och AB Persson Invest, org.nr 556527-4767.

**Extern firmatecknare** i Åshammars Hyvleri och Trävaru AB, org.nr 556575-5369 och Edsbyns Hyvleri AB, org.nr 556653-5711.

#### Avslutade uppdrag

**Tidigare styrelseordförande** i Växthuset i Ås AB, org.nr 556001-9399, Kruståteln AB, org.nr 556030-7976, Frösö Strand AB, org.nr 556038-7432, Tjärnviks Trä AB, org.nr 556065-8634, Wist Last & Buss Syd AB, org.nr 556067-3278, Magnetfältet i Västerås AB, org.nr 556134-3277, Önevägen Fastigheter AB, org.nr 556432-3359, Kilafors Trävaru AB, org.nr 556546-4665, Gällö Skog AB, org.nr 556547-6875, Pl Skog Väst AB, org.nr 556641-6052, Edsbyns Hyvleri AB, org.nr 556653-5711 och Hagvägen 11 Fastigheter AB, org.nr 556766-7455.

**Tidigare styrelseledamot** i Bilbolaget Fordon Östersund AB, org.nr 556000-1496, Fastighets AB Släpvagnen, org.nr 556645-6595, Fastighets AB Nögat, org.nr 556704-8268 och Fastighets AB Vtr, org.nr 556705-0637.

**Tidigare verkställande direktör** i Kruståteln AB, org.nr 556030-7976, Gällö Skog AB, org.nr 556547-6875 och Pl Skog Väst AB, org.nr 556641-6052.

**Delägare** i AB Persson Invest, org.nr 556527-4767.



### LARS-GÖRAN PETTERSSON

**Adress:** Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund  
**Född:** 1949  
**Uppdrag i Diös:** Styrelseledamot sedan april 2010  
**Innehav i Diös:** -  
**Övrig sysselsättning:** Ordförande i Lantbrukarnas Riksförbund

#### Pågående uppdrag

**Styrelseordförande** i Confio Utveckling AB, org.nr 556625-5518.

**Styrelseledamot** i Klöver AB, org.nr 556482-5833, Lantbrukarnas Riksförbund, förning u.p.a., org.nr 702001-2642, Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag (publ), org.nr 502010-9681 och Ideella föreningen Livsmedel i Väst, org.nr 868401-1649-001.

**Styrelsesuppleant** i Gunnarstorp Vind AB, org.nr 556778-6099.

#### Avslutade uppdrag

**Tidigare styrelseledamot** i Svensk Mjök Ekonomisk förening, org.nr 702001-4234, Länsförsäkringar Grupplivförsäkringsaktiebolag, org.nr 516401-6692, LRF Försäkring Livförsäkringsaktiebolag, org.nr 516401-8052, LRF Försäkring Skadeförsäkringsaktiebolag, org.nr 516401-8383, Länsförsäkringar EFEL Livförsäkring AB, org.nr 516406-0658, Länsförsäkringar EFEL Skadeförsäkring AB, org.nr 516406-0666 och Fredängens Lantbruk HB, org.nr 916451-2981.





## THORSTEN ÅSBERJER

**Adress:** Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund

**Född:** 1948

**Uppdrag i Diös:** Styrelseledamot sedan april 2005

**Innehav i Diös:** -

**Övrig sysselsättning:** Vice verkställande direktör i Humlegården Fastigheter AB

### Pågående uppdrag

**Styrelseordförande** i Kajviken AB, org.nr 556028-3904, Fastighets AB Citygården, org.nr 556053-5253, Fastighets AB BJ 25, org.nr 556070-4701, Fastighets AB Stockholm EBR, org.nr 556070-6433, Erlandsson International AB, org.nr 556255-1415, Fastighets AB Indugelb, org.nr 556275-0082, Fastighets AB Gelbis, org.nr 556277-4694, Fastighets AB Kassaskåpet, org.nr 556360-3330, Humlegården Kungsholmen AB, org.nr 556398-3765, Fastighets AB Ibryt 50, org.nr 556413-1018, Hagalunds Fastighets AB, org.nr 556421-3055, Kista Galleria AB, org.nr 556575-0642, Fastighets AB Cirkusstenen, org.nr 556612-1306, Fastighets AB Kungsbroplan, org.nr 556650-5011, Fastighets AB Solnaaprikosen 3, org.nr 556657-8265, Fastighets AB Solnasmultronet, org.nr 556657-8299, Länsförsäkringar Komplement AB, org.nr 556660-1257, Fastighets AB Solna Ugnator, org.nr 556660-5498, FastighetsaktieBolaget Lidingö Kontor, org.nr 556660-5506, Fastighets AB SH 9, org.nr 556667-2621, Fastighets AB Nystenen, org.nr 556673-5790, Fastigheten Dykarhuset AB, org.nr 556678-4004, FastighetsaktieBolaget Sprängaren 8, org.nr 556678-4012, FastighetsaktieBolaget Apelsinen 5, org.nr 556678-4038, FastighetsaktieBolaget S-holt i Kista, org.nr 556678-4715, Fastighets AB Riny, org.nr 556683-3819, Fastighets AB Kungsbrunnen, org.nr 556683-3835, Humlegården Slottsbacken AB, org.nr 556683-3850, Blasieholmen 24 AB, org.nr 556683-9105, FastighetsaktieBolaget Glasbron, org.nr 556720-3178, Fastighets AB Gelben, org.nr 556725-8354, Fastighets AB NMT, org.nr 556738-3509, FastighetsaktieBolaget Styrpinnen, org.nr 556738-4036, Fastighets AB Storsundet, org.nr 556740-2390, Fastighets AB Jungblästern, org.nr 556758-7745, Fastighets AB Hagaindustrin, org.nr 556760-1751, Fastighets AB Birger Jarlsgatan 6, org.nr 556769-6132, Mjölnerfyran AB, org.nr 556788-6998, Ugnetrean AB, org.nr 556788-7004, Ugnեսjuan AB, org.nr 556788-7012, Gelbifyren AB, org.nr 556788-7087 och Bostadsrättsföreningen Ädelman Större 11, org.nr 769611-2866.

**Vice verkställande direktör** i Fastighets AB BJ 25, org.nr 556070-4701, Humlegården Fastigheter AB, org.nr 556630-5354 och Fastighets AB Humlemagnet, org.nr 556700-5466.

**Extern firmatecknare** i Humlegården Holding II AB, org.nr 556682-1178, Humlegården Holding III AB, org.nr 556682-1186 och Humlegården Holding I AB, org.nr 556682-1202.

**Prokurist** i UTILE DULCI 2 HB, org.nr 916601-0067 och Länsförsäkringsbolagens Fastighetshandelsbolag Humlegården, org.nr 916604-6459.

### Avslutade uppdrag

**Tidigare styrelseordförande** i Fastighets AB Aqua, org.nr 556004-7531, LF Komplement Fastighetsförvaltning AB; org.nr 556391-0248,

**Tidigare styrelseledamot** i Humlegården International AB, org.nr 556017-7965, Balder Sankt Göran AB, org.nr 556034-1710, Fabege Gamla Stan AB, org.nr 556212-0815, Humlegården Treasury AB (publ), org.nr 556594-2694, FastighetsaktieBolaget Östersjön 1, org.nr 556637-7353, ByggnadsaktieBolaget Östersjön 1, org.nr 556637-7361, FastighetsaktieBolaget Atleten 5, org.nr 556639-2113, Fastighets AB Solna Pyramiden 4, org.nr 556660-5480, Balder Islandet AB, org.nr 556660-5522, Fabege Lästis AB, org.nr 556683-3801, Balder Tegbacken AB, org.nr 556683-3843, Olov Lindgren Styckjunkaren AB, org.nr 556807-2960 och Bostadsrättsföreningen Industriverkstäderna vid Norrtull, org.nr 702000-9895.

**Tidigare styrelsesuppleant** i NorrtullsaktieBolaget Getingen, org.nr 556063-6457.

**Tidigare vice verkställande direktör** i Humlegården International AB, org.nr 556017-7965 och Dina Palaisbacken AB, org.nr 556610-8980.

**LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE****CHRISTER SUNDIN**

**Adress:** Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund  
**Född:** 1949  
**Uppdrag i Diös:** Verkställande direktör sedan juni 2005  
**Innehav i Diös:** 195 000 aktier privat och 44 245 aktier via bolag

**Pågående uppdrag**

**Styrelseledamot** i Frösö Strand AB, org.nr 556038-7432, Diös Sundsvall AB, org.nr 556148-9971, Diös Fastigheter Sundsvall III AB, org.nr 556172-3429, Diös Fastigheter Östersund II AB, org.nr 556228-2011, REPALLET AB, org.nr 556407-1313, Diös Fastigheter Östersund I AB, org.nr 556431-9175, Aurorum Teknikbyn AB, org.nr 556469-0989, Diös Fastigheter VIII AB, org.nr 556482-7433, Diös Sundsvall II AB, org.nr 556497-3484, Diös Fastigheter III AB, org.nr 556539-4847, Diös Fastigheter I AB, org.nr 556544-4998, Diös Fastigheter VI AB, org.nr 556561-0861, Diös Fastigheter V AB, org.nr 556571-9969, Diös Falun 1 AB, org.nr 556587-0978, Diös Fastigheter VII AB, org.nr 556589-8433, SUBU Konsult AB, org.nr 556596-9358, Diös Fastigheter II AB, org.nr 556610-9111, Brynäs Arena AB, org.nr 556620-3609, Åre Centrum AB, org.nr 556624-4678, Peak Business & Sports AB, org.nr 556647-9837, Diös Fastigheter IX AB, org.nr 556659-9345, Diös Fastigheter X AB, org.nr 556671-7459, Åre Station AB, org.nr 556678-4772, Åre Centrum AB, org.nr 556686-9631, Falan 22 AB, org.nr 556696-9290, Fastighets AB Nögat, org.nr 556704-8268, Fastighets AB

Vtr, org.nr 556705-0637, Fastighets AB Uprum, org.nr 556711-2619, Energistationsfonden 1 AB (publ), org.nr 556740-9676, Fastighets AB Hamntorget, org.nr 556745-5455, Diös Fastigheter Falun II AB, org.nr 556753-4366, Destination Östersund AB, org.nr 556798-5592 och Bostadsrättsföreningen Falan, org.nr 769618-6621.

**Verkställande direktör** i Åre Centrum AB, org.nr 556624-4678.

**Avslutade uppdrag**

**Tidigare styrelseordförande** i Brynäs Arena AB, org.nr 556620-3609.

**Tidigare styrelseledamot** i Gavlerinkens Restaurang och Konferenscenter AB, org.nr 556459-3027.

**Tidigare styrelsesuppleant** i Svenska Hockeyligan AB, org.nr 556220-9519.

**Tidigare bolagsman** i Proca HB, org.nr 916584-8277.

**ROLF LARSSON**

**Adress:** Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund  
**Född:** 1964  
**Uppdrag i Diös:** Ekonomichef sedan oktober 2005  
**Innehav i Diös:** 800 aktier

**Pågående uppdrag**

**Styrelsesuppleant** i Frösö Strand AB, org.nr 556038-7432, Diös Sundsvall AB, org.nr 556148-9971, Diös Fastigheter Sundsvall III AB, org.nr 556172-3429, Diös Fastigheter Östersund II AB, org.nr 556228-2011, Diös Fastigheter Östersund I AB, org.nr 556431-9175, Aurorum Teknikbyn AB, org.nr 556469-0989, Diös Fastigheter VIII AB, org.nr 556482-7433, Diös Sundsvall II AB, org.nr 556497-3484, Diös Fastigheter III AB, org.nr 556539-4847, Diös Fastigheter I AB, org.nr 556544-4998, Diös Fastigheter VI AB, org.nr 556561-0861, Diös Fastigheter V AB, org.nr 556571-9969, Diös Falun 1 AB, org.nr 556587-0978, Diös Fastigheter VII AB, org.nr 556589-8433, Diös Fastigheter II AB, org.nr 556610-9111, Diös Fastigheter IX AB, org.nr 556659-9345, Diös Fastigheter X AB, org.nr 556671-7459, Falan 22 AB, org.nr 556696-9290, Fastighets AB Nögat, org.nr 556704-8268, Fastighets AB Vtr, org.nr 556705-0637, Fastighets AB Uprum, org.nr 556711-2619, Fastighets AB Hamntorget, org.nr 556745-5455 och Diös Fastigheter Falun II AB, org.nr 556753-4366.

**Revisor** i Bostadsrättsföreningen Falan, org.nr 769618-6621.

**Avslutade uppdrag**

**Tidigare styrelseledamot** i Grand Nordic AB, org.nr 556629-7692.

**Tidigare Verkställande direktör** i Inlandsbanan (IBAB) AB, org.nr 556438-1795.



### MARGARETHA BYGDESTÅHL

**Adress:** Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund  
**Född:** 1953  
**Uppdrag i Diös:** Marknads- och informationschef sedan januari 2006  
**Innehav i Diös:** 2 500 aktier

#### Pågående uppdrag

**Styrelseledamot** i Åreföretagarna i Åre AB, org.nr 556171-5961.

#### Avslutade uppdrag

**Tidigare styrelseledamot** i EMKÅ AB, org.nr 556406-3971.



### THOMAS ANGSTRÖM

**Adress:** Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund  
**Född:** 1955  
**Uppdrag i Diös:** Fastighetschef sedan augusti 2008  
**Innehav i Diös:** 10 000 aktier

#### Pågående uppdrag

**Styrelseledamot** i Concellus AB, org.nr 556568-3850.

#### Avslutade uppdrag

**Tidigare styrelseledamot** i Jeragruppen AB, org.nr 556683-2621 och Jera Förvaltnings AB, org.nr 556683-2647.

**Tidigare verkställande direktör** i Jeragruppen AB, org.nr 556683-2621 och Jera Förvaltnings AB, org.nr 556683-2647.

**Delägare** i Concellus AB, org.nr 556568-3850.

I sammanställningen ovan har styrelseledamöters eller ledande befattningshavares uppdrag eller delägarskap som avslutats innan den 1 november 2005 inte inkluderats i uppräkningslistan. Inte heller delägarskap som inte bedömts medföra eller ha medfört ett reellt inflytande har medtagits för dessa personer.

## REVISORER

Registrerade revisorsbolaget Deloitte AB, 113 79 Stockholm, med auktoriserade revisorn Lars Helgesson, född 1960, som huvudsvarig revisor, är Diös revisorer sedan den 30 maj 2005. Revisorsmandattid löper ut vid slutet av årsstämman som hålls under 2013. Lars Helgesson är medlem av FAR.

## HANDEL OCH VANDEL

Efter vederbörlig utredning har det konstaterats att varken medlem av styrelsen, verkställande direktören eller annan ledande befattningshavare som listas ovan under de senaste fem åren har:

- dömts i bedrägerirelaterade mål,
- varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs, likvidation (på grund av obestånd) eller genomgått företagsrekonstruktion,
- varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad, eller
- ålagts näringsförbud.

Vidare har det konstaterats att det inte föreligger några intressekonflikter mellan styrelseledamöternas, verkställande direktörens eller annan ledande befattningshavares privata intressen och dessa personers förpliktelser gentemot Bolaget. Det förekommer inte heller några familjeband mellan dessa personer. Ingen av personerna har träffat någon överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, som medfört att personen i fråga erhållit sin position. Ingen av personerna har förbundit sig att inte avvyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid.

## BOLAGSTYRNING

Styrning, ledning och kontroll av Diös fördelas mellan aktieägarna, styrelsen och den verkställande direktören. Styrningen utgår ifrån aktiebolagslagen samt övrig relevant lagstiftning, bolagsordningen, Nasdaq OMX Stockholms reglerverk för emittenter samt svensk kod för bolagsstyrning.

## SVENSK KOD FÖR BOLAGSTYRNING

Diös aktie är upptagen till handel på Nasdaq OMX Stockholm och skall därför tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning. Diös tillämpar, med undantag för nedanstående avvikelser, Svensk kod för bolagsstyrning fullt ut.

- Revisionsutskottet består av hela styrelsen. Styrelsen ska inrätta ett revisionsutskott. I bolag med mindre styrelser kan hela styrelsen fullgöra revisionsutskottets uppgift gemensamt. Diös styrelse består av sex ledamöter och har valt att fortsätta låta hela styrelsen fullgöra revisionsutskottets uppgifter. Granskningsförfarandet av finansiella rapporter samt den interna kontrollen hanteras således av hela styrelsen.

- Valberedningen företräds av de fyra största ägarna. Valberedningen skall bestå av minst tre ledamöter som utses av årsstämman. Majoriteten av ledamöterna skall vara i oberoende ställning till Bolaget. Diös valberedning består av fyra ledamöter som representerar Bolagets fyra största ägare. Årsstämman var av enig åsikt att föreslagen valberedning passade bäst för denna uppgift. En samlad bedömning ska göras i varje enskilt fall för att avgöra om en ledamot är oberoende enligt börsens noteringskrav, vilket inte genomförts.

## ÅRSSTÄMMAN

Årsstämma är benämningen på den årliga ordinarie bolagsstämman då årsredovisningen skall framläggas. Aktieägarnas rätt att besluta om Diös angelägenheter utövas på årsstämman, som är Bolagets högst beslutande organ. Några av stämmans obligatoriska uppgifter är att fastställa koncernens balans- och resultaträkning, besluta om vinstdisposition, ersättningsprinciper för ledande befattningshavare och om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören. Årsstämman väljer efter förslag från valberedningen styrelseledamöter fram till slutet av nästkommande årsstämma.

## STYRELSEN

Diös styrelse består för närvarande av sex ordinarie ledamöter och inga suppleanter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsens adress är Box 188, 831 22 Östersund, telefon 0770-33 22 00. Bolagets verkställande direktör skall närvara vid styrelsemöten, men ingår inte i styrelsen. Bolagets revisor skall vara inbjuden att delta vid det styrelsesammanträde där årsredovisningen behandlas och skall alltid delta vid de styrelsemöten där beslut fattas avseende delårsrapporten för det första halvåret respektive bokslutet. 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.

## REVISIONSUTSKOTT

Inget formellt revisionsutskott har utsetts inom Diös styrelse. Istället agerar styrelsen i sin helhet revisionsutskott då styrelsen anser att man på ett ändamålsenligt sätt kan fullgöra de uppgifter som

normalt åligger revisionsutskottet. Bolagets revisorer har närvarat vid ett sammanträde under det senaste räkenskapsåret för att rapportera sina iakttagelser vid granskningen av Bolaget och sin bedömning av Bolagets interna kontroll avseende finansiell rapportering. Styrelsens arbete som revisionsutskott stadgas i styrelsens arbetsordning.

### ERSÄTTNINGsutskott

Ersättningsutskottet, bestående av Erik Paulsson och Thorsten Åsbjer, har till uppgift att, inom ramen för de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställs på årsstämman, bereda de frågor om ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare som är föremål för styrelsens behandling. Ersättningsutskottet har i början av 2010 hållit ett sammanträde där bland annat översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats.

### VD OCH KONCERNLEDNINGEN

Diös verkställande direktör Christer Sundin leder koncernen och dess verksamhet inom de ramar styrelsen fastlagt. Den verkställande direktören tar löpande fram nödvändigt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motiverar även förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med den verkställande direktören i enlighet med VD-instruktion och gällande kravspecifikation. Den verkställande direktören leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen har veckovis möten där operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan som följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på förädling, nyinvesteringar och tillväxt. Koncernledningen består av chefer för väsentliga verksamhetsområden inom Diös koncern.

### ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER

#### Ersättning styrelse

Med avseende på det senaste fullständiga räkenskapsåret har styrelsearvode till ledamöterna totalt uppgått till 650 000 kronor, varav 150 000 kronor har utbetalats till styrelsens ordförande och 100 000 kronor har utbetalats till var och en av de övriga ledamöterna.

#### Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2009, och således med bäring på det senaste fullständiga räkenskapsåret, beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare skall utgöras av fast lön, övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen skall vara marknadsmässig och konkurrenskraftig på den arbetsmarknad

befattningshavaren verkar. Fast lön och rörlig ersättning skall vara relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenhet. Vid uppsägning bör i normalfallet gälla en uppsägningstid om sex månader, om uppsägningen initieras av Bolaget, och tre månader, om uppsägningen initieras av befattningshavaren. Pensionsförmåner skall vara antingen förmåns- eller avgiftsbestämda, eller en kombination därav, och ge befattningshavaren rätt att erhålla pension från 65 års ålder. Frågor om ersättning till bolagsledningen skall behandlas av den verkställande direktören och rapporteras till styrelsen och när det gäller ersättning till den verkställande direktören beslutas detta av styrelsen, som skall äga rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

#### Ersättning till VD

Med avseende på det senaste fullständiga räkenskapsåret har till Christer Sundin utbetalats kontant ersättning om 1 782 000 kronor, övriga förmåner om 68 000 kronor och pensionsavsättning om 750 000 kronor.

#### Ersättning till övriga ledande befattningshavare

Med avseende på det senaste fullständiga räkenskapsåret har till övriga i koncernledningen Margaretha Bygdeståhl, Tomas Angström och Rolf Larsson utbetalats kontant ersättning om totalt 2 771 000 kronor, övriga förmåner om totalt 185 000 kronor och pensionsavsättningar om totalt 775 000 kronor.

#### Avsatta belopp för pensioner m.m.

Totalt avsatt och upplupet belopp för pensioner och övriga liknande förmåner efter avträdande av tjänst för styrelse och ledande befattningshavare uppgår till 1 636 000 kronor per år.

#### Övrigt

Det finns inga utfästelser om aktierelaterade eller optionsrelaterade ersättningar till de anställda eller till styrelsen i Diös.

Om Bolaget utan sakliga skäl avskedar den verkställande direktören Christer Sundin har han rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Därutöver finns det inga utfästelser om förmåner efter det att uppdraget avslutats till de anställda eller till styrelsen i Diös.

# BOLAGSORDNING

## § 1 FIRMA

Bolagets firma är Diös Fastigheter AB.  
Bolaget är publikt (publ).

## § 2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Östersunds kommun.

## § 3 VERKSAMHET

Bolagets verksamhetsföremål är att direkt eller indirekt genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

## § 4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet utgör lägst 39 000 000 kronor och högst 156 000 000 kronor.

## § 5 AKTIEBELOPP

Aktie lyder på två (2) kronor.

## § 6 STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen består av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Styrelsen väljs årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämmahar hållits. 1–2 revisorer med eller utan revisorssuppleanter väljs på ordinarie bolagsstämma för tiden intill dess ordinarie bolagsstämma har hållits under fjärde räkenskapsåret efter valet.

## § 7 KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet eller i annan rikstäckande dagstidning. Aktieägare skall, för att ha rätt att delta i bolagsstämman, dels vara upptagen i utskrift av aktieboken avseende förhållandena tio dagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast kl 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

## § 8 ÅRSSTÄMMA

Bolagsstämma hålles i Östersund eller Stockholm. Ordinarie bolagsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. På ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två protokolljusterare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
  - a. om fastställande av resultaträkning och balansräkning
  - b. samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
  - c. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
  - d. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
9. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella suppleanter.
10. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Vid bolagsstämma må envar röstberättigad rösta för hela antalet av honom ägda och företrädda aktier, utan begränsning i röstetalet.

## § 9 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår är kalenderår.

## § 10 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken eller i förteckning enligt 3 kap 12 § aktiebolagslagen (1975:1385) skall anses behörig att mottaga utdelning och, vid fondemission, ny aktie som tillkommer aktieägare samt att utöva aktieägarens företrädesrätt att delta i emission.

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Marknadsområde Falun	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	
Björken 8	Falun	Bergmästaregatan 2	90		3 274		41	3 405
Falan 20	Falun	Stora torget		5 901	12 476	821	1 890	21 088
Falan 22	Falun	Ö:a Hamngatan 16, 18	615	1 179	184		600	2 578
G:a Bergsskolan 15	Falun	Holmgatan 14,26		7 404	1 645	1 016	8	10 073
Hattmakaren 16	Falun	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan		953	2 350	75	380	3 758
Holmen 7	Falun	Holmgatan 11	64	743	495	80		1 382
Kansliet 20	Falun	Nybrogatan 20	122	831	17 333	507	466	19 259
Köpmannen 4	Falun	Falugatan 5	1 687	1 807				3 494
Lasarettet 16	Falun	Svärdsjögatan 28	86		296		1 714	2 096
Gullvivan 18	Falun	N Järnvägs 2-4, Seminarieg 3					6 000	6 000
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16			1 338	4 015		5 353
Nya Bergsskolan 4	Falun	Engelbrektskatan 25, Sturegatan 60, Stigaregatan 8 & 10			1 183	984		2 167 <sup>2</sup>
Västra Falun 13	Falun	Engelbrektskatan 28, Stigaregatan 3		40		93		133 <sup>2</sup>
Teatern 6	Falun	Engelbrektskatan 25, Stigaregatan 7A-B, Sturegatan 58			2 234			2 234 <sup>2</sup>
<b>Summa Falun</b>			<b>2 664</b>	<b>18 858</b>	<b>42 808</b>	<b>7 591</b>	<b>11 099</b>	<b>83 021</b>

Marknadsområde Borlänge	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	
Bordet 1	Borlänge	Mjälgavägen 47			1 376		2 228	3 604
Intagan 1	Borlänge	Röda Vägen 1			30 902		112	31 014
Mimer 1	Borlänge	Stationsgatan 2-4	93	3 478	2 936	185		6 692
Mälaren 3	Borlänge	Skomakargatan 18			1 054			1 054
Saga 25	Borlänge	Borganäsvägen 30	393	3 681	1 673	365	104	6 216
Sigrid 10	Borlänge	Borganäsvägen 26		1 423	4 417	248	58	6 146
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Wallingatan 37		72	6 524		32	6 628
Verdandi 10	Borlänge	Borganäsvägen 46-48		1 061	903	2 305	6 412	10 681
Hammaren 6	Borlänge	Hammargatan 4-6		4 172	480	1 225		5 877
Verdandi 9	Borlänge	Borganäsvägen 42-44	195	1 282	1 373	182		3 032
Rolf 5	Borlänge	Borganäsvägen 37, 39, 41, Mälaregatan 5	207	341	2 127		310	2 985 <sup>2</sup>
<b>Summa Borlänge</b>			<b>888</b>	<b>15 510</b>	<b>53 765</b>	<b>4 510</b>	<b>9 256</b>	<b>83 929</b>

Marknadsområde Gävle	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	
Brynäs 12:1	Gävle	S:a Fältskärsgatan 10		133	2 018	3 571	519	6 241
Norr 29:5	Gävle	Drottninggatan 6, N Skepparg. 5, N Stapeltorgsg. 6		1 240	2 647		1 413	5 300
Norr 30:5	Gävle	N:a Slottsgatan 3 A-B	1 464	188	73		1 288	3 013
Norr 31:9	Gävle	Kyrkog. 17, Drottninggatan 16-18		9 652	8 174		4 656	22 482
Väster 4:17	Gävle	V:a Vägen 52			2 353			2 353
Alderholmen 18:1	Gävle	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1			2 248	748		2 996
Alderholmen 19:2	Gävle	Hamntorget 4, Första Magasinsgatan 1, Andra Magasinsgatan 2, 4A			790			790
Alderholmen 19:3	Gävle	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4			774			774
Alderholmen 24:3	Gävle	Norra Skeppsbron 5 A			1 155			1 155
Alderholmen 24:5	Gävle	Norra Skeppsbron 5 B			1 105			1 105
Hemlingby 61:1	Gävle	Kryddstigen 24-26		861	1 043	464		2 368
Norr 23:5	Gävle	Nygatan 22, N Rådmansgatan 8A-C, Drottningg. 21	1 504	2 187	1 910	45	451	6 097
Norr 26:1	Gävle	Nygatan 34, Hattmakargatan 8	78	190	988		100	1 356
Norr 26:3	Gävle	Hattmakargatan 6, Drottningg. 33		220	2 640		147	3 007
Norr 34:3	Gävle	Kyrkogatan 25, N Kopparlagsgatan 3			89		5 991	6 080
Norr 44:1	Gävle	Kyrkogatan 28, Hattmakarg. 2, N Centralg. 1, N Strandg. 27			3 287	767	1 090	5 144
Näringen 11:3	Gävle	Strömsbrovägen 18			1 913	2 125		4 038
Näringen 12:2	Gävle	Strömsbrovägen 12				592		592
Näringen 22:3	Gävle	Beckasinvägen 15					3	3
Näringen 6:4	Gävle	Lötångsgatan 13			1 004	524		1 528
Näringen 8:5	Gävle	Strömsbrovägen 19				5 945		5 945
Sätra 107:7	Gävle	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2			3 209			3 209
Södertull 33:1	Gävle	S Kungsgatan 59, Helgögatan 2,		3 675	1 893	860	4 663	11 091
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Rälsngatan 2-4			354	4 688		5 042
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Utmarksvägen 35				2 223		2 223
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Utmarksvägen 10		2 070	1 198	9 928	123	13 319
Öster 10:1	Gävle	Ö Hantverkargatan 62			1 279			1 279
<b>Summa Gävle</b>			<b>3 046</b>	<b>20 416</b>	<b>42 144</b>	<b>32 480</b>	<b>20 444</b>	<b>118 530</b>
Marknadsområde Sundsvall	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	
Borgmästaren 10	Sundsvall	Köpmangatan 19, N:a Järnväggsgatan 24			4 852		1 042	5 894
Cupido 5	Sundsvall	Köpmangatan 16	1 028	700	100			1 828
Balder 3	Sundsvall	Normalmmsgatan 8-10	154			486	1 380	2 020
Vesta 4	Sundsvall	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	559	200	354		274	1 387
Mars 2	Sundsvall	Köpmangatan 20-22	103	85	3 163	613	491	4 455
Apollo 3, 7, 8	Sundsvall	Trädgårdsgatan 1-3	933	1 198	20	1 238		3 389
Rävsund 1:338	Sundsvall	Pionvägen 5				14 249		14 249
Västland 26:3	Sundsvall	Finstavägen 36		229		459	1 582	2 270
Vivsta 3:39	Timrå	Köpmangatan 44		205	2 119	68		2 392
Tullen 10	Härnösand	Köpmangatan 13			4 509			4 509
<b>Summa Sundsvall</b>			<b>2 777</b>	<b>2 617</b>	<b>15 117</b>	<b>17 113</b>	<b>4 769</b>	<b>42 393</b>



Marknadsområde Mora	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	
Stranden 11:4	Mora	Fridhemsgatan 9			2 816	50	39	2 905
Stranden 16:1	Mora	Kyrkogatan 31	2 389	896	239	301	109	3 934
Stranden 16:2	Mora	Kyrkogatan 27	40	670	1 026	65		1 801
Stranden 17:4	Mora	Moragatan 13	3 496	606	308	141	391	4 942
Stranden 17:6	Mora	Strandgatan 24	1 538	246			30	1 814
Stranden 18:2	Mora	Kyrkogatan 25		2 865	1 106	384	501	4 856
Stranden 19:6	Mora	Kyrkogatan 20		573	2 065	25		2 663
Stranden 20:2	Mora	Milläkersgatan 6			4 105	336	160	4 601
Stranden 35:7, 35:8	Mora	Kyrkogatan 10	1 250	904	434			2 588
Stranden 20:4	Mora	Hantverkaregatan 14			2 479			2 479
Fisken 5	Malung	Grönlandsvägen 23		2 673	93		15	2 781
Mobyarna 113:4	Malung	Västra Industrigatan			15	19 185		19 200
<b>Summa Mora</b>			<b>8 713</b>	<b>9 432</b>	<b>14 686</b>	<b>20 487</b>	<b>1 245</b>	<b>54 563</b>
Marknadsområde Östersund	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
			Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	
Frösö 3:7	Östersund	Öneslingan, Önevägen			9 501	220	27 815	37 536
Nejonögat 3	Östersund	Rådhusgatan 104			4 546	37	637	5 220
Förskinnat 6	Östersund	S:a Gröngatan 39	1 431		208			1 639
Kräftan 6	Östersund	Rådhusgatan 82			1 270		1 441	2 711
Stallet 10	Östersund	Lingonvägen 7B					1 700	1 700
Snäckan 25	Östersund	Rådhusgatan 100			957	2 425		3 382
Byalaget 16	Östersund	Eriksbergsvägen 18 A-C	3 746		656			4 402
Riksbanken 7	Östersund	Storgatan 46			4 126			4 126
Solögat 12	Östersund	Krondikesvägen 2	1 789		235			2 024
Strömmingen 6	Östersund	Rådhusgatan 107 A-B	750		163			913
Strömmingen 7	Östersund	Rådhusgatan 105 A-B	849		175			1 024
Handlanden 4	Östersund	Hornsgatan 16 A-B	1 225			25		1 250
Parketten 6	Östersund	Skogvaktarvägen 1-139	5 331					5 331 <sup>3</sup>
Varmblodet 1	Östersund	Havrevägen 9-43	5 671				182	5 853 <sup>3</sup>
Ängsbetet 4	Östersund	Skördevägen 1-44	3 600					3 600 <sup>3</sup>
Slätterrängen 7	Östersund	Nekvägen 2-92, Skyllvägen 5-59	5 727					5 727 <sup>3</sup>
Nordsvensken 1	Östersund	Havrevägen 36-168	6 779					6 779 <sup>3</sup>
Brunflo-Viken 5:2	Östersund	Mariebyvägen 10 A-Å, 12 A-T	4 514				200	4 714 <sup>3</sup>
Lien 2:7	Åre	Kabinbanevägen 1		423			4 565	4 988
Åre Prästbord 1:37	Åre	Årevägen 55		1 266	2 199		590	4 055
Töten 1:68	Åre	Kurortsvägen 20		21	3 988		6 928	10 937
Åre Prästbord 1:76	Åre	Årevägen 78		2 125			1 047	3 172
Mörviken 1:107	Åre	Kabinbanevägen 22 (Hotell Åre Torg)		1 400				1 400
Mörviken 2:102	Åre	Sankt Olavs väg 33, 37		4 484			3 878	8 362
<b>Summa Östersund</b>			<b>41 412</b>	<b>9 719</b>	<b>28 024</b>	<b>2 707</b>	<b>48 983</b>	<b>130 845</b>

Marknadsområde	Luleå	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	
Djuret 3	Luleå	Blomgatan 17		15	107	463	6 777	198	7 560
Råtten 18	Luleå	Storgatan 53, Kungsgatan 23			10	3 106		437	3 553
Svartön 18:28	Luleå	Viktorivägen 1, 3					2 567		2 567
Vattenormen 8	Luleå	Midgårdsvägen 19				1 383	918	840	3 141
Porsön 1:423	Luleå	Aurorum				18 014			18 014
Stadshuset 7	Lycksele	Fabriksgatan 12, Storgatan 24			394	936	150		1 480
Flygfisken 6	Piteå	Sundsgatan 2			425	294			719
Stadsön 8:10	T	Piteå	Reläggatan 9			442			442
Stadsön 8:24	T	Piteå	Amperegatan 12				1 568		1 568
Stadsön 8:31	T	Piteå	Fläktgatan 28		953	700			1 653
Stadsön 8:33	T	Piteå	Fläktgatan 26 B			108	792		900
Stadsön 8:41	T	Piteå	Källbogatan 69		2 146				2 146
Stadsön 8:8	Piteå	Fabriksgatan 17			1 900		558		2 458
Öjebyn 33:161	Piteå	Hammarvägen 41			1 100				1 100
Anläggaren 1	Skellefteå	Servicegatan 29					2 176		2 176
Gruvfogden 1	Skellefteå	Gruvgatan 12					795		795
Motorn 18	Skellefteå	Plätvägen 3			3 019		987		4 006
Motorn 8	Skellefteå	Verkstadsvägen 17					1 455		1 455
Motorn 9	Skellefteå	Verkstadsvägen 15			545				545
Muttern 3	Skellefteå	Verkstadsvägen 14					920		920
Servicen 1	Skellefteå	Servicegatan 1			5 960				5 960
Idun 6	Skellefteå	Nygatan 47		140	1 773	30			1 943 <sup>1</sup>
Idun 12	Skellefteå	Kanalgatan 40, Trädgårdsgatan 13-15			4 196	1 483	419	620	6 718 <sup>1</sup>
Kastor 6	Skellefteå	Stationsgatan 21				1 350		300	1 650 <sup>1</sup>
Lekatten 9	Skellefteå	Nygatan 46-48, Storgatan 43 A-B, Trädgårdsgatan 8		2 893	7 077	2 423	170	710	13 273 <sup>1</sup>
Loke 7	Skellefteå	Hörnellgatan 13, Nygatan 51, Torget 2		364	1 180	3 041	112	4 180	8 877 <sup>1</sup>
Orion 8	Skellefteå	Kanalgatan 41 A-B, Kanalagatan 43, Trädgårdsgatan 17		979	873	883	347	406	3 488 <sup>1</sup>
Polaris 8	Skellefteå	Kanalgatan 45 A-B Kanalagatan 49, Torggatan 2			749	1 806	365		2 920 <sup>1</sup>
Höken 2	Skellefteå	Stationsgatan 5, Storgatan 38-40		871		2 576	375		3 822 <sup>1</sup>
Stigbygeln 2	Umeå	Signalvägen 12					3 212	747	3 959 <sup>1</sup>
<b>Summa Luleå</b>				<b>5 262</b>	<b>22 883</b>	<b>48 562</b>	<b>24 663</b>	<b>8 438</b>	<b>109 808</b>
<b>Totalt Diös</b>				<b>64 762</b>	<b>99 436</b>	<b>245 106</b>	<b>109 551</b>	<b>104 234</b>	<b>623 089</b>

<sup>1</sup> Fastigheterna tillträdde den 1 oktober 2010.

<sup>2</sup> Fastigheterna tillträdde den 25 oktober 2010.

<sup>3</sup> Avtal om fastighetsförvärf träffades den 20 september 2010. Planerat tillträde till fastigheterna är den 1 december 2010.

T= Tomrätt

# LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

## VÄSENTLIGA AVTAL

### Anställningsavtal

Diös har ingått sedvanliga anställningsavtal med sina anställda. Samtliga anställningsavtal bygger på lag (1982:20) om anställningskydd och svensk arbetsrättslig lagstiftning i övrigt.

### Hysesavtal

Diös huvudsakliga verksamhet består i uthyrning av kommersiella lokaler vilket under år 2009 svarade för cirka 62 procent av Diös totala hyresintäkter. Diös tio största hyresgäster svarade för cirka 28 procent av Diös kontrakterade hyresvärde, vilket motsvarar cirka 126 000 000 kronor. Den genomsnittliga kontraktstiden för de tio största hyresgästerna uppgår till 3,1 år.

### Kreditavtal

Diös har ingått avtal med Svenska Handelsbanken avseende en total kreditfacilitet om 3 042 Mkr med förfallotidpunkt 2012. Samtliga upptagna lån har säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerställningar kompletteras med garanti om belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långivaren uppstår ett oacceptabelt enhandsengagemang. Diös kan öka respektive minska utnyttjandet under låneavtalen med kort framförhållning.

### Övriga väsentliga avtal

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Diös inte beroende av något enskilt avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

En av Diös ägare Lantbrukarnas Ekonomi AB är en del av Lantbrukarnas Riksförbund, LRF. Ett av LRF:s helägda dotterbolag, LRF Konsult AB, hyr lokaler av Diös vilket ger Diös en årlig hyresintäkt om cirka 840 000 kronor. Samtliga transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

## FÖRSÄKRINGAR

Diös har sedvanlig företags- och fastighetsförsäkring. Enligt styrelsens bedömning har Diös ett fullgott försäkringskydd med hänsyn till Bolagets verksamhet och omfattning.

## TILLSTÅND

Diös bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet.

## TVISTER

Diös är inte och har inte under den senaste tolv månadersperioden

varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har eller nyligen haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Diös styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma.

## IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Diös är registrerad ägare till varumärket Diös (både figur- och ordmärke) samt registrerad som innehavare av domänen www.dios.se.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Diös bolagsordning samt alla rapporter, brev och andra handlingar, finansiell information, värderingar eller utlåtanden som utfärdats på Diös begäran samt historisk finansiell information för Diös koncern finns tillgängliga i pappersform hos Diös under Prospektets giltighetstid.

## RÅDGIVARE

I samband med nyemissionen bistås Diös av Tenzing AB som finansiell rådgivare, Advokatfirman Gilmstedt som juridisk rådgivare.

## EMISSIONSINSTITUT

Diös har anlitat Handelsbanken Capital Markets som emissionsinstitut.

## ÖVRIG INFORMATION

Diös organisationsnummer är 556501-1771. Dess associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget registrerades vid Bolagsverket den 7 december 1994 och dess nuvarande firma registrerades den 21 juni 2005. Bolaget har sedan dess huvudsakligen bedrivit sin nuvarande verksamhet. Bolaget är ett avstämningsbolag och dess aktiebok förs av Euroclear Sweden AB.

## DOTTERBOLAG

Nedan återfinns en förteckning över Diös viktigaste dotterbolag.

Firma	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100
Diös Fastigheter VII AB	556589-8433	Östersund	100
Diös Fastigheter VIII AB	556482-7433	Östersund	100
Diös Fastigheter X AB	556671-7459	Östersund	80
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72

Resterande 20 procent ägs av Diös Fastigheter V AB, ett helägt dotterbolag till Diös.

**DIÖS FASTIGHETER AB**

Box 188  
831 22 Östersund

Mail: [prospekt2010@dios.se](mailto:prospekt2010@dios.se)

Tel: 0770- 33 22 00

[www.dios.se](http://www.dios.se)

---

**TENZING AB**

Biblioteksgatan 3  
111 46 Stockholm

**ADVOKATFIRMAN GLIMSTEDT**

Box 5244  
102 45 Stockholm

**TENZING**

**Diös**