

# Diös

*fastigheter ab*



PROSPEKT MARS 2007



CATELLA CORPORATE FINANCE



# Inledning



## INNEHÅLL

Sammanfattning	3
Riskfaktorer	8
Verksamheten	12
Marknadsöversikt	15
Borlänge	16
Falun	19
Gävle	22
Mora	25
Östersund	28
Övriga orter	31
Fastighetsbestånd	32
Fastighetsförteckning	36
Fastighetsvärdering	37
Finansiell översikt	38
Finansiering	42
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	43
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	44
Skattefrågor	48
Legala frågor och övrig information	49
Bolagsordning	51
Adresser	52

Detta prospekt riktar sig inte till personer vars deltagande kräver ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. De nya aktierna kommer inte att erbjudas i Amerikas Förenade Stater eller Kanada eller till personer med hemvist där. Detta prospekt får inte distribueras i något land där sådan distribution eller sådant erbjudande kräver åtgärder som anges ovan eller där de skulle strida mot regler i sådant land. De nya aktierna har inte registrerats och kommer ej att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse, ej heller i enlighet med någon värdepapperslag i Kanada och får ej erbjudas, överlätas eller försäljas, direkt eller indirekt, inom Amerikas Förenade Stater eller Kanada, eller till personer med hemvist där.

Detta prospekt innehåller inte någon prognos. I den utsträckning uttalanden om framtidsutsikter görs i prospektet är dessa lämnade av styrelsen i Diös och är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsförhållanden och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Läsaren bör vara uppmärksam på att uttalanden om framtidsutsikter alltid är förenade med osäkerhet. En investering i aktier i Diös är förenad med risk och risktagande. Den som överväger att investera i Diös uppmanas därför att noggrant studera prospektet, speciellt avsnittet Riskfaktorer.

Siffrorna i detta prospekt har avrundats, medan beräkningar har genomförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt. Uppgifter i detta prospekt avser Diös Fastigheter AB (publ), med eller utan dotterbolag, beroende på sammanhang. Tvist med anledning av detta prospekt ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

*Detta prospekt har upprättats av Diös Fastigheter AB (publ) (Diös eller Bolaget) med anledning av att Diös avser uppta högst 1.000.000 nya aktier till handel på Stockholmsbörsen. Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakkuppgifterna i detta prospekt är riktiga eller fullständiga. Detta prospekt hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens ([www.fi.se](http://www.fi.se)) och Diös ([www.dios.se](http://www.dios.se)) hemsidor. Papperskopior av prospektet kan på begäran erhållas kostnadsfritt från Diös.*

## HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Diös årsredovisning för 2005, vilken granskats av bolagets revisor och innehåller en revisionsberättelse och bokslutskommunikén för perioden januari-december 2006, vilken ej är granskad av bolagets revisor, är i sin helhet införlivad i detta prospekt genom hänvisning till dokumenten, i enlighet med 2 kap 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Informationen i nämnda dokument är således en del av detta prospekt och ska läsas tillsammans med övrig information i prospektet. Handlingarna har ingivits till Finansinspektionen samt finns tillgängliga hos Diös och på hemsidan [www.dios.se](http://www.dios.se).

## ANSVARIGA PERSONER

Styrelsen för Diös, bestående av styrelseordförande Lars Holmgren, styrelseledamöterna Gustaf Hermelin, Lars-Ove Håkansson, Thorsten Åsbjer och Anna-Stina Nordmark-Nilsson är ansvariga för prospektets innehåll. För vidare information om styrelsen, se avsnittet *Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*.

Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder i syfte att säkerställa att uppgifterna i detta prospekt överensstämmer med faktiska förhållanden samt att inget har utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd.

Östersund den 2 mars 2007  
Diös Fastigheter AB (publ)  
Styrelsen

I det fall information inhämtats till prospektet från tredje part har inget utelämnats, som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Information från tredje part i form av värderingsutlåtande avseende Diös fastighetsbestånd har tagits fram på begäran inför upprättandet av prospektet. Värderingsutlåtandet återfinns i avsnittet *Fastighetsvärdering*. Värderaren ansvarar själv för informationen i värderingsutlåtandet och har samtyckt till att informationen inkluderas i prospektet i den form och sammanhang som utlåtandet inkluderats. Informationen har återgivits korrekt. Värderingsmannen har inget intresse i Diös. Inga uppgifter har, såvitt Diös känner till och kan försäkra, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd värderare, utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Källorna till informationen, liksom uppgifter om värderarens namn, kontorsadress och kvalifikationer, framgår av värderingsutlåtandet.

## RÅDGIVARE

I samband med upprättande av detta prospekt och upptagande av nya aktier till handel bistår Catella Corporate Finance som finansiell rådgivare och Advokatfirman Glimstedt som juridisk rådgivare.

## LAGSTADGADE REVISORER

Registrerade revisorsbolaget Deloitte AB, org nr 556501-1771, är Bolagets revisorer sedan den 30 maj 2005. Adressen till Deloitte AB är Rehnsgatan 11, 113 79 Stockholm. Huvudansvarig revisor är auktoriserade revisorn Lars Helgesson född 1960. Lars Helgesson är medlem i Föreningen Auktoriserade Revisorer, FAR/SRS.

## INFORMATION OM EMITTENTEN

Bolagets registrerade företagsnamn (firma) är Diös Fastigheter AB (publ).

Bolagets organisationsnummer är 556501-1771. Bolaget skapades i, sin nuvarande form, den 29 april 2005. Bolagets aktier är registrerade hos VPC.

Bolagets styrelse har sitt säte i Östersund. Bolagets associationsform är aktiebolag, vilken regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med detta regelverk. Adressen till styrelsen är Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, telefon 0770-33 22 00.

# Sammanfattning



Kansliet 20, Falun

## ORTER I VILKA DIÖS ÄGER FASTIGHETER



Denna sammanfattning är endast en introduktion till och ett sammandrag av informationen i prospektet.

Investeringsbeslut skall fattas mot bakgrund av informationen i prospektet i sin helhet och således inte enbart på grundval av denna sammanfattning.

Diös är ett fastighetsbolag med inriktning på fastigheter norr om Dalälven. Nuvarande huvudorter i fastighetsbeståndet är Borlänge, Falun, Gävle, Mora och Östersund. På dessa orter är Diös ett av de större fastighetsbolagen. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av centralt belägna fastigheter innehållande kontor, butiker, lager/industri och bostäder på samtliga orter. Bolaget äger 53 fastigheter med en uthyrbar area om 315 154 kvm. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 2 243 mkr.

### AFFÄRSIDÉ

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

### ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGI

Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i verksamheten och därigenom ge Bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital samt att bli en av de ledande fastighetsaktörerna norr om Dalälven. För att nå dessa mål skall Diös:

- skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning,
- erbjuda hyresgästerna anpassade lokaler i välvärdade fastigheter med rationella planlösningar,
- vara lyhörd för hyres- och fastighetsmarknadens utveckling med förmåga att ständigt förändras,

- genom att vara offensiva och bearbeta marknaden, bli en naturlig affärskontakt på våra prioriterade tillväxtorter,
- ta initiativ och bygga starka nätverk med såväl kommuner, näringsliv som övriga samarbetspartners, samt
- upprätthålla en professionell organisation med skickliga och engagerade medarbetare med hög etik.

### FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

#### Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel lägst uppgå till riskfri ränta plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses femårig statsobligationsränta.

#### Soliditet

Den synliga soliditeten skall långsiktigt lägst uppgå till 25 procent.

#### Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden skall långsiktigt ej understiga 1,8.

#### Aktieutdelning

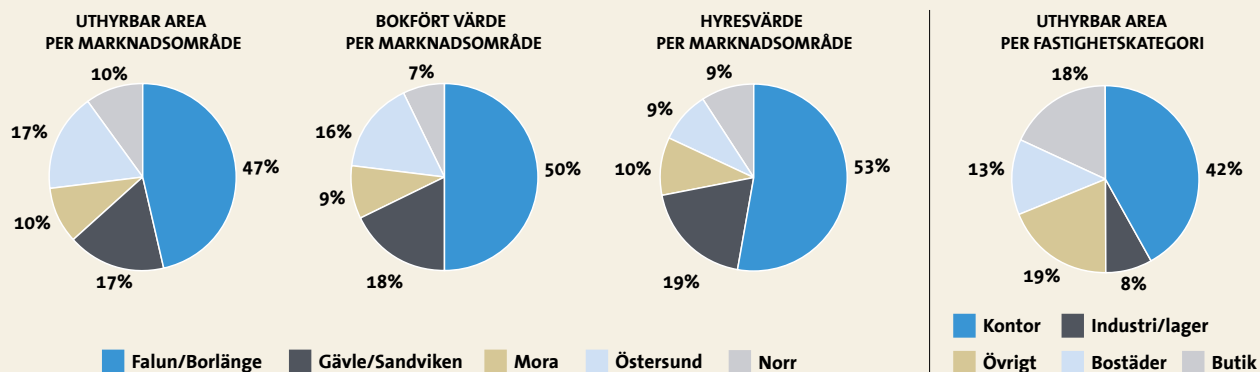
Diös ska långsiktigt överföra minst 50% av resultatet efter skatt till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av aktier.

### LEGAL STRUKTUR

Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är moderbolag i en koncern med sju helägda dotterbolag. Koncernen skapades, i sin nuvarande form, den 29 april 2005 i Sverige och har sitt säte i Östersund. Bolagets juridiska form är aktiebolag och

1 Resultat före skatt, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar, belastat med 28 procent schablonskatt.

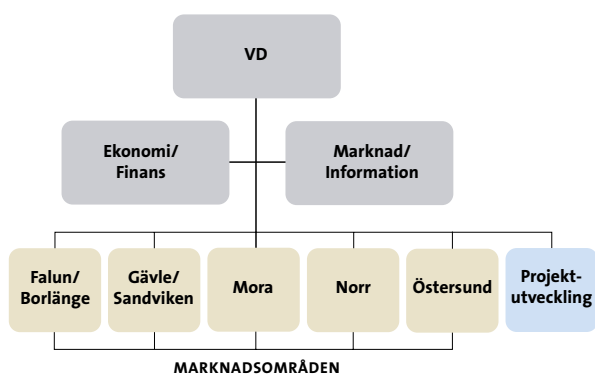
2 Skillnad mellan försäljningspris och totalt investerat kapital belastat med 28 procent schablonskatt.



stys därav av svensk aktiebolagslag. Diös Fastigheter AB bedriver näringsverksamhet i enlighet med svensk lag.

#### ORGANISATION

Diös organisation utgörs primärt av en förvaltningsfunktion. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Marknad/Information. Koncernledningen består av verkställande direktör, ekonomichef, chef för projektutveckling samt marknads- och informationschef. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för affärsutveckling, resultatuppföljning, ekonomistyrning, marknadsinformation och genomförande av beslutade strategier. Förvaltningsorganisationen består av fem marknadsområden. Varje marknadsområde leds av



en marknadsområdeschef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom sitt marknadsområde. Syftet med fokuseringen på de olika marknadsområdena är att vara väl förtrogen med den lokala fastighets- och hyresmarknaden. Diös har även resurser för att genomföra såväl transaktioner som projektutveckling, vilka är samlade i projektutvecklingsfunktionen. Diös har 29 anställda.

#### MARKNAD

Fastighetsmarknaden har under de senaste åren präglats av hög aktivitet. Under 2006 genomfördes fastighetsrelaterade transaktioner för cirka 150 mdkr<sup>1</sup> i Sverige. Efterfrågan på fastigheter är fortsatt mycket stor och de större aktörernas investeringskapacitet är betydande, samtidigt som utbudet av större fastighetsbestånd är begränsat. Intresset för fastigheter norr om Dalälven har, likväl som för fastigheter i övriga Sverige, ökat under de senaste åren. Detta beror bland annat på den goda ekonomiska utvecklingen som många av de norrländska orterna upplever.

En annan faktor är de historiskt låga räntorna i kombination med god tillgång till kapital, vilket har ökat intresset för fastigheter generellt. Dagens låga räntor i kombination med högre direktavkastnings på fastigheter i norra Sverige, medför att fastighetsinvesteringar i detta område har blivit intressant både bland utländska och inhemska investerare.

31 DECEMBER 2006

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr
Falun/Borlänge	21	149 695	1 124	137	90,0	123
Gävle/Sandviken	8	53 072	394	48	95,1	46
Mora	10	30 103	202	25	98,1	24
Östersund	7	52 188	359	23	93,6	22
Norr	7	30 096	164	24	72,7	17
<b>Totalt Diös</b>	<b>53</b>	<b>315 154</b>	<b>2 243</b>	<b>256</b>	<b>90,5</b>	<b>232</b>

1 Enligt Catella Corporate Finance.

2 Diös redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter (enligt IAS Förvaltningsfastigheter) till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Diös fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter, och till viss del bostadsfastigheter, belägna i huvudsak i orterna Borlänge, Falun, Gävle, Mora och Östersund. Fastighetsbeståndet består av 53 fastigheter med en total uthyrbar area om 315 154 kvm och ett bedömt marknadsvärde uppgår till 2 243 mkr. Hyresvärdet för helåret 2006 uppgick till cirka 256 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till cirka 232 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 90,5 procent.

Fastighetsbeståndet är indelat i följande fem geografiska marknadsområden:

**Falun/Borlänge** – 21 fastigheter med ett bokfört värde om 1 124 mkr, varav majoriteten av beståndet återfinns i Borlänge. Hyresvärdet uppgick till 137 mkr, hyresintäkterna till 123 mkr och marknadsområdets uthyrbara area uppgår till 149 695 kvm.

**Gävle/Sandviken** – 8 fastigheter med ett bokfört värde om 394 mkr, varav majoriteten av beståndet återfinns i Gävle. Hyresvärdet uppgick till 48 mkr, hyresintäkterna till 46 mkr och marknadsområdets uthyrbara area uppgår till 53 072 kvm.

**Mora** – 10 fastigheter med ett bokfört värde om 202 mkr. Hyresvärdet uppgick till 25 mkr, hyresintäkterna till 24 mkr och marknadsområdets uthyrbara area uppgår till 30 103 kvm.

**Östersund** – 7 fastigheter med ett bokfört värde om 359 mkr. Hyresvärdet uppgick till 23 mkr, hyresintäkterna till 22 mkr och marknadsområdets uthyrbara area uppgår till 52 188 kvm.

**Norr** – 7 fastigheter med ett bokfört värde om 164 mkr, varav majoriteten av beståndet återfinns i Luleå. Hyresvärdet uppgick till 24 mkr, hyresintäkterna till 17 mkr och marknadsområdets uthyrbara area uppgår till 30 096 kvm.

## PROSPEKTSTYRANDE REGELVERK

Detta prospekt faller under reglerna för prospekt som gäller från och med den 1 januari 2006 i Sverige (Europaparlamentets och -rådets direktiv 2003/71/EG), kommissionens förordning (EG nr 809/2004) samt svensk lag om handel med finansiella instrument (1991:980).

## RISKER

Läsare av detta prospekt bör inte fatta ett beslut att investera i Diös utan att ha läst och tillgodogjort sig hela prospektet och noggrant ha studerat och förstått riskerna som är förenade med en investering i Diös. Se *Risikofaktorer*.

Några av de risker en investerare skall beakta bedöms vara hyresintäkter och hyresutveckling, företags- och fastighetsförvärv, värdeförändring fastigheter, drift- och underhållskostnader, nyckelpersoner, skatter, avgifter och bidrag, miljörisker, finansiering, ränterisk, finansieringsrisk, kreditrisk, operationell risk, påverkan från huvudägare och diösaktien. En investerare måste utöver detta beakta en allmän omvärldsanalys, övrig information i prospektet samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag.

Allt ägande av aktier och andra finansiella instrument är förenat med risktagande. En investering i Diös innebär en möjlighet till en positiv utveckling av investerat kapital, men är även förknippat med risk och risktagande.

## ISIN-kod

SE0001634262

## Kortnamn på Stockholmsbörsen

DIOS

## KOSTNAD FÖR ÖVERSÄTTNING

Prospektreglerna gör det möjligt att ge ut prospekt inom hela EES.

I de fall som en person väcker talan mot Diös med anledning av detta prospekt blir denne tvungen att själv stå för översättningskostnad av prospektet.

## HISTORIK

Anders Diös från Mora grundade 1921 byggnadsfirman Anders Diös AB. Företaget växte sig stort och var verksamt över stora delar av landet.

I slutet av 1980-talet renodlades verksamheten till fastighetsförvaltning med fastigheter i Stockholm, Uppsala och Gävle samt på ett par orter i Dalarna. Kort därefter bör noterades fastighetsbolaget.

I slutet av år 2000 köpte AP Fastigheter ut dåvarande Diös från börsen. De delar av fastighetsbeståndet och personalen som fanns

i Gävle och Dalarna fortsatte att arbeta under namnet Diös Gävle/Dala, även om den formella ägaren var AP Fastigheter.

Under april 2005 bildades koncernen Diös Fastigheter. Målsättningen är att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter med god lönsamhet på marknaden norr om Dalälven.

Den 1 juni 2005 förvärvades fastighetsbeståndet i Gävle/Dalaregionen som en gång i tiden utgjorde en del av det forna förvaltningsbolaget Diös, av AP Fastigheter.

Diös äger 53 fastigheter med en uthyrbar area om 315 154 kvm.

## CIVILRÄTTLIGT ANSVAR FÖR SAMMANFATTNINGEN

Diös vill göra läsaren av detta prospekt uppmärksam på att civilrättsligt ansvar för denna sammanfattning, eller en översättning av densamma endast kan påföras de individer som har ansvar för sammanfattningen om den innehåller felaktig eller vilseledande information, i förhållande till de andra delarna i prospektet.

## FINANSIELLT SAMMANDRAG

Vidstående presenteras ett sammandrag av Diös räkenskaper. De presenterade uppgifterna är baserade på bokslutskommunikén för 2006. För vidare uppgifter om räkenskaper, data per aktie och nyckeltal, se *Finansiell översikt* och *Kommentarer till den finansiella översikten*.

## STÖRRE AKTIEÄGARE

Den största enskilde aktieägaren i Diös är AB Persson Invest som äger 19,5 procent av kapital och rösterna. Övriga större aktieägare är Brinova Inter AB, Humlegården Holding III AB och Lantbrukarnas Ekonomi AB. Tillsammans äger dessa fyra största aktirägare 66,8 procent av kapitalet och rösterna. För vidare uppgifter om större aktieägare, se *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden*.

## RESULTATRÄKNING mkr

januari-december 2006

Hysesintäkter	231,8
Övriga intäkter	2,9
Drifts- och underhållskostnader	-85,6
Fastighetskostnader	-8,2
Fastighetsadministration	-11,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>129,9</b>
Avskrivningar av övriga materiella anläggningstillgångar	-0,3
Central administration och marknadsföring	-17,3
Värdeförändringar i fastigheter	167,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>279,6</b>
Finansnetto	-37,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>241,7</b>
Aktuell skatt	-0,6
Uppskjuten skatt	-8,1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>232,9</b>

## BALANSRÄKNING mkr

31 december 2006

<b>TILLGÅNGAR</b>	
Fastigheter	2 248,4
Övriga materiella anläggnings- tillgångar	1,6
Uppskjuten skattefordran	73,9
Omsättningstillgångar	22,3
Likvida medel	123,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 470,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
Eget kapital	1 216,0
Avsättningar	3,7
Räntebärande skulder	1 150,0
Ej räntebärande skulder	100,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 470,0</b>

## NYCKELTAL

januari-december 2006

<b>Finansiella</b>	
Avkastning på eget kapital, %	25,8
Soliditet, %	49,2
Belåningsgrad fastigheter, %	51,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9
<b>Aktierelaterade</b>	
Resultat per aktie, kr	8,46
Eget kapital per aktie, kr	36,51
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	33 302
<b>Fastighetsrelaterade</b>	
Antal fastigheter	53
Uthyrbar area, kvm	315 154
Bokfört värde, mkr	2 243
Hysesvärde, mkr	256
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5
Direktavkastning, %	5,8
Överskottsgrad, %	56,1

# Risikfaktorer



Hattmakaren 16, Falun



*All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande. Nedan anges, utan inbördes rangordning, några av de faktorer som kan få betydelse för Diös verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan inte tas upp här. En samlad riskvärdering måste därför även omfatta övrig information i prospektet, en allmän omvärldsanalys samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag.*

## **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 bruksvärdeprincipen 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 sjun-

ker, 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. Diös fem största hyresgäster svarade per den 31 december 2006 för 26 procent av Diös kontrakterade 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.

## **FÖRETAGS- OCH FASTIGHETSFÖRVARV**

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 verksam-





Saga 21, Borlänge

heter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Diös resultat positivt.

#### **VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER**

Diös möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Diös lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalsen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och fastigheters unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. Förändringar i fastigheternas marknadsvärde kan påverka Bolagets resultat negativt. I och med att Bolaget redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, innebär detta att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Detta medför att värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd direkt påverkar Bolagets resultat- och balansräkning.

#### **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. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

#### **NYCKELPERSONER**

Diös framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Diös har träffat anställningsavtal med nyckelpersoner på villkor som Diös bedömer vara marknadsmässiga. Diös ser hela sin personal som en stor tillgång och arbetar därför kontinuerligt med att upprätthålla en god personalpolitik. Trots detta finns det inte någon garanti för att Diös kommer att kunna behålla dessa befattningshavare och alltid kunna rekrytera ny kvalificerad personal.

#### **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 fastighetsägandet. I flertalet av Diös hyreskontrakt svarar dock hyresgästen



Gamla Bergsskolan 15, Falun



för vid varje tid belöpande fastighetsskatt. 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.

#### **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. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Diös för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Diös resultat negativt. Det har inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns emellertid inte någon kännedom om några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Diös.

#### **FINANSIERING**

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 som ränterisk och finansieringsrisk.

#### **Ränterisk**

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Diös finansieringskostnad. Räntekostnaden är en av Diös större kostnadsposter. Diös räntebindningsstrategi innebär en avvägning mellan kort räntebindning för att långsiktigt sänka räntekostnaden och lång räntebindning för att uppnå en stabil räntekostnadsutveckling. Denna avvägning bestäms bland annat av finansiell styrka, kassaflöde och bedömd ränteutveckling.

#### **Finansieringsrisk**

Finansieringsrisk avser risken att refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya lån försvåras. Per den 31 december 2006 uppgick de räntebärande skulderna till 1 150 mkr. Diös policy för att begränsa finansieringsrisken är att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder, så kallad kapitalbindning, 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.



Falan 20, Falun

Per den 31 december 2006 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,3 år.

#### **KREDITRISK**

Kreditrisk definieras som risken att Diös finansiella motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Diös. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Diös policy för att minska kreditrisken är att placering av likviditetsöverskott och tecknande av ränteswapavtal endast kan göras med ett begränsat antal motparter och inom givna ramar godkända av Diös styrelse. Diös policy är vidare att endast arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A från såväl Moody's som Standard & Poor's. Beträffande Diös kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst godkänns. Vidare prövas kreditvärdigheten på eventuella reversfordringar som kan uppstå i samband med avyttring av fastigheter och/eller bolag.

#### **OPERATIONELL RISK**

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att

minska de operationella riskerna. Diös arbetar löpande med att övervaka Bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

#### **PÅVERKAN FRÅN HUVUDAKTIEÄGARE**

AB Persson Invest äger aktier i Diös motsvarande cirka 19,5 procent, Brinova Inter AB motsvarande cirka 17,6 procent, Humlegården Holding III AB motsvarande cirka 15,9 procent och Lantbrukarnas Ekonomi AB motsvarande cirka 13,8 procent av aktier och röster i bolaget. Följaktligen kan nämnda ägare komma att påverka Diös avseende bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämman, som styrelseval. Nämnda aktieägare kan också ha makten att förhindra att Diös förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

#### **DIÖSAKTIE**

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka satsat kapital. Investeringar i Diösaktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering man gör på lång sikt med kapital man kan undvara.

# Verksamheten

Diös är ett fastighetsbolag med inriktning på fastighetsmarknaden norr om Dalälven. Nuvarande huvudorter i fastighetsbeståndet är Borlänge, Falun, Gävle, Mora och Östersund. På dessa orter är Diös ett av de större fastighetsbolagen. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av centralt belägna fastigheter innehållande kontor, butiker, lager/industri och bostäder. Diös äger 53 fastigheter med en uthyrbar area om 315 154 kvm. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 2 243 Mkr.

## AFFÄRSIDÉ

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

## ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGI

Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i verksamheten och därigenom ge Bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital samt att bli en av de ledande fastighetsaktörerna norr om Dalälven. För att uppnå dessa mål skall Diös:

- skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning,
- erbjuda hyresgästerna anpassade lokaler i välvårdade fastigheter med rationella planlösningar,
- vara lyhörd för hyres- och fastighetsmarknadens utveckling med förmåga att ständigt förändras,
- genom att vara offensiva och bearbeta marknaden, bli en naturlig affärskontakt på våra prioriterade tillväxtorter,
- ta initiativ och bygga starka nätverk med såväl kommuner, näringsliv som övriga samarbetspartners, samt
- upprätthålla en professionell organisation med skickliga och engagerade medarbetare med hög etik.

## FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

### Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel lägst uppgå till riskfri ränta plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses femårig statsobligationsränta.

## Soliditet

Den synliga soliditeten skall långsiktigt lägst uppgå till 25 procent.

## Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden skall långsiktigt ej understiga 1,8.

## Aktieutdelning

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

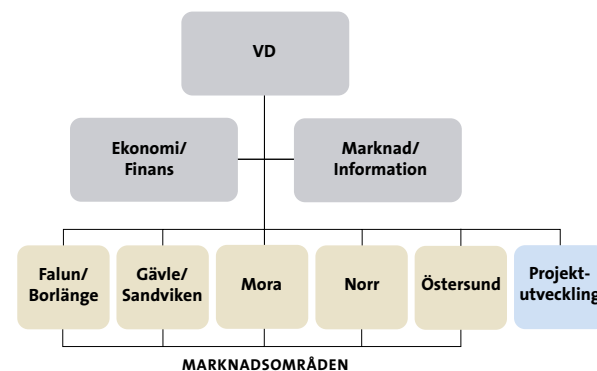
## ORGANISATION

### Legal struktur

Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är moderbolag i en koncern med sju helägda dotterbolag. 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 organisation utgörs primärt av en förvaltningsfunktion. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Marknad/Information. Koncernledningen består av verkställande direktör, economichef, chef för projektutveckling samt mark-



## HISTORIK

Anders Diös från Mora grundade 1921 byggnadsfirman Anders Diös AB. Företaget växte sig stort och var verksamt över stora delar av landet.

I slutet av 1980-talet renodlades verksamheten till fastighetsförvaltning med fastigheter i Stockholm, Uppsala och Gävle samt på ett par orter i Dalarna. Kort därefter bör noterades fastighetsbolaget.

I slutet av år 2000 köpte AP Fastigheter ut dåvarande Diös från börsen. De delar av fastighetsbeståndet och personalen som fanns

i Gävle och Dalarna fortsatte att arbeta under namnet Diös Gävle/Dala, även om den formella ägaren var AP Fastigheter.

Under april 2005 bildades koncernen Diös Fastigheter. Målsättningen är att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter med god lönsamhet på marknaden norr om Dalälven.

Den 1 juni 2005 förvärvades fastighetsbeståndet i Gävle/Dalaregionen som en gång i tiden utgjorde en del av det forna förvaltningsbolaget Diös, av AP Fastigheter.

Diös äger 53 fastigheter med en uthyrbar area om 315 154 kvm.

<sup>1</sup> Resultat före skatt, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar, belastat med 28 procent schablonskatt.

<sup>2</sup> Skillnad mellan försäljningspris och totalt investerat kapital belastat med 28 procent schablonskatt.

nads- och informationschef. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för affärsutveckling, resultatuppföljning, ekonomistyrning, marknadsinformation och genomförande av beslutade strategier. Varje marknadsområde leds av en marknadsområdeschef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom sitt marknadsområde. Diös har även resurser att genomföra såväl transaktioner som projektutveckling, vilka är samlade i Projekt/Utvecklingsfunktionen.

### Förvaltning

Diös förvaltningsorganisation är organiserad efter de specifika marknadsförutsättningar som råder på den geografiska marknaden. Detta innebär att Diös har en decentraliserad förvaltningsorganisation, indelad i fem geografiska marknadsområden. Dessa har indelningen Falun/Borlänge, Gävle/Sandviken, Mora, Norr och Östersund.

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

Totalt arbetar 21 personer inom Diös fem marknadsområden.

## KONCERNGEMENSAMMA FUNKTIONER

### Ekonomi/Finans

Diös ekonomi- och finansavdelning utgör en viktig supportfunktion till verksamheten. Det är ekonomichefen som har det övergripande ansvaret och leder arbetet inom denna avdelning.

Hos ekonomiavdelningen återfinns redovisningsfunktionen, som bland annat ansvarar för Bolagets löpande bokföring och bokslut. Här återfinns även funktionen för hyresavisering.

Ekonomi- och finansavdelningen har även ansvaret för finansiering av Bolagets verksamhet. För en djupare beskrivning av Diös finansieringspolicy, se *Finansiering*.

Idag arbetar fem personer inom denna funktion.

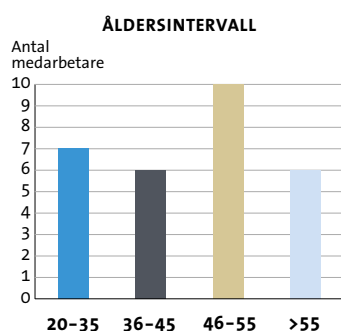
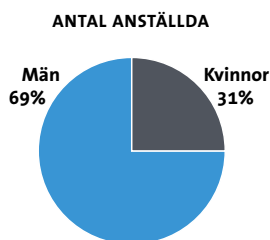
### Marknad/Information

För Diös är Marknads/Informationsfunktionen ett strategiskt viktigt styr- och ledningsinstrument och ett effektivt verktyg för att uppnå Bolagets affärs mål. Diös kommunikationspolicy redogör för Bolagets syn på kommunikation, hur ansvar skall fördelas i kommunikationsfrågor samt hur intern och extern information skall utformas. Kommunikationsverktyg skall bidra till att Bolaget uppnår sina affärs mål i syfte att maximera aktieägarnas avkastning på lång sikt. De viktigaste målgrupperna för Bolagets kommunikation är kapitalmarknad, hyresgäster, potentiella hyresgäster, massmedia och anställda.

Totalt arbetar en person inom funktionen.

Grundläggande värderingar för Diös kommunikation är som följer:

- Öppenhet – Bolagets förhållningssätt till kommunikation ska kännetecknas av långtgående öppenhet. Ambitionen skall vara att missförhållanden eller felaktigheter skall förklaras, inte bortförklaras.
- Förutsägbarhet – Diös skall kontinuerligt analysera och identifiera informations- och kommunikationsbehovet för att rätt information skall kunna lämnas i rätt tid till rätt målgrupp.
- Snabbhet och tillgänglighet – Information skall lämnas utan dröjsmål. All kurspåverkande information skall nå alla grupper samtidigt. Om den inte är kurspåverkande är målet att den skall nå Diös medarbetare innan den når externa intressenter. Det skall också vara enkelt att finna den information som efterfrågas. Genom att agera på detta sätt minimeras riskerna för att felaktiga uppgifter om företaget sprids.
- Begriplighet och enhetlighet – Den information som lämnas ut skall anpassas efter mottagarens behov. Oavsett om informationen riktar sig till den egna personalen eller till externa målgrupper ska budskapet och innebörden i informationen vara densamma.
- Korrekthet – Alla uppgifter som lämnas ut skall vara korrekta för att skapa och bibehålla förtroendet för Diös. Eventuella problem och svårigheter skall alltid kommenteras sakligt och korrekt. I sådana situationer är det alltid mycket väsentligt att betona vilka åtgärder som Diös vidtar för att lösa svårigheterna.



### Medarbetare

Antalet anställda i Diös uppgår till 29 personer, varav 8 på Diös huvudkontor i Östersund, 9 i Falun/Borlänge, 4 i Gävle/Sandviken, 3 i Mora, 3 i Östersund och 2 i marknadsområde Norr. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgår till cirka 39 procent och genomsnittsåldern i Diös är 46 år. Av Bolagets anställda är 31 procent kvinnor. Den största åldersgruppen, som omfattar 10 medarbetare, är 46–55 år gamla.

Diös hade en sjukfrånvaro på endast 0,7 procent under 2005. Bolagets hade inte heller någon personalomsättning under den perioden.

Bolaget bedömer att de har erforderliga resurser att rekrytera kompetent personal vid framtida behov.

### Miljö

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

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

Diös övergripande miljömål är att:

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

# Marknadsöversikt



## DIÖS MARKNAD<sup>1</sup>

Fastighetsmarknaden har under de senaste åren präglats av hög aktivitet. Under 2006 genomfördes fastighetsrelaterade transaktioner för cirka 150 mdkr<sup>2</sup> i Sverige. Efterfrågan är fortsatt mycket stor och de större aktörernas investeringskapacitet är betydande, samtidigt som utbudet av större fastighetsbestånd är begränsat.

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

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

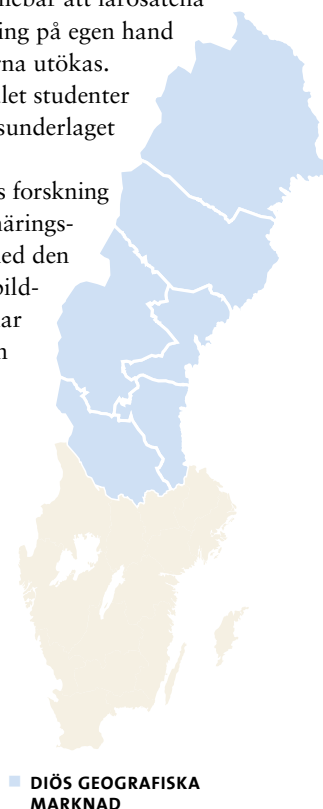
Regionen norr om Dalälven har haft en positiv befolningsutveckling och uppvisar nu totalt sett neutrala tillväxttal. Vissa delregioner, exempelvis Östersundsregionen, har till och med sett en ökning av invånarantalet och har därför idag brist på bostäder. Andra exempel, som visar på en stark efterfrågan och tilltro till regionens fastighetsmarknad, är bostadsområdesplanerna för Gävle hamn och bostadsrättsombildningar i Luleå.

På ett flertal orter inom regionen satsas idag stora resurser på utbildningsväsendet. Högskolan Dalarna finns

i både Borlänge och Falun och har även campus i Ludvika, Leksand, Filipstad och Sälen.

Mitthögskolan erhöll universitetsstatus under 2005 och har campus i Härnösand, Sundsvall, Östersund och Örnsköldsvik. Dessa satsningar innebär att lärosätena kommer att kunna bedriva forskning på egen hand och att de fasta forskningsresurserna utökas. En annan positiv effekt är att antalet studenter ökar och därmed även befolkningsunderlaget i regionen.

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



Följande sidor beskriver de orter där Diös marknadsnärvaro är som störst. Därför avviker denna beskrivning från Bolagets indelning i marknadsområden.

<sup>1</sup> Faktauppgifter, tabeller och diagram i detta avsnitt har framtagits av Forum Fastighetsekonomi, Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm, förutom för marknadsområde Östersund där informationen framtagits av DTZ Sweden, Kungsbron 1, 107 24 Stockholm.

<sup>2</sup> Enligt Catella Corporate Finance.

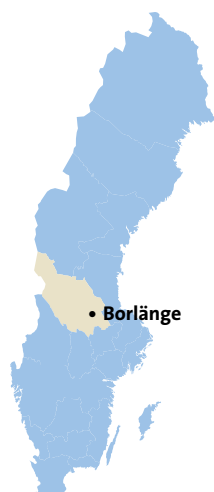
# Borlänge



Sigrid 10, Borlänge



Saga 21, Borlänge



• Borlänge

Borlänge, beläget 18 km sydväst om Falun, är en utpräglad industristad med inriktning mot stål- och pappersindustri. Idag domineras ortens industri av SSAB Tunnpått och Stora Enso Kvarnsveden. Orten har idag cirka 47 000 invånare och är länets viktigaste industri- och handelsort.

Under de senaste årtiondena har industri-dominansen emellertid minskat och idag har Borlänge även en väl utbyggd privat och offentlig tjänstesektor. Bland annat är Borlänge centrum för länets parti- och detaljhandel samt för landsvägs-, järnvägs- och flygtransporter. Både Vägverket och Banverket har sina huvudkontor förlagda på orten. Strax söder om tätorten ligger även flygplatsen Dala Airport, vilken knyter orten närmare övriga Sverige.

Befolkningsutvecklingen var under 1990-talets inledande år förhållandevis stark, men sedan 1995 har befolkningen minskat med drygt 200 personer per år. En mindre uppgång skedde dock mellan åren 2001 och 2002.

Arbetslösheten i Borlänge var under 2005 cirka 1,2 procentenheter högre än riksgenomsnittet på 6,7 procent, men arbetsmarknaden i såväl Dalarna som i Borlänge kommun bedöms trots detta vara försiktigt positiv. Turistnäringen har uppvisat en positiv tillväxt och indu-

strin i regionen ser ljusst på framtiden. Stora Enso har exempelvis nyligen investerat cirka 4,5 mdkr i Kvarnsvedens pappersbruk, vilket har givit positiva effekter.

I Borlänge kommun uppgår andelen invånare med eftergymnasial utbildning till 26 procent, vilket är lägre än riksgenomsnittet på 33 procent. Här återfinns sedan 1977 Högskolan Dalarna med en inriktning mot humaniora, beteendevetenskap, språk, naturvetenskap och teknik. Högskolan har idag cirka 10 000 studenter, främst fördelade mellan Borlänge och Falun.

## FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Borlänge består av ett antal större fastighetsägare. Utöver kommunens fastighetsbolag Stora Tunabyggen och Hushagen finns bland andra Diös, Masmästaren, GE Real Estate och Steen & Ström. Därutöver finns ett stort antal fastighetsägare som äger mellan en och tre fastigheter.

Borlänge har en låg omsättning på fastighetsmarknaden. Endast ett fåtal affärer har registrerats avseende hyresfastigheter de senaste tolv månaderna och majoriteten avser mindre fastigheter. KF Väst Fastigheter sålde exempelvis en handelsfastighet på 550 kvm bruksarea till kommunägda Stora Tunabyggen i mars 2005, till ett pris motsvarande 2 700 kr/kvm.

## BORLÄNGE KOMMUN

Antal invånare per den 31 december 2005 46 987

Arbetslöshet per den 31 december 2005<sup>1</sup> 7,9%

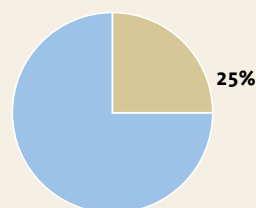
### Högre utbildning:

Högskolan Dalarna, cirka 10 000 studenter

Invånarandel med eftergymnasial utbildning<sup>2</sup> 26%

<sup>1</sup> Öppet arbetslösa inklusive individer sysselsatta i arbetsmarknadspolitiska program.

<sup>2</sup> Avser befolkningsandel mellan 20–64 år.



DIÖS INNEHAV I BORLÄNGE AV TOTALT BOKFÖRT VÄRDE



En annan affär som ägde rum under första halvåret 2005 var Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästares försäljning av sammanlagt fyra fastigheter. Köpare var HSB genom sitt bolag Dalecarlia.

En uppmärksam fastighetsaffär under 2005 var försäljningen av totalt 426 bostadslägenheter. De aktuella fastigheterna ligger i centrala Borlänge och Kvarnsveden. Affären genomfördes under våren 2005 genom en bolagstransaktion. Köpare var Landsort Care AB och säljare var allmännyttan genom det kommunalägda Stora Tunabyggen. Köpeskillingen uppgick till cirka 165 mkr, motsvarande en direktavkastning på sju procent.

Dalecarlia och Masmästaren gjorde i juni 2005 en bytesaffär. Masmästaren övertog fastigheten Balder 6 i centrala Borlänge mot att Dalecarlia erhöll fem bostadsfastigheter på orten.

## HYRESMARKNADEN

### Kontorshyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden i Borlänge kan sägas vara uppdelad mellan centrum och det något externt belägna Framtidsdalen, där bland annat Högskolan Dalarna återfinns. I övrigt är kontorshyresmarknaden av en mer fragmenterad natur, förutom i industriområdet Södra Backa samt i köpcentrumet Kupolen där en viss koncentration av kontor återfinns. Nyproduktionen av kontor är begränsad. Dock kan nämnas att den centralt belägna före detta bryggeribyggnaden Wasabryggeriet har omvandlats till cirka 1 800 kvm moderna kontor.

Idag överstiger utbudet av kontorsfastigheter den efterfrågan som finns och som bedöms finnas inom den närmaste framtiden. Renodlade kontorshus är sällsynta.

Istället inrymmer byggnaderna ofta en kombination av kontor, butiker och bostäder, alternativt en kombination av kontor och lager, vilket är relativt vanligt i industriområdena. Hyresmarknaden i Borlänge har under flera år varit relativt lugn. Medelhyra för A-lägen har legat tämligen stilla runt nivån 900 kr/kvm. Dock har en svagt positiv hyresutveckling kunnat skönjas det senaste halvåret.

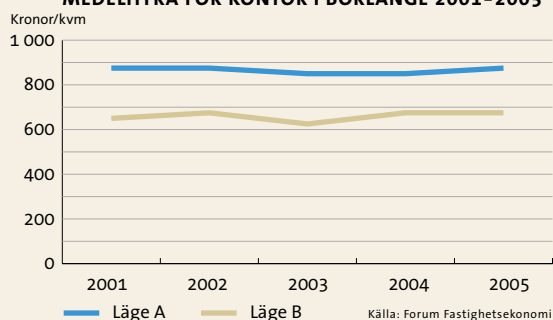
### CENTRUM

Kontorsbeståndet i centrumregionen är överlag av något äldre standard och uppgår till cirka 95 000 kvm. Vakansnivåerna uppskattas till mellan 5 000–6 000 kvm, vilket motsvarar en vakansgrad om cirka sex procent. För kontor i centrala Borlänge har kontrakt tecknats på mellan 650–875 kr/kvm. Toppfyror uppgående till mellan 950–1 000 kr/kvm förekommer. I B-lägen återfinns hyresnivåerna mellan 600–700 kr/kvm.

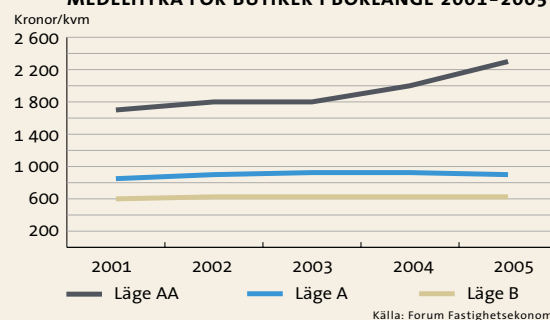
### FRAMTIDSDALEN

Kontorsbeståndet i Framtidsdalen uppgår till cirka 85 000 kvm och klassas som ett för Borlänge externt A-läge gällande kontor. Här är efterfrågan större än i Borlänge centrum, vilket till viss del beror på att lokalbeståndet är yngre och har därmed en högre standard och är mer yteffektivt. Hyresnivån i Framtidsdalen bedöms till mellan 875–1 150 kr/kvm. Det kanske mest framträdande kontorsobjektet inom Framtidsdalen – Teknikdalen – har hyresnivåer i den övre delen av intervallet. Vakansnivåerna för kontor i Framtidsdalen uppskattas till mellan 3 000–5 000 kvm, vilket motsvarar en vakansgrad om cirka sex procent.

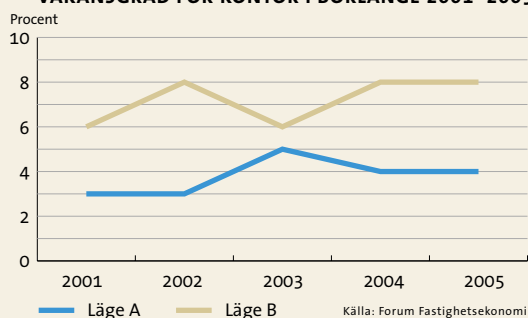
MEDELHYRA FÖR KONTOR I BORLÄNGE 2001–2005



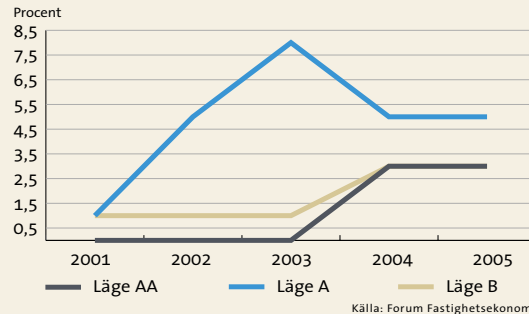
MEDELHYRA FÖR BUTIKER I BORLÄNGE 2001–2005

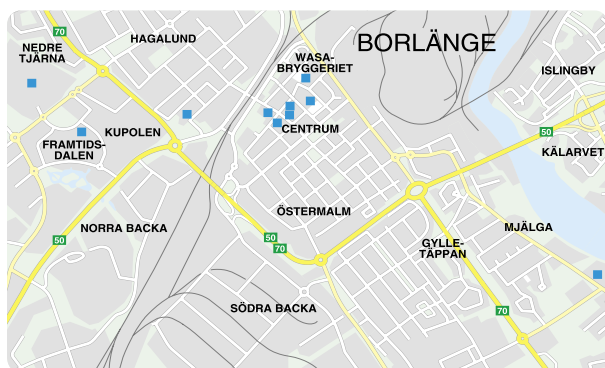


VAKANSGRAD FÖR KONTOR I BORLÄNGE 2001–2005



VAKANSGRAD FÖR BUTIKER I BORLÄNGE 2001–2005





Fastighetsbeståndet i Borlänge utgör 25 procent av Diös totala fastighetsbestånd. För fastighetsinnehav, se *Fastighetsförteckning*.

### Butikshyresmarknaden

Även butikshyresmarknaden är uppdelad i två huvudområden, nämligen centrum och det externt belägna köpcentrumet Kupolen. Generellt sett varierar butikshyrorna kraftigt både mellan och inom de olika delområdena.

#### CENTRUM

Butikshyresnivåerna i centrum varierar kraftigt. För A-lägen i centrum tecknas kontrakt mellan 1 200–1 400 kr/kvm, medan mer normala nivåer idag uppskattas till mellan 950–1 000 kr/kvm. För butikslokaler i B-lägen uppskattas hyresnivåerna uppgå till mellan 600–750 kr/kvm. Vakansnivåerna i centrum bedöms uppgå till mellan 3 000–4 000 kvm, vilket uppskattas motsvara en vakansgrad på cirka sju till åtta procent.

De tidigare större vakanserna i före detta Åhlénsvaruhuset intill Sveatorget är idag omställda till nöjescentrumet "Metropol" som innehåller biograf, bowling- och biljardhall med mera. Utvecklingen har de senaste åren i övrigt gått mot att butikslägen runt Sveatorget har tappat i attraktivitet, vilket gör att det finns vissa vakanser i detta område idag.

#### KUPOLEN

Kupolens butikskloker är klassade som AA-lägen i Borlänge. Butikshyresnivåerna i Kupolen baseras i viss mån på omsättningstillägg och varierar beroende på läge och storlek. Genomsnittshyran uppskattas till mellan 1 600–1 700 kr/kvm, men för normalstora butiker i bättre lägen förekommer en genomsnittshyra mellan 2 500–3 000 kr/kvm och maxhyror om cirka 4 000 kr/kvm. Kupolen är idag i princip utan vakanser. Under 2005 utökades detaljhandelsytan i Kupolen genom att evenemangshallen "Arena Kupolen" byggdes. På grund av Kupolens starka dragningskraft har ytterligare detaljhandel tillkommit i området.

#### Bostadshyresmarknaden

Bostadshyresmarknaden domineras av det kommunala Bolaget Stora Tunabyggen som har cirka 6 000 lägenheter utspridda inom hela kommunen, vilket motsvarar cirka 50 procent av samtliga bostadshyreslägenheter. Vakansgraden för bostäder har börjat att sjunka i kommunen, från att tidigare ha varit förhållandevis hög till att idag uppgå till cirka sju procent. De lediga lägenheterna återfinns framförallt i ytterområdena.

Medianhyresnivåerna i äldre bostadshyresbestånd och i mer centrala lägen uppgår till mellan 690–720 kr/kvm och till cirka 670 kr/kvm i mindre attraktiva lägen. För yngre bestånd varierar nivåerna mellan 770–845 kr/kvm.

#### DIÖS POSITION I BORLÄNGE

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

Diös fastigheter håller hög standard och Bolaget är marknadsledande på kontorslokaler inom orten. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under 2006 till cirka 95 procent och Bolaget upplever att efterfrågan på kontorslokaler ökar.

Diös fokuserar på att hålla handeln i centrum levande och medverkar aktivt i syfte att utveckla centrumkärnan. Exempel på detta är den pågående utvecklingen av Liljagallerian i centrala Borlänge.

#### STÖRRE FASTIGHETSÄGARE<sup>1</sup>

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

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA<sup>2</sup>

Företagsnamn	Antal anställda	Andel, % <sup>3</sup>
Borlänge Kommun	4 575	18,6
SSAB Tunnpå	2 625	10,7
Stora Enso Kvarnsveden	925	3,8
Banverket	825	3,4
Vägverket	825	3,4
Landstinget Dalarna	575	2,3
Högskolan Dalarna	275	1,1
Borlänge Energi	225	0,9
ICA Sverige	225	0,9
Green Cargo	225	0,9
Samhall	225	0,9
Coop Sverige	175	0,7
Sodexo	175	0,7
Dagab	175	0,7
Posten Sverige	175	0,7

<sup>1</sup> Statistik 2005.

<sup>2</sup> Statistik 2004.

<sup>3</sup> Procent av totalt antal arbetstillfällen i kommunen.

# Falun



Gamla Bergsskolan 15, Falun



Falan 20, Falun



Vid mitten av 1900-talet omdanades Falun kraftigt, från att ha varit en gruvstad med inriktning mot kopparbrytning och malmhantering till att bli mer av en administrations- och utbildningsstad. Orten har än idag kvar många av sina särdrag som ursprunglig gruvstad, vilket bland annat den gamla, låga trästadsbebyggelsen är ett exempel på. Med sina cirka 55 000 invånare är Falun idag Dalarnas residenstad och länets administrativa och kulturella centrum.

Idag kännetecknas Faluns näringsliv av en blandning av företag av olika storlekar och i olika branscher. Här finns exportinriktade storföretag, mindre verkstadsföretag och ett växande antal privata tjänsteföretag. Den grafiska industrin, liksom den kemiska och tekniska, är betydande på orten. De största företagen är Scania, Stora Enso, Tidningstjänst, Cederoth och Ericsson Network & Technologies.

Befolkningsutvecklingen har under ett antal år fluktuerat, men en svag ökning har kunnat noteras de senaste åren. Under 2005 ökade befolkningen med 280 personer.

Arbetsmarknaden är differentierad, och andelen som arbetar inom den offentliga sektorn utgör cirka 45 procent. Arbetslösheten i Falun är cirka 0,6 procentenheter

högre än riksgenomsnittet på 6,7 procent, men trots detta upplever orten och hela Dalaregionen en försiktigt positiv utveckling.

I Falu kommun uppgår andelen invånare med eftergymnasial utbildning till 35 procent, vilket är högre än riksgenomsnittet som uppgår till 33 procent. Här återfinns sedan 1977 Högskolan Dalarna med en inriktning mot humaniora, beteendevetenskap, språk, naturvetenskap och teknik. Högskolan har idag cirka 10 000 studenter, främst fördelade mellan Borlänge och Falun.

## FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Falun domineras av ett antal större aktörer som Kopparstaden, Kommunfastigheter, Masmästaren, Diös, Amazon och Akelius. Övriga fastighetsägare är relativt små och äger generellt sett endast ett fåtal fastigheter.

Under den senaste tolv månadersperioden har andelen fastighetstransaktioner av såväl bostadshyresfastigheter som kommersiella objekt, legat på en för orten normal nivå, vilket motsvarar cirka tio till femton objekt per år.

Domänverkets stora kontorfastighet i det något externa området Kvarnberget såldes under våren 2004 till företaget Cegulo AB. Objektet består av cirka 1 000 kvm kontor. Köpeskillingen uppgick till 26,3 mkr, vilket motsvarar en genomsnittlig köpeskillning om 2 221 kr/kvm.

## FALU KOMMUN

**Antal invånare per den 31 december 2005** 55 280

**Arbetslöshet per den 31 december 2005<sup>1</sup>** 7,3%

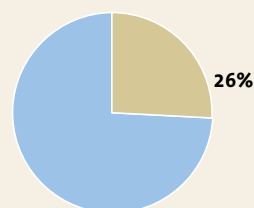
### Högre utbildning:

Högskolan Dalarna, cirka 10 000 studenter

**Invånarandel med eftergymnasial utbildning<sup>2</sup>** 35%

<sup>1</sup> Öppet arbetslösa inklusive individer sysselsatta i arbetsmarknadspolitiska program.

<sup>2</sup> Avser befolkningsandel mellan 20–64 år.



DIÖS INNEHAV I FALUN  
AV TOTALT BOKFÖRT VÄRDE

Av större fastighetstransaktioner kan exempelvis nämnas Vasallens avyttring av Dalregementet i Falun till fastighetsbolaget Amazon. Området består av 30 000 kvm lokalarea, varav cirka 11 000 kvm kontor. Affären ägde rum under juni 2005.

Under januari 2006 köpte Möller och Partners 15 fastigheter i Faluregionen för 250 mkr. Säljare var Exerator AB och Haga Trade AB. Det förvärvade beståndet är blandat och består areamässigt av 25 procent butiker, 10 procent kontor, 5 procent bostäder samt cirka 60 procent lager och logistik. Merparten av beståndet återfinns i Falun.

## HYRESMARKNADEN

### Kontorshyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden i Falun består i huvudsak av centrum och i viss mån av Dalregementet. I industriområdet Ingarvet finns även ett visst utbud av kontor. Det totala utbudet av kontorslokaler överstiger idag efterfrågan, ett förhållande som bedöms vara oförändrat under de närmaste åren. Detta gör att kontorshyresmarknaden i Falun kännetecknas av höga vakanser och låga hyresnivåer. Vakansnivåerna uppskattas till mellan 12 000–13 000 kvm inom Falu tätort, vilket motsvarar en vakansgrad om cirka sju procent.

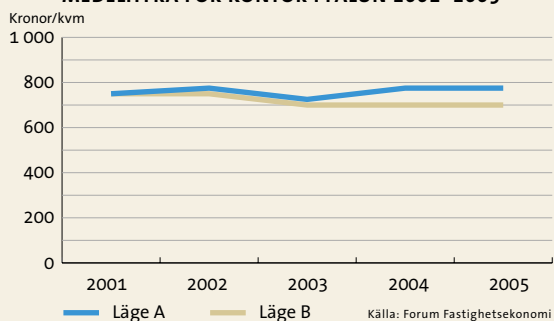
## CENTRUM

Centrum består av cirka 135 000 kvm kontor. Hyresgästomsättningen på hyresmarknaden är liten. För normala kontor i centrala Falun tecknas kontrakt på nivåer mellan 650–800 kr/kvm, men lokala avvikelser förekommer. Topphyresnivån för kontorslokaler i A-lägen återfinns strax över 1 000 kr/kvm. För B-lägen återfinns hyresnivån normalt mellan 600–750 kr/kvm. Vakansnivåerna i centrum uppskattas till mellan 8 000–10 000 kvm, vilket motsvarar en vakansgrad om cirka sju procent.

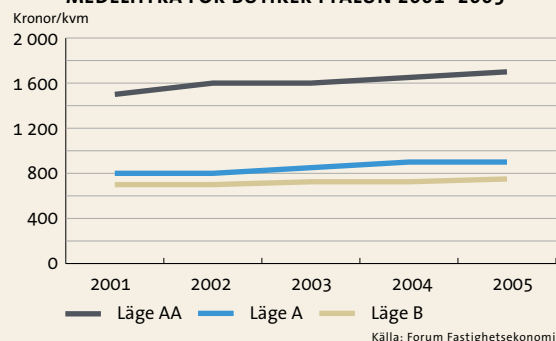
## DALREGEOMETET

Det tidigare Dalregementet består av cirka 30 000 kvm lokalarea som efter nedläggningen har utvecklats med inriktning mot utbildningslokaler för Högskolan Dalarna och kontorslokaler för det lokala och regionala näringslivet. För Dalregementet, som klassas som ett B-läge, uppskattas hyresnivåerna för iordningsställda kontor uppgå till mellan 700–900 kr/kvm och för utbildningslokaler till mellan 900–1 000 kr/kvm. Vakansnivån uppskattas till mellan 2 100–2 400 kvm, vilket motsvarar en vakansgrad om cirka sju till åtta procent.

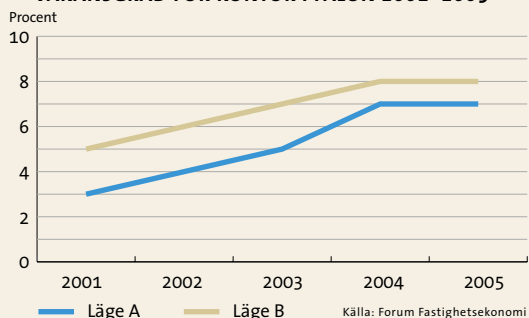
MEDELHYRA FÖR KONTOR I FALUN 2001–2005



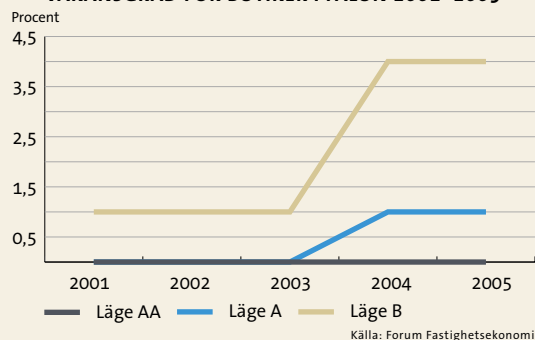
MEDELHYRA FÖR BUTIKER I FALUN 2001–2005

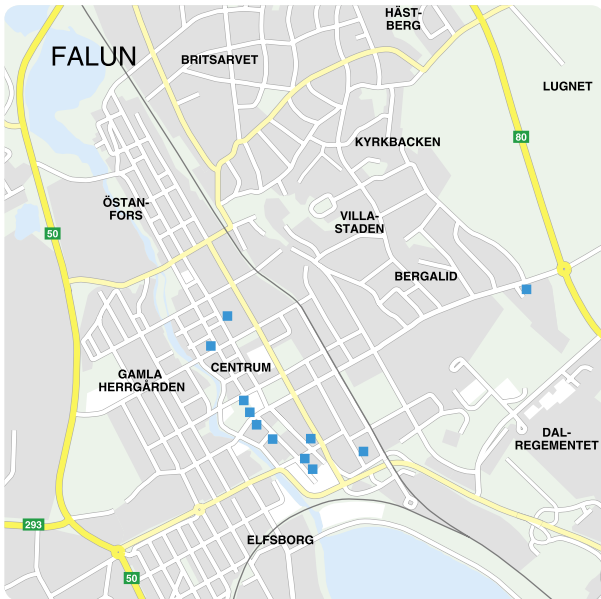


VAKANSGRAD FÖR KONTOR I FALUN 2001–2005



VAKANSGRAD FÖR BUTIKER I FALUN 2001–2005





Fastighetsbeståndet i Falun utgör 26 procent av Diös totala fastighetsbestånd. För fastighetsinnehavet, se *Fastighetsförteckning*.

### Butikshyresmarknaden

Butikshyresmarknaden i Falun är koncentrerad till stadskärnan. Kommunen saknar idag köpcentra utanför innerstaden. Dock pågår arbetet med ett nytt externt handelsområde strax norr om regementsområdet. Där uppför ICA en butik om 4 300 kvm. Även ytterligare affärslokaler om cirka 5 300 kvm med inriktning mot småbutiker uppförs. Byggnationen färdigställdes i mitten av 2006 och ytterligare etableringar inom området väntas ske på sikt.

Centrum i Falun erbjuder ett relativt stort utbud av butiker, bland annat i ett antal gallerior. Flera av galleriorna planeras att byggas om och moderniseras. A-läget utgörs av Holmgatan från Åhléns/Hemköp till Stora Torget, där den mittersta delen av denna sträcka innehar det absolut bästa affärsläget, motsvarande AA-läge. Hyresnivåerna i dessa lägen varierar mellan 1 200–2 200 kr/kvm. I ytterkanterna av Holmgatan upp-

går hyran till mellan 800–1 100 kr/kvm och där är även vakansnivån låg. I bättre B-lägen, som Åsgatan och Slagsgatan, återfinns hyresnivåerna mellan 800–900 kr/kvm och här förekommer mindre vakanser. Utanför de angivna lägena varierar hyresnivåerna mellan 500–700 kr/kvm. Vakansnivån uppskattas sammantaget uppgå till 1 000 kvm, vilket motsvarar en vakansnivå på cirka två procent.

### Bostadshyresmarknaden

Bostadshyresmarknaden domineras av det kommunala bolaget Kopparstaden. Med cirka 6 300 lägenheter utspridda över hela kommunen, uppgår ägarandelen till nästan 50 procent av alla hyreslägenheter. Vakansgraden för hyreslägenheter i Falun har sjunkit de senaste fem åren och uppgår för närvarande till cirka tre procent. De lediga lägenheterna finns främst i Faluns ytterområden, medan vakansgraden i centrum är mycket låg. Medianhyresnivåerna i äldre bostadshyresbestånd uppgår till mellan 735–785 kr/kvm i mer centrala lägen och till mellan 690–720 kr/kvm i mindre attraktiva läge. För yngre bestånd i staden varierar nivåerna mellan 750–850 kr/kvm.

### DIÖS POSITION I FALUN

Diös fastighetsbestånd i Falun håller en hög standard, är väl underhållet och nästan uteslutande centralt beläget. Fastigheterna består i huvudsak av kontors- och butikslokaler.

Bolaget har en marknadsledande position beträffande kontorslokaler i Falun. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under 2006 till 85 procent.

Diös fokuserar på att förädla och utveckla fastighetsbeståndet ytterligare för att på så vis öka uthyrningsgraden.

#### STÖRRE FASTIGHETSÄGARE<sup>1</sup>

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

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA<sup>2</sup>

Företagsnamn	Antal anställda	Andel, % <sup>3</sup>
Falu Kommun	3 775	14,1
Landstinget Dalarna	3 625	13,6
Scania	625	2,3
Stora Enso Grycksbo	575	2,2
Länsstyrelsen i Dalarna	525	2,0
Högskolan Dalarna	325	1,2
Tidningstjänst	325	1,2
Cederoth International	225	0,8
Ericsson Network Technologies	225	0,8
Försäkringskassan i Dalarna	225	0,8
Dellner Couplers	225	0,8
Stora Enso	175	0,7
Rikspolisstyrelsen	175	0,7
WM-data Sverige	175	0,7
Dalarnas Tidningar	175	0,7

<sup>1</sup> Statistik 2005.

<sup>2</sup> Statistik 2004.

<sup>3</sup> Procent av totalt antal arbetstillfällen i kommunen.

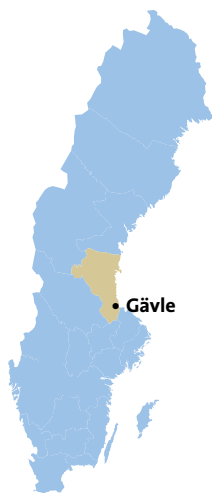
# Gävle



Norr 29:5, Gävle



Norr 31:9, Gävle



Gävle har gamla anor som utpräglad fabriksstad och industrin är än idag en viktig del av stadens identitet. Varv, snus- och tobakstillverkare, brännerier samt trä-, pappers- och textilindustrier var länge de mest framträdande arbetsgivarna. Gävle, med ca 92 000 invånare, är även residensstad i Gävleborgs län och har därmed en stark position som regionalt centrum.

Den offentliga sektorn är stor och genererar ca 40 procent av ortens arbetstillfällen. Inom det privata näringslivet dominerar arbetsgivare som Korsnäs, Ericsson, Sodexo och Malacoleaf. Gävle har också en stark småföretagaranda med totalt ca 8 000 registrerade mindre företag.

Under 2005 ökade befolkningen med 124 personer – en ökning som framför allt beror på inflyttning från övriga kommuner i länet och från utlandet. Staden har en högre arbetslöshet än riket som helhet.

Den totala arbetslösheten uppgår till 10,6 procentenheter, men bedöms dock sjunka de närmaste åren. I kommunen återfinns många mindre och medelstora företag med god tillväxtpotential och även nyföretagandet på orten har tagit fart. Stadens högskola, Högskolan Gävle, siktar på att få universitetsstatus, vilket skulle ge

fler kvalificerade arbetstillfällen samt generera en ökad inflyttning till orten.

I Gävle kommun uppgår andelen invånare med eftergymnasial utbildning till 32 procent, vilket är marginellt lägre än riksgenomsnittet som uppgår till 33 procent.

## FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Gävle är dominerad av ett fåtal större aktörer som Gavlegårdarna, FastPartner, Kungsleden, Norrporten och Norrvidden.

Generellt sett sker ca tjugo transaktioner årligen på Gävles fastighetsmarknad och 2005 upprepar samma mönster. Den senaste stora affären ägde rum i november 2005 när FastPartner AB sålde fastigheten Norr 21:5 till Boulton för 671 mkr. I försäljningen ingick köpcentrumet Gallerian Nian med parkeringshus.

En annan stor affär ägde rum i september 2005 när FastPartner förvärvade tre fastigheter från Akelius i Gävle och Söderhamn till ett värde av 196 mkr kronor.

Det pågår idag ett antal nybyggnadsprojekt på orten. Det största inbegriper bostadsbyggandet av Alderholmen/Gävle Strand. Föravtal har tecknats mellan Gävle kommun och NCC, Skanska, Riksbyggen, JM, HSB samt AB Gavlegårdarna. Detta område är strategiskt beläget mellan Gävles centrala områden och havet. Området har tidigare varit ett hamn- och industriområde.

## GÄVLE KOMMUN

Antal invånare per den 31 december 2005 92 205

Arbetslöshet per den 31 december 2005<sup>1</sup> 10,6%

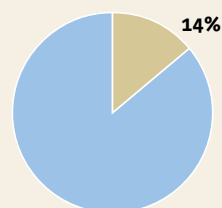
### Högre utbildning:

Högskolan Gävle, cirka 13 000 studenter

Invånarandel med eftergymnasial utbildning<sup>2</sup> 32%

<sup>1</sup> Öppet arbetslösa inklusive individer sysselsatta i arbetsmarknadspolitiska program.

<sup>2</sup> Avser befolkningsandel mellan 20–64 år.



DIÖS INNEHAV I GÄVLE  
AV TOTALT BOKFÖRT VÄRDE

Ett annat projekt är Sörby Ängar, där HSB Gävleborg på uppdrag av Gavlegårdarna har uppfört 36 delvis prefabricerade lägenheter i en första etapp. Etapp två har nyligen påbörjats.

I Valbo köpcentrum, väster om Gävle, planerar KF Fastigheter en stor utökning av handelsytorna. Byggplanerna för detta projekt ligger dock fortfarande en bit in i framtiden.

## HYRESMARKNADEN

### Kontorshyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden i Gävle utgörs främst av innerstaden, högskoleområdet med Teknikparken och kontor i Gävles industriområden. Kontorshyresmarknaden i kommunen uppgår uppskattningsvis till ca 800 000 kvm och det har under lång tid funnits ett överskott av framför allt kontorsytor. Hyresnivåerna för kontor har varit relativt oförändrade och bedöms i A-lägen uppgå till mellan 800–1 100 kr/kvm. I resten av centrala staden återfinns nivåerna normalt mellan 600–800 kr/kvm. För nyproducerade kontor inom Teknikparken vid högskoleområdet är nivåerna högre och bedöms i snitt uppgå till ca 1 100 kr/kvm.

För residensstaden Gävle har de statliga myndigheternas förändrade lokalbehov varit märkbar med omflyttningar inom orten som effekt. Detta har även medfört en ökad vakans i de centrala delarna. Vakansnivån uppskattas till ca 55 000 kvm, vilket motsvarar en vakansgrad om ca sju procent.

## Butikshyresmarknad

Butikshyresmarknaden i Gävle utgörs av två huvudområden; centrum och det externa handelsområdet Valbo.

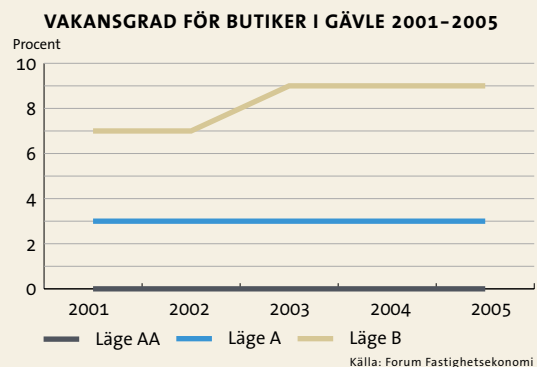
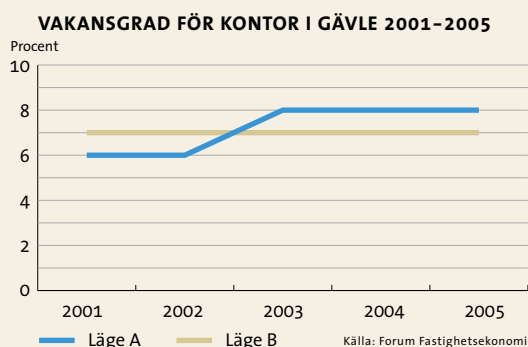
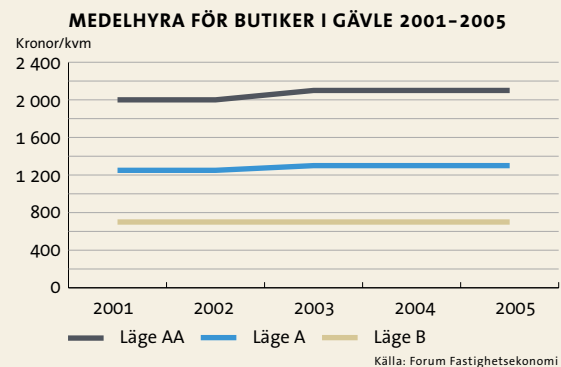
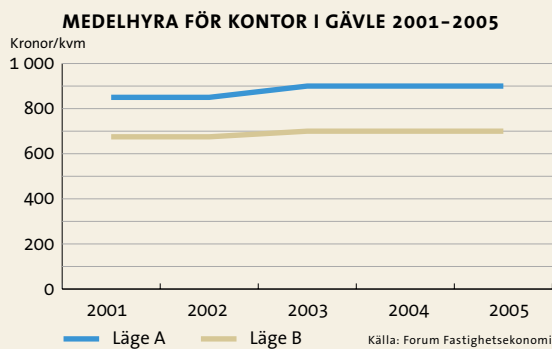
### CENTRUM

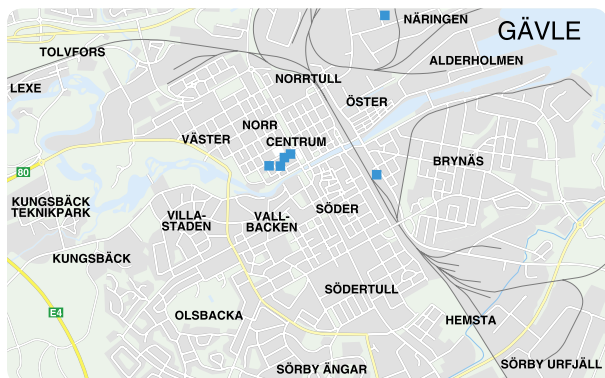
I det centrala Gävle återfinns de mest attraktiva butikslägena kring Stortorget och gågatan Drottninggatan. Den ombyggda Gallerian Nian vid Stortorget är det självklara navet med ca 50 butiker och restauranger med en total area om ca 19 000 kvm.

Hyresnivåerna för butiker i A-lägen kring Stortorget återfinns normalt i intervallet 1 900–2 500 kr/kvm och för övriga centrala B-lägen av gågatan i intervallet 900–1 600 kr/kvm. Vakanserna är obefintliga för moderna butikslokaler i centrum. I mindre, ej moderniserade, affärshus strax utanför Stortorget finns dock vakanser, bland annat efter Systembolagets flytt till Gallerian Nian.

### VALBO

Valbo köpcentrum mellan Gävle och Sandviken etablerades på 1970-talet och rymmer idag ca 60 butiker. Området definieras som ett för Gävle externt A-läge. Köpcentrumet har en totalarea uppgående till ca 62 000 kvm, med bland annat Coop Forum och IKEA som stora hyresgäster. Hyresnivån fluktuerar stort beroende på lokalstorlek och investeringar gjorda i lokalerna. Större butiker betalar uppskattningsvis mellan 800–1 200 kr/kvm och mindre butiker upp-





Fastighetsbeståndet i Gävle utgör 14 procent av Diös totala fastighetsbestånd. För fastighetsinnehavet, se *Fastighetsförteckningen*.

gående till 150–450 kvm betalar normalt mellan 1 800–2 500 kr/kvm. Till köpcentrumet finns det en kö av intresserade potentiella butikshyresgäster samt framskridna planer på en stor utbyggnad av handeln söder om riksväg 80.

### Bostadshyresmarknaden

Bostadshyresmarknaden i Gävle domineras av det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna med ca 17 000 lägenheter. Efterfrågan på bostäder är större än utbudet

i de centrala delarna av staden. I kombination med det stora överskottet av kontorslokaler har detta lett till att fastighetsägare har konverterat kontor till bostäder, så kallad bostadisering. Bostadshyrorna för äldre objekt uppskattas uppgå till mellan 650–850 kr/kvm och för mer nyproducerade bostadsfastigheter till mellan 850–1 200 kr/kvm. Vakansgraden uppskattas i genomsnitt till ca tre procent. De senaste åren har Gavlegårdarna använt differentierade hyreshöjningar utifrån ett poängsättningsystem, där bland annat läget vägs in.

### DIÖS POSITION I GÄVLE

Diös fastighetsbestånd i Gävle består till stor del av fastigheter i centralt attraktiva lägen. Fastigheterna håller hög standard och är väl underhållna. Merparten av fastigheterna är kontors-/butiksllokaler. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under 2006 till ca 95 procent.

Diös fokuserar idag på att vårda relationen med Bolagets befintliga hyresgäster, vilket skapar möjlighet att tillvarata utökade lokalbehov. Detta stärker i sin tur uthyrningsgraden ytterligare. Likaså fokuserar Diös på att bibehålla ett gott samarbetsklimat med övriga fastighetsägare för att stärka Gävles position som en kraftigt växande handelsstad.

#### STÖRRE FASTIGHETSÄGARE<sup>1</sup>

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

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA<sup>2</sup>

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

1 Statistik 2005.

2 Statistik 2004.

3 Procent av totalt antal arbetstillfällen i kommunen.



# Mora



Stranden 19:6, Mora



Stranden 18:3, Mora



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

I kommunen, som har ca 20 000 invånare, finns även en förhållandevis stark och differentierad tillverkningsindustri med framträdande företag som Ostnor och Wibe. Andra stora arbetsgivare på orten är Mora kommun, Landstinget Dalarna, Morastrand, Stora Enso Skog och Finnveden Metal Structures. En viktig sektor för sysselsättning är turistnäringen, som har god beläggning såväl vinter som sommartid.

Under 2005 ökade befolkningen med ca 130 personer, främst tack vare en inflyttning från övriga kommuner i länet. Den totala arbetslösheten i Mora har sjunkit de senaste två åren och uppgick till 8,1 procent i december 2005, vilket var högre än riksgenomsnittet på 6,7 procent vid samma tidpunkt.

I Mora kommun uppgår andelen invånare med eftergymnasial utbildning till 25 procent, vilket är lägre än riksgenomsnittet som uppgår till 33 procent.

## FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Mora domineras av ett fåtal större aktörer som Morastrand, Diös, Nils Skoglund samt Rolf Mossbäck. Därutöver finns ett stort antal fastighetsägare som äger en till tre fastigheter.

Omsättningen på fastighetsmarknaden i Mora är låg, framför allt för bostadsfastigheter. Undantaget ägde rum under 2005 då Diös köpte AP Fastigheters Norrlandsportfölj där fastigheter i Mora ingick. En annan affär som genomfördes under 2005 var när det danska börsbolaget Ei Invest Nordisk Retail förvärvade fastigheten Stranden 18:4, mer känt som Affärshuset Kronan av KF Fastigheter. Köpet ingick i ett paket om tre köpcentrumfastigheter där de övriga två var Bydalens Centrum i Sundsvall och Gallerian i Sandviken. Den totala köpeskillingen uppgick till ca 174 mkr.

## MORA KOMMUN

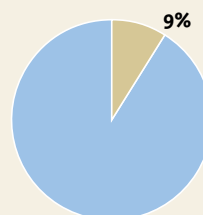
**Antal invånare per den 31 december 2005** 20 212

**Arbetslöshet per den 31 december 2005<sup>1</sup>** 8,1%

**Invånarandel med eftergymnasial utbildning<sup>2</sup>** 25%

<sup>1</sup> Öppet arbetslösa inklusive individer sysselsatta i arbetsmarknadspolitiska program.

<sup>2</sup> Avser befolkningsandel mellan 20-64 år.



**DIÖS INNEHAV I MORA  
AV TOTALT BOKFÖRT VÄRDE**

**HYRESMARKNADEN**

**Kontorshyresmarknaden**

Kontorshyresmarknaden i Mora består i princip av stadskärnan, där A-läget utgörs av Kyrkogatan. Hyresmarknaden bedöms vara på uppgång och efterfrågan finns framför allt beträffande mindre lokaler. Många nystartade småföretag söker arbetslokaler som de kan dela med andra företag, vilket medför att marknaden för kontorshotell är god. Vakansnivån för kontor har varit stabil de senaste åren och bedöms uppgå till 1 500 kvm. Huvudparten utgörs av det kommunalägda Mora Utbildningscenter, vilket klassas som ett B-läge. Här finns ca 800 kvm till förhyrning.

Hyresutvecklingen är positiv. Nytecknade kontrakt för moderna kontorslokaler i goda lägen bedöms uppgå till mellan 850–1 000 kr/kvm. För rum i kontorshotell är hyresnivån upp till 1 900 kr/kvm.

**Butikshyresmarknaden**

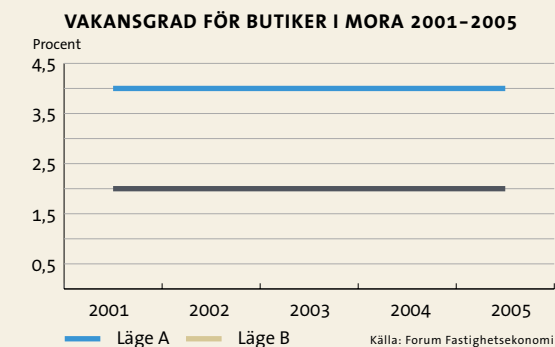
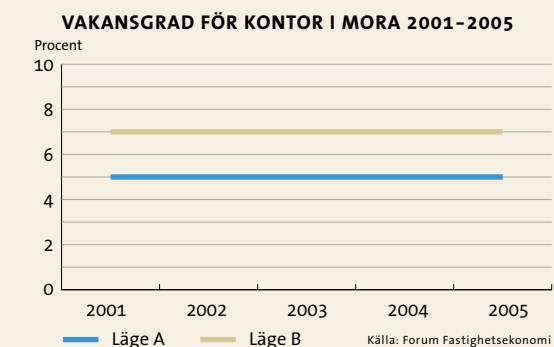
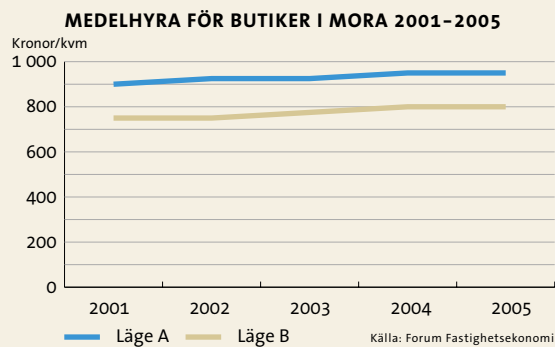
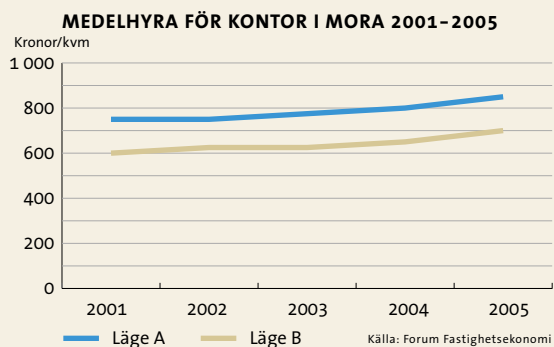
Butikshyresmarknaden i Mora är i praktiken uppdelad på två olika områden, Kyrkogatan i centrum och Noret vid infarten till Mora. Båda delmarknaderna upplever idag en stark efterfrågan från handelsföretag som vill etablera sig i området.

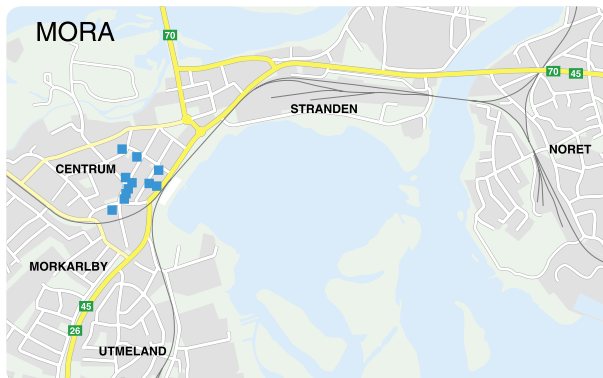


Stranden 11:4, Mora



Stranden 17:5, Mora





Fastighetsbeståndet i Mora utgör 9 procent av Diös totala fastighetsbestånd. För fastighetsinnehavet, se *Fastighetsförteckning*.

#### KYRKOGATAN

Längs med stråket på Kyrkogatan, som betecknas som ett A-läge, återfinns ca 10 000 kvm butiksarea. Mestadels efterfrågas lokaler mellan 1 000–1 500 kvm. Hyresnivån för butikslokaler på Kyrkogatan varierar mellan 900–1 200 kr/kvm och vakansnivån är låg.

I övriga tätorten bedöms hyresnivåerna uppgå till mellan 550–1 000 kr/kvm.

#### NORET

Noret, som ur butikshyresmarknadsperspektiv klassas som ett B-läget, inrymmer cirka 7 000 kvm butiksarea. Här efterfrågas större butikslokaler om 1 000–1 500 kvm eller mer. Hyresnivån för butikslokaler varierar mellan 500–1 000 kr/kvm beroende på storlek och utformning.

Vakansen i området utgörs huvudsakligen av en nedlagd Konsumbutik om cirka 1 200 kvm, vilket motsvarar en vakansgrad om cirka 17 procent. Samtidigt byggs det nya butikslokaler i området för hyresgäster som är i behov av en större area.

#### Bostadshyresmarknaden

Bostadshyresmarknaden domineras av det kommunala bolaget Morastrand som har cirka 2 100 lägenheter utspridda över hela kommunen. Detta motsvarar cirka 85 procent av ortens bostadshyresmarknad. Morastrand har historiskt brottats med stora vakanser, men idag är lägenheterna fullt uthyrda och dessutom finns det en bostadskö. Detta gäller även de privata fastighetsägarna. Anledningen till den positiva utvecklingen ligger i att Mora har haft en ökad inflyttning de senaste åren.

#### DIÖS POSITION I MORA

I Mora är Diös en av de största aktörerna gällande centralt belägna fastigheter. Fastigheterna består till övervägande del av bostäder med butikslokaler i gatuplan. Fastighetsbeståndet är i förhållandevis gott skick och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under 2006 till cirka 98 procent.

Med sitt geografiska läge, som handelscentrum för både Dalarna och Härjedalen och en stark tillväxt inom besöksnäringen, utgör Mora en viktig strategisk ort för Diös. NUTEK har nyligen definierat Mora som en av fyra tillväxtorter i Sveriges inland.

#### STÖRRE FASTIGHETSÄGARE<sup>1</sup>

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

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA<sup>2</sup>

Företagsnamn	Antal anställda	Andel, % <sup>3</sup>
Mora kommun	1 625	15,2
Landstinget Dalarna	1 075	10,0
Ostnor	475	4,4
Wibe	425	4,0
Morastrand	175	1,6
Stora Enso Skog	175	1,6
Finnveden Metal Structures	125	1,2
KJ Eriksson i Mora	125	1,2
Dalabuss	125	1,2
Siljan Timber	125	1,2
Samhall	75	0,7
Assre Service	75	0,7
Rosengrens	75	0,7
Rikspolisstyrelsen	75	0,7
Mattsson Metal	75	0,7

<sup>1</sup> Statistik 2005.

<sup>2</sup> Statistik 2004.

<sup>3</sup> Procent av totalt antal arbetstillfällen i kommunen.

# Östersund



Frösö 3:7, Östersund



Snäckan 25, Östersund



Östersund beläget i Jämtlands län, nästan mitt i Sverige, är även Jämtlands läns residensstad. Den före detta garnisonsstaden genomgår för närvarande en utvecklingsfas, vilket har sin grund i det lokala näringslivets tillväxt.

Detta har medfört att det idag finns ett stort utbud av handel och offentlig service samt en blommande verkstadsindustri med inriktning mot komponenttillverkning.

På senare år har de traditionella näringarna kompletterats med IT och Telecom. Exempel på stora företag och koncerner som finns i Östersund är till exempel Solectron, Milko, auSystems, Svenska Dagbladets kundtjänst, Volex, Husqvarna, Swedbanks telefonbank

och Telia. Exempel på tillverkande företag är Jonsson & Paulsson, Byggelit, Areco och Lenko.

I Östersunds kommun förvärvsarbetar cirka 30 700 personer, varav cirka 20 procent arbetar inom vård och omsorg, 17 procent inom handel och kommunikationer och cirka 14 procent inom finansiella tjänster, media och företagstjänster. De största arbetsgivarna är offentliga arbetsgivare som kommun och landsting. Östersunds kommun sysselsätter cirka 6 000 personer.

Befolkningsutvecklingen har under de senaste åren varit svagt positiv. Under det senaste året har det skett en ökning på cirka 0,5 procent.

Arbetslösheten i Östersund uppgick i augusti 2006 till 8,4 procent, vilket var något högre än Jämtlands läns nivå på 7,7 procent och 2,3 procentenheter högre än genomsnittet i riket på 6,1 procent.<sup>1</sup>

I Östersund uppgår andelen invånare med eftergymnasial utbildning till 35 procent, vilket är något högre än genomsnittet i riket på 33 procent. Staden börjar numera få en profil som attraktiv studieort med bl.a. Mittuniversitetet samt fordonstekniska utbildningar. Mittuniversitetet har i Östersund sitt största Campus, sett till antalet studenter, och utgör en rekryteringsbas för några av de företag som är verksamma i kommunen. Universitetet har idag cirka 6 500 studenter och cirka 2 600 personer arbetar där med forskning och utbildning.

## FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Östersund domineras av ett antal större aktörer bland annat Vasallen, Diös, Persson Invest, Norrvidden, Akelius, Fabös och norska Acta.

Östersund har haft en för orten hög omsättning på fastighetsmarknaden den senaste tolv månadersperioden. En transaktion som är värd att notera är Vasallens förvärv av Fortifikationsverkets kasernområden för en köpeskilling på 185 mkr. Förvärvet omfattade cirka 500 000 kvm. Bland de förvärvade områdena fanns 15, flottiljområdet F 4, skolområdet för Arméns tekniska skola och Försvarshögskolan i Östersund. I5-området, som

## ÖSTERSUND KOMMUN

**Antal invånare per den 30 juli 2006** 58 428

**Arbetslöshet per den 31 augusti 2006<sup>1</sup>** 8,4%

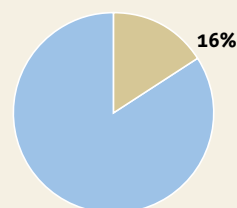
### Högre utbildning:

Mittuniversitetet, cirka 6 500 studenter

**Invånarandel med eftergymnasial utbildning<sup>2</sup>** 35%

<sup>1</sup> Öppet arbetslösa inklusive individer sysselsatta i arbetsmarknadspolitiska program.

<sup>2</sup> Avser 16-74 år och som har utbildning på universitet eller högskola i kommunen.



**DIÖS INNEHAV I ÖSTERSUND  
AV TOTALT BOKFÖRT VÄRDE**

<sup>1</sup> Redovisade uppgifter rörande arbetslöshet avser här augusti 2006 vilket innebär en skillnad mot övriga presenterade orter där uppgifterna avser december 2005.

består 61 000 kvm uthyrbar area, har Vasallen sålt vidare till Peab och Fabös för 55 mkr. Även Acta har förvärvat delar av de gamla kasernområdena.

I mars 2006 förvärvades Landstingshuset på Frösön för 23 mkr av ett lokalt företagskonglomerat. Ambitionen är att bygga upp ett företagshotell och etablera ett centrum för näringslivsutveckling i lokalerna.

Under juni 2006 förvärvade Diös fem fastigheter i Östersund och en fastighet i Gävle från Persson Invest för en köpeskilling om 375 mkr. Den sammanlagda arean uppgick till cirka 51 400 kvm.

Under juli 2006 avyttrade Norrvidden 21 fastigheter i Östersund och två i Sollefteå till Akelius för 606 mkr. Den totala uthyrbara arean uppgick till 98 000 kvm varav merparten utgjordes av bostäder i centrala lägen.

## HYRESMARKNADEN

### Kontorshyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden i Östersund är uppdelad mellan centrala staden och de nya områdena, f.d. A4 Campus, Arméns Tekniska Skola (ATS) och I5.

Hyresnivåerna för moderna kontor i centrumkärnan ligger på mellan 800–1 100 kr/kvm. För centralt belägna kontor i övriga innerstan ligger nivån på 600–800 kr/kvm.

I området A4 Campus, även kallat det nya A-läget, finns topphyror på 1 000–1 400 kr/kvm (varmhyror). Exempel på hyresavtal i detta område är Kronofogdemyndighetens avtal med fastighetsbolaget A4 Campus

(Acta) om 1950 kvm lokaler i ett nytt trevåningars kontorshus fr.o.m. januari 2007 för 1 375 kr/kvm. Ett annat exempel i samma område är Folkhälsoinstitutets förhyrning om 1 400 kvm kontor för 1 140 kr/kvm.

När Arbetsmarknadsstyrelsen skulle flytta delar av sin verksamhet till Östersund erbjöd Acta 1 355 kr/kvm (kallhyra) för 4 800 kvm i A4 Campusområdet. AMS valde dock att flytta till 5 490 kvm i I5-området (Fabös och Peab) för en hyra om 1 050 kr/kvm (kallhyra) exklusive fastighetsskatt. Där gäller även en hyresrabatt om 10 procent. En annan konkurrent var Vasallen som föreslog 1 200 kr/kvm för 5 000 kvm i ATS-området.

Där tecknade Nutek och Glesbygdverket kontrakt med Vasallen om vardera 1 200 kvm kontor för 1 000 kr/kvm.

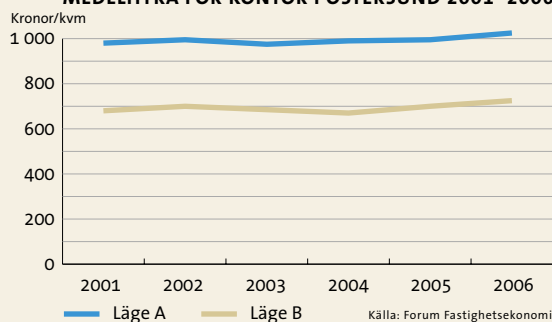
Vakansgraden i A4 Campusområdet är låg, runt 2–5 procent. En rimlig uppskattning är att den totala vakansgraden i centrala Östersund är i storleksordningen 7,5–9,0 procent. Vakanserna förväntas minska något då ett stort antal statliga jobb är beräknade att komma till Östersund, detta kan även komma att driva upp hyrorna då efterfrågan på moderna lokaler ökar.

### Butikshyresmarknaden

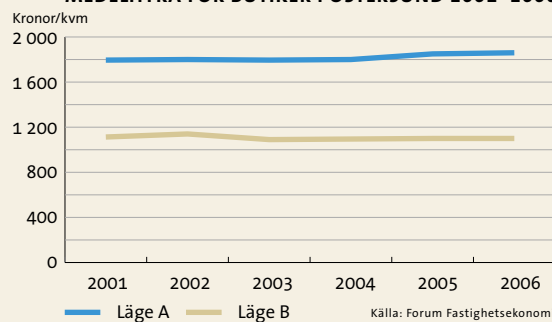
Östersund har Sverige-rekordet i högst andel kvadratmeter skyltfönster/capita men sina cirka 300 butiker. I Östersund utgör kvarteren mellan Kyrkgatan, Prästgatan samt Storgatan stadens kommersiella centrum.

Butikshyresnivåerna på shoppingstråket Prästgatan

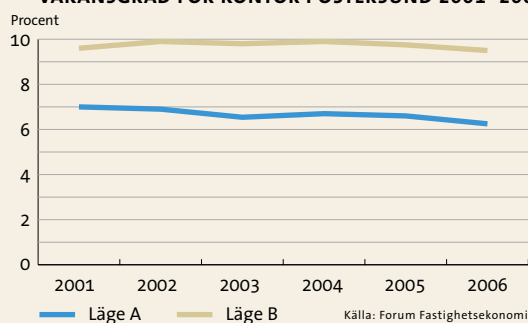
MEDELHYRA FÖR KONTOR I ÖSTERSUND 2001–2006



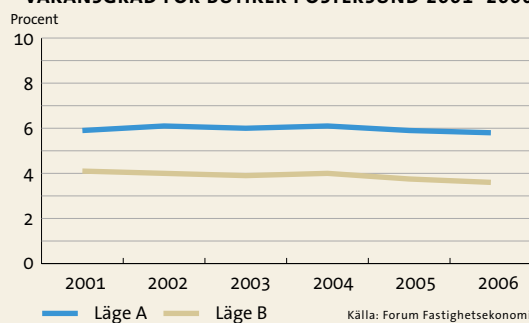
MEDELHYRA FÖR BUTIKER I ÖSTERSUND 2001–2006

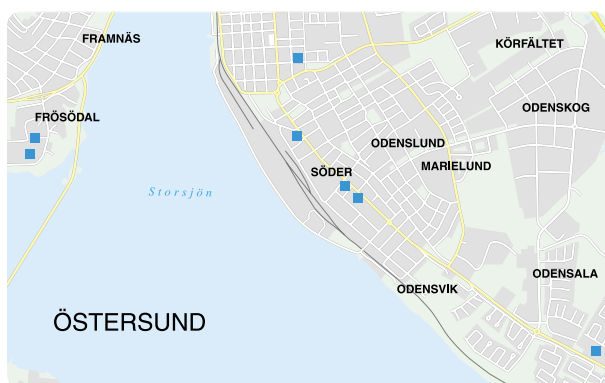


VAKANSGRAD FÖR KONTOR I ÖSTERSUND 2001–2006



VAKANSGRAD FÖR BUTIKER I ÖSTERSUND 2001–2006





Fastighetsbeståndet i Östersund utgör 16 procent av Diös totala fastighetsbestånd. För fastighetsinnehavet, se *Fastighetsförteckning*.

i centrala Östersund ligger på 1 400–2 500 kr/kvm. Vakansnivåerna ligger mellan 2–5 procent. I området runt citykärnan ligger hyrorna på 900–1 500 kr/kvm och där är vakanserna något högre.

I stadsdelen Odenskog finns köpcentrumet Lillänge med bl.a. Coop Forum, Onoff, Team Sportia, Systembolaget och El-giganten. Här ligger butikshyrorna runt 1 000–1 500 kr/kvm och vakanserna är låga, mellan 1–3 procent. I söder vid Marielund finns butikshyror

mellan 900–1 200 kr/kvm och vakanserna här ligger mellan 5–10 procent. I övriga delar av kommunen kan hyror för butiker ligga runt 600–800 kr/kvm och vakansgraden mellan 7–12 procent.

#### Bostadshyresmarknaden

I Östersund finns cirka 11 000 bostäder som upplåts som hyresrätt, varav nära 5 000 ägs av Östersundsboföretag.

Antalet vakanta allmännyttiga lägenheter i Östersunds kommun uppgick i september 2005 till cirka 2,4 procent vilket är lägre än Jämtlands läns siffror på 5,4 procent men aningen högre än nivån i riket på 1,7 procent.

I äldre bostadshus i Östersund ligger hyran mellan 600–800 kr/kvm medan nivån för nybyggda bostäder ligger runt 900–1 100 kr/kvm. Vakanserna är ganska låga, mellan en halv procent i centrala Östersund upp till 5 procent i övriga kommunen.

#### DIÖS POSITION I ÖSTERSUND

Diös fastighetsbestånd i Östersund är huvudsakligen lokaliserat till Frösöstrand där cirka 37 500 kvm av den totala uthyrbara ytan om cirka 52 200 kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under 2006 till ca 94 procent.

#### STÖRRE FASTIGHETSÄGARE<sup>1</sup>

	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Summa, kvm
Östersundsboföretag AB	317 000	15 000	332 000
Vasallen AB	–	120 000	120 000
Fastighetsaktieföretaget			
Östersund-Storsjön (Fabös)	44 000	66 000	110 000
Norrvidden Fastigheter AB	3 000	82 000	85 000
Akelius	65 000	17 000	82 000
Diös	1 600	47 000	48 600
GE Real Estate	–	40 000	40 000
AB Persson Invest	–	35 000	35 000
Landstingsfastigheter i Jämtland AB	31 000	–	31 000
Folke Rydell	19 000	3 000	22 000
Norells	3 000	13 000	16 000
Storsjöhus	15 000	–	15 000
Stortorget KB	14 000	–	14 000

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA<sup>2</sup>

Företagsnamn	Antal anställda	Andel, % <sup>3</sup>
Östersunds kommun	ca 6 000	20,0
Jämtlands läns landsting	ca 3 000	10,0
Tradimus	560	1,8
Solectron Sweden AB	550	1,8
Svenska Dagbladet	320	1,0
Kornboden	285	0,9
Jämtkraft	268	0,9
FöreningsSparbanken	250	0,8
KR Trafik	239	0,8
Milko	238	0,8
Husqvarna AB Tandsbyfabriken	175	0,6
SAAB; Aerotech, Communication och Support	150	0,5
Jonsson & Paulsson Industri AB	130	0,4
Assistanslotsen AB	120	0,4
Recall	120	0,4

<sup>1</sup> Statistik nov 2006.

<sup>2</sup> Statistik mars 2006.

<sup>3</sup> Procent av totalt antal arbetstillfällen i kommunen.

# Övriga orter



Skrivaren 4, Sandviken

Diös närvaro på övriga orter i Norrland är i dagsläget begränsat till 6 orter. Ett antal av dessa är universitets- och högskoleorter. Målsättningen är att stärka Diös närvaro på dessa orter för att kunna skapa egna marknadsområden.

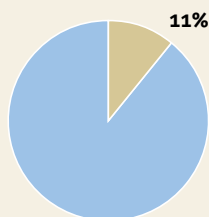
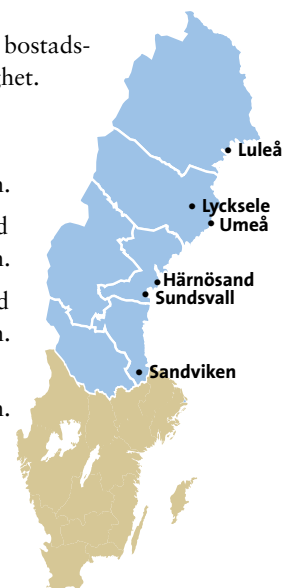
Inom ett flertal norrländska kommuner pågår hög aktivitet och planer på utveckling av företags- och kontorskomplex, handelscentra och industricentra samt lokaler för samhällsservice. Här har Diös med sin bakgrund och kompetens möjlighet att vara en samarbetspartner som tillsammans med kommuner och övriga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

Fastighetsbeståndet på övriga orter består av fastigheter på orterna Sandviken, Sundsvall, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå. Per den 31 december 2006 utgjordes det av tio fastigheter med ett bokfört värde om cirka 238 mkr och en total uthyrbar area om 43 780 kvm. Hyresvärdet uppgick till cirka 34 mkr och hyresintäkterna uppgick till 28 mkr. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under 2006 till 81 procent.

Den areamässigt största fastigheten för dessa orter återfinns i Luleå och uppgår till 7 560 kvm.

De tio fastigheterna som återfinns på övriga orter i Norrland är fördelade enligt följande:

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



DIÖS INNEHAV I ÖVRIGA ORTER  
AV TOTALT BOKFÖRT VÄRDE

# Fastighetsbeståndet



Björken 8, Falun



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Antal fastigheter	53
Antal orter	11
Bokfört värde, mkr	2 243
Total uthyrbar area, kvm	315 154

Diös fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av kommersiella fastigheter belägna på orterna Borlänge, Falun, Gävle, Mora och Östersund. Fastighetsbeståndet består av 53 fastigheter med en total uthyrbar area om 315 154 kvm och ett bedömt marknadsvärde uppgående till 2 243 mkr. Hyresvärdet för helåret 2006 uppgick till cirka 256 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna till cirka 232 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 90,5 procent.

*Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska marknadsområden:*

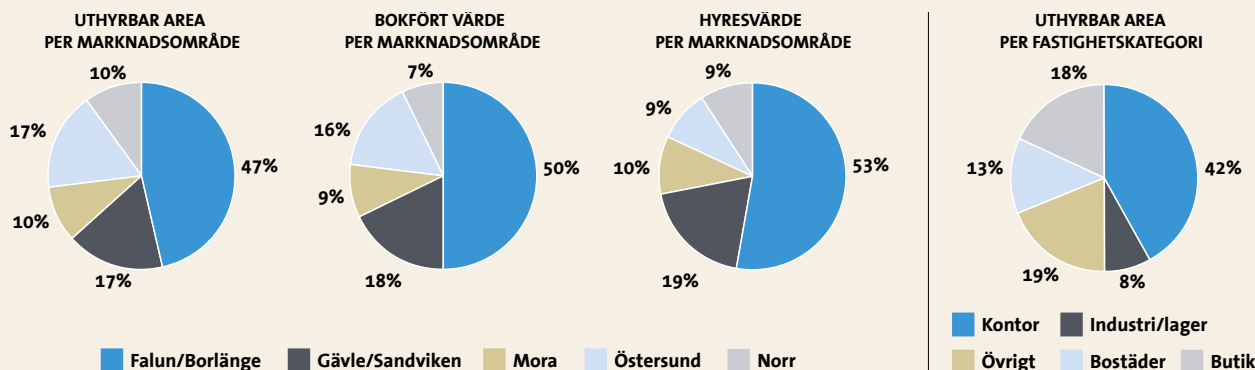
**FALUN/BORLÄNGE** – Här återfinns 21 fastigheter med ett bokfört värde om 1 124 mkr, varav majoriteten är belägna i centrala Borlänge och Falun. Marknadsområdet svarar för cirka 53 procent av det totala hyresvärdet och cirka 50 procent av fastigheternas bokförda värde. Av marknadsområdets totala hyresvärde svarar kontor för 66 procent, butiker för 21 procent, bostäder för 6 procent samt övriga typer av lokaler för 7 procent. Diös totala hyresintäkter för marknadsområdet uppgår till 123 mkr och den uthyrbara arean är 149 695 kvm.

**GÄVLE/SANDVIKEN** – Här återfinns 8 fastigheter med ett bokfört värde om 394 mkr, varav majoriteten av beståndet återfinns i Gävle. Marknadsområdet svarar för 19 procent av det totala hyresvärdet och cirka 18 procent av fastigheternas bokförda värde. Av marknadsområdets totala hyresvärde svarar kontor för 13 procent, butiker för 48 procent, bostäder för 25 procent samt industri/lager för 14 procent. Diös totala hyresintäkter för marknadsområdet uppgår till 46 mkr och den uthyrbara arean är 53 072 kvm.

**MORA** – Här återfinns 10 fastigheter med ett bokfört värde om 202 mkr. Marknadsområdet svarar för cirka 10 procent av det totala hyresvärdet och cirka 9 procent av fastigheternas bokförda värde. Av marknadsområdets totala hyresvärde svarar kontor för 44 procent, butiker för 17 procent samt bostäder för 39 procent. Diös totala hyresintäkter för marknadsområdet uppgår till 24 mkr och den uthyrbara arean är 30 103 kvm.

**ÖSTERSUND** – Här återfinns 7 fastigheter med ett bokfört värde om 359 mkr. Marknadsområdet svarar för cirka 9 procent av det totala hyresvärdet och cirka 16 procent av fastigheternas bokförda värde. Av marknadsområdets totala hyresvärde svarar kontor för 7 procent, industri/lager för 10 procent, bostäder för 3 procent samt övrigt 80 procent. Diös totala hyresintäkter för marknadsområdet uppgår till 22 mkr och den uthyrbara arean är 52 188 kvm.





**NORR** – Här återfinns 7 fastigheter med ett bokfört värde om 164 mkr. Marknadsområdet norr svarar för 9 procent av det totala hyresvärdet och cirka 7 procent av fastigheternas bokförda värde. Av marknadsområdets totala hyresvärde svarar kontor för 64 procent och industri-/lager för 36 procent. Diös totala hyresintäkter för marknadsområdet uppgår till 17 mkr och den uthyrbara arean är 30 096 kvm.

#### HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde för helåret 2006 uppgick till 256 mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 24 mkr. Av fastigheternas totala area om 315 154 kvm var 37 651 kvm vakanta, vilket motsvarar en areamässig vakansgrad om cirka 12 procent. Av den vakanta arean är den enskilt största vakansen om 4 785 kvm hänförlig till fastigheten Kansliet 20 i Falun.

Diös totala areamässiga vakans har en fördelning om 16 178 kvm i Falun/Borlänge, 2 446 kvm i Gävle/Sandviken, 990 kvm i Mora, 5 971 kvm i Östersund samt

12 066 kvm i marknadsområde Norr. Den areamässiga vakansen per lokalkategori uppgick till 18 475 kvm för kontorslokaler, 6 171 kvm för butikslokaler, 5 252 kvm för industri/lager, 86 kvm för bostäder samt 7 667 kvm för övriga ytor.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 90 procent i Falun/Borlänge, 95,1 procent i Gävle/Sandviken, 98,1 procent i Mora, 93,6 procent i Östersund samt 72,7 procent i marknadsområde Norr. Den ekonomiska uthyrningsgraden per lokalkategori uppgår till 88,1 procent för kontorslokaler, 92,1 procent för butikslokaler, 87,5 procent för industri-/lagerlokaler, 97,2 procent för bostäder och 91,9 procent för övriga lokaler.

#### HYRESKONTRAKT OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

För Diös uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för helåret 2006 till cirka 232 mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna.

Diös bedömer att hyresintäkterna ligger på en marknadsmässig nivå. Diös har per den 31 december 2006

#### LÖPTIDER FÖR DIÖS HYRESKONTRAKT

Förfalloår	Antal kontrakt	Uthyrbar area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2006	
			mkr	Andel, %
<b>Lokalhyresavtal</b>				
2007	226	43 799	36	15
2008	150	52 810	44	18
2009	144	79 605	78	31
2010	38	28 706	29	12
>2011	38	34 473	36	14
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>596</b>	<b>239 393</b>	<b>223</b>	<b>89</b>
Bostadshyresavtal	464	31 142	23	9
Garage/p-platser	682		4	2
<b>TOTALT</b>	<b>1 742</b>	<b>270 535</b>	<b>249</b>	<b>100</b>

#### DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Vägverket	15	30 636	11	3,8
Falun Kommun	4	13 391	5	7,7
Posten Sverige AB	21	11 036	4	1,3
Jämtlands Läns Landsting	2	8 879	3	9,6
Polismyndigheten Dalarna	5	7 189	3	3,0
Länsstyrelsen i Dalarna	7	6 127	2	1,9
Åhlens AB	4	5 064	2	3,7
Statens Institutionsstyrelse	2	3 716	1	3,2
Östersund Kommun	5	3 058	1	7,1
Försäkringskassan Dalarna	6	2 942	1	1,8
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>71</b>	<b>92 038</b>	<b>34</b>	<b>4,5</b>

totalt 596 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 223 mkr.

Hyresintäkterna från Diös tio största hyresgäster uppgår till cirka 92 mkr, vilket motsvarar cirka 34 procent av kontrakterade hyresintäkter.

#### **ÖVRIGA INTÄKTER**

Utöver hyresintäkter från förhyrning av Bolagets fastigheter erhåller Diös intäkter från övrig fastighetsförvaltning. Dessa består till övervägande del av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende anpassningar som Bolaget utför och hyresgästerna sedermera betalar.

#### **FASTIGHETSKOSTNADER**

##### **Drift- och underhållskostnader**

Diös största driftkostnader utgörs av värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Andra driftkostnader som förekommer är försäkringar, bevakning och sophantering. Under Diös innehavstid har fokus varit att minska förbrukningen av el och värme genom energisparande åtgärder i fastighetsbeståndet.

En annan kategori av fastighetskostnader som belastar Diös verksamhet är underhållskostnader. I syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs planerat och löpande underhåll.

Diös drift- och underhållskostnader uppgår till cirka 86 mkr, vilket motsvarar 296 kr/kvm.

##### **Fastighetsskatt**

Den av staten ålagda fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och till 0,5 procent för bostads- och industrifastig-

heter. Fastigheter som är klassade som specialfastigheter är inte belastade med fastighetsskatt.

Fastighetsbeståndets taxeringsvärde 2006 uppgår till cirka 911 mkr. Fastighetsskatten uppgår till cirka 8 mkr. Av bolagets totala fastighetsskatt vidaredebiteras cirka 71 procent till hyresgästerna, i form av hyrestillägg.

##### **Fastighetsadministration**

Kostnader för fastighetsadministration består främst av kostnader för uthyrning och övrig kundbearbetning. Diös kostnader för fastighetsadministration uppgår till cirka 11 mkr, vilket motsvarar en kostnad om 38 kr/kvm.

##### **Ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst**

Diös hyresgäster har ett stort ansvar för såväl drift som underhåll. Den vanliga fördelningen är att Diös enbart svarar för yttre underhåll, medan hyresgästen svarar för inre underhåll.

##### **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 hyresgäst Anpassning och projektutveckling. Investeringar i det befintliga beståndet uppgår till cirka 31 mkr, vilket motsvarar cirka 106 kr/kvm.

##### **TOMTRÄTTER**

Diös innehar inga fastigheter med tomträtt.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

### FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Hyres-intäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Falun/Borlänge	21	149 695	1 124	7 509	137	921	123	90,0
Gävle/Sandviken	8	53 072	394	7 433	48	925	46	95,1
Mora	10	30 103	202	6 701	25	814	24	98,1
Östersund	7	52 188	359	6 874	23	834	22	93,6
Norr	7	30 096	164	5 439	24	792	17	72,7
<b>Totalt Diös</b>	<b>53</b>	<b>315 154</b>	<b>2 243</b>	<b>7 116</b>	<b>256</b>	<b>885</b>	<b>232</b>	<b>90,5</b>
Bostäder	12	41 206	242	5 862	31	758	30	97,2
Butik	8	57 773	484	8 385	56	985	51	92,1
Industri/lager	6	24 428	117	4 809	18	729	16	87,5
Kontor	20	133 419	1 042	7 809	124	953	109	88,1
Övrigt	7	58 328	357	6 128	29	764	26	91,9
<b>Totalt Diös</b>	<b>53</b>	<b>315 154</b>	<b>2 243</b>	<b>7 116</b>	<b>256</b>	<b>885</b>	<b>232</b>	<b>90,5</b>

### FÖRDELNING FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE MARKNADSOMRÅDE EFTER FASTIGHETERNAS HUVUDSAKLIGA ANVÄNDNING

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Hyres-intäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
<b>Falun/Borlänge</b>								
Bostäder	4	10 527	68	6 479	9	816	8	91,6%
Butik	6	30 435	243	7 980	28	975	26	90,9%
Kontor	9	92 352	764	8 270	90	972	81	90,7%
Övrigt	2	16 381	49	3 008	10	609	8	80,0%
<b>Totalt Falun/Borlänge</b>	<b>21</b>	<b>149 695</b>	<b>1 124</b>	<b>7 509</b>	<b>137</b>	<b>921</b>	<b>123</b>	<b>90,0%</b>
<b>Gävle/Sandviken</b>								
Bostäder	3	15 763	87	5 534	12	746	12	99,4%
Butik	1	22 482	205	9 105	23	1 425	21	92,8%
Kontor	1	5 300	58	10 869	6	1 503	6	97,1%
Industri/lager	3	9 527	45	4 717	7	725	6	94,0%
<b>Totalt Gävle</b>	<b>8</b>	<b>53 072</b>	<b>394</b>	<b>7 433</b>	<b>48</b>	<b>925</b>	<b>46</b>	<b>95,1%</b>
<b>Mora</b>								
Bostäder	5	13 277	73	5 495	10	724	10	99,2%
Butik	1	4 856	37	7 586	4	843	4	97,2%
Kontor	4	11 970	92	7 679	11	902	11	97,5%
<b>Totalt Mora</b>	<b>10</b>	<b>30 103</b>	<b>202</b>	<b>6 701</b>	<b>25</b>	<b>814</b>	<b>24</b>	<b>98,1%</b>
<b>Östersund</b>								
Bostäder	1	1 639	13	8 028	1	796	1	99,9%
Kontor	1	5 220	22	4 279	2	620	2	94,9%
Industri/lager	1	3 382	15	4 505	2	690	1	53,0%
Övrigt	4	41 947	308	7 342	19	886	18	98,0%
<b>Totalt Östersund</b>	<b>7</b>	<b>52 188</b>	<b>359</b>	<b>6 874</b>	<b>23</b>	<b>834</b>	<b>22</b>	<b>93,6%</b>
<b>Norr</b>								
Kontor	5	18 577	106	5 728	15	821	9	61,9%
Industri/lager	2	11 519	57	4 974	9	744	8	92,0%
<b>Totalt Norr</b>	<b>7</b>	<b>30 096</b>	<b>164</b>	<b>5 439</b>	<b>24</b>	<b>792</b>	<b>17</b>	<b>72,7%</b>
<b>Totalt Diös</b>	<b>53</b>	<b>315 154</b>	<b>2 243</b>	<b>7 116</b>	<b>256</b>	<b>885</b>	<b>232</b>	<b>90,5%</b>

# Fastighetsförteckning

Fastighets- beteckning	Kommun	Adress	Ny- och ombyggn.år	Uthyrbar yta, kvm					Totalt	Taxerings- värde, mkr
				Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt		
<b>Falun</b>										
Björken 8	Falun	Bergmästaregatan 2	1932,1981	90		3 274		41	3 405	11,9
Cuprum 2	Falun	Åsgatan 14,16	1936	1 405	895				2 300	8,3
Falan 20	Falun	Stora torget	1966, 1968		5 901	12 476	821	1 890	21 088	100,2
Falan 22 1	Falun	Ö:a Hamngatan 16, 18		615	1 179	184		600	2 578	8,6
G:a Bergsskolan 15	Falun	Holmgatan 14,26	1965, 1979		7 404	1 645	1 016	8	10 073	41,6
Hattmakaren 16	Falun	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan								
			1980		953	2 350	75	380	3 758	13,7
Holmen 7	Falun	Holmgatan 11	1978	64	743	495	80		1 382	9,3
Kansliet 20	Falun	Nybrogatan 20	1920	122	831	17 333	507	466	19 259	68,0
Köpmannen 4	Falun	Falugatan 5	1984	1 687	1 807				3 494	15,5
Lasarettet 16	Falun	Svärdsjögatan 28	1987	86		296		1 714	2 096	0,6
<b>Summa Falun</b>				<b>4 069</b>	<b>19 713</b>	<b>38 053</b>	<b>2 499</b>	<b>5 099</b>	<b>69 433</b>	<b>278</b>
<b>Borlänge</b>										
Adils 17	Borlänge	Vasagatan 1-7	1962	3 934		1 208	49	59	5 250	16,1
Bordet 1	Borlänge	Mjälgåvägen 47	1958			1 376		2 228	3 604	Specialfastighet
Intagan 1	Borlänge	Röda Vägen 1	1978-1980			30 902		112	31 014	113,2
Mimer 1	Borlänge	Stationsgatan 2-4	1965, 1996	93	3 478	2 936	185		6 692	25,9
Mälaren 3	Borlänge	Skomakargatan 18	1986			1 054			1 054	6,3
Saga 21	Borlänge	Stationsgatan 11	1955, 1973	1 053	752	996	176		2 977	9,6
Saga 25	Borlänge	Borganäsvägen 30	1960, 1990	393	3 681	1 673	365	104	6 216	17,2
Sigrid 10	Borlänge	Borganäsvägen 26	1974, 1988		1 423	4 417	248	58	6 146	21,5
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Wallingatan 37	1972, 1974		72	6 524		32	6 628	20,1
Verdandi 10	Borlänge	Borganäsvägen 46-48	1971		1 061	903	2 305	6 412	10 681	19,1
<b>Summa Borlänge</b>				<b>5 473</b>	<b>10 467</b>	<b>51 989</b>	<b>3 328</b>	<b>9 005</b>	<b>80 262</b>	<b>249</b>
<b>Gävle/Sandviken</b>										
Brynäs 12:1	Gävle	S:a Fältskärsgatan 10			133	2 018	3 571	519	6 241	
Norr 29:5	Gävle	Drottninggatan 6, 8	1984		1 240	2 647		1 413	5 300	27,0
Norr 30:5	Gävle	N:a Slottsgatan 3 A-B	1946	1 464	188	73		1 288	3 013	11,5
Norr 31:9	Gävle	Drottninggatan 18	1973, 1985, 1987		9 652	8 174		4 656	22 482	103,6
Väster 4:17 1	Gävle	V:a Vägen 52				2 353			2 353	4,1
Dalslänningen 6	Sandviken	Hyttgatan 9 A-C, 11 A-B	1963	5 050	343	76		384	5 852	19,2
Skrivaren 4	Sandviken	Jansagatan 2 A-C	1962	5 218	1 413	195	73		6 898	21,8
Säterjätan 3	Sandviken	Västerled 30	1987				933		933	Specialfastighet
<b>Summa Gävle/Sandviken</b>				<b>11 732</b>	<b>12 968</b>	<b>15 536</b>	<b>4 577</b>	<b>8 260</b>	<b>53 072</b>	<b>187,3</b>
<b>Mora</b>										
Stranden 11:4	Mora	Fridhemsgatan 9	1981			2 816	50	39	2 905	10,7
Stranden 16:1	Mora	Kyrkogatan 31	1958	2 389	896	239	301	109	3 934	10,4
Stranden 16:2	Mora	Kyrkogatan 27	1975	40	670	1 026	65		1 801	6,8
Stranden 17:4	Mora	Moragatan 13	1960, 1963	3 496	606	308	141	391	4 942	13,9
Stranden 17:6	Mora	Strandgatan 24		1 538	246			30	1 814	4,5
Stranden 18:2	Mora	Kyrkogatan 25	1970, 1972		2 865	1 106	384	501	4 856	15,0
Stranden 19:6	Mora	Kyrkogatan 20	1977		573	2 065	25		2 663	9,4
Stranden 20:2	Mora	Milläkersgatan 6	1968, 1974			4 105	336	160	4 601	12,0
Stranden 35:7, 35:8	Mora	Kyrkogatan 10	1920, 2001	1 250	904	434			2 588	6,8
<b>Summa Mora</b>				<b>8 713</b>	<b>6 759</b>	<b>12 099</b>	<b>1 302</b>	<b>1 230</b>	<b>30 103</b>	<b>89,5</b>
<b>Östersund</b>										
Frösö 3:7 1	Östersund	Öneslingan, Önevägen				9 501	220	27 815	37 536	31,9
Frösö 2:52 1	Östersund									2,6
Nejonögat 3 1	Östersund	Rådhusgatan 104				4 546	37	637	5 220	Specialfastighet
Förskinet 6 1	Östersund	S:a Gröngatan 39		1 431	208				1 639	6,9
Kräftan 6 1	Östersund	Rådhusgatan 82				1 270		1 441	2 711	13,7
Stallet 10 1	Östersund	Lingonvägen 7B						1 700	1 700	Specialfastighet
Snäckan 25	Östersund	Rådhusgatan 100	1985			957	2 425		3 382	Specialfastighet
<b>Summa Östersund</b>				<b>1 431</b>		<b>16 482</b>	<b>2 682</b>	<b>31 593</b>	<b>52 188</b>	<b>55,1</b>
<b>Övriga orter</b>										
Borgmästaren 10	Sundsvall	Köpmangatan 19, N:a Järnvägsgatan 24	1956			4 852		1 042	5 894	25,4
Djuret 3	Luleå	Blomgatan 17	1983	15	107	463	6 777	198	7 560	Specialfastighet
Råttan 18	Luleå	Storgatan 53, Kungsgatan 23	1953		10	3 106		437	3 553	19,2
Stadshuset 7	Lycksele	Fabriksgatan 12, Storgatan 24	1985		394	936	150		1 480	Specialfastighet
Stigbygeln 2	Umeå	Signalvägen 12	1973				3 212	747	3 959	Specialfastighet
Tullen 10	Härnösand	Köpmangatan 13	1983			4 509			4 509	8,1
Vattenormen 8	Luleå	Midgårdsvägen 19	1964, 1977, 1983			1 383	918	840	3 141	Specialfastighet
<b>Summa övriga orter</b>				<b>15</b>	<b>511</b>	<b>15 249</b>	<b>11 057</b>	<b>3 264</b>	<b>30 096</b>	<b>52,7</b>
<b>Totalt Diös</b>				<b>31 432</b>	<b>50 418</b>	<b>149 409</b>	<b>25 445</b>	<b>58 450</b>	<b>315 154</b>	<b>911,1</b>

1 Fastigheterna Falan 22, Väster 4:17, Frösö 3:7, Frösö 2:52, Nejonögat 3, Förskinet 6, Kräftan 6 och Stallet 10 tillträdades per den 1 juli 2006.

# Värdeintyg Fastigheter

## UPPDRAGET

Ernst & Young Real Estate och Savills Sweden har på uppdrag av Diös Fastigheter AB genomfört en marknadsvärdebedömning av samtliga bolagets fastigheter vid värdetidpunkten 1 januari 2007. Värdebedömningen har utförts på en detaljerad nivå för en tredjedel av beståndet och översiktligt för övriga fastigheter. Föregående kvartal utfördes en liknande värdebedömning och då för en annan tredjedel av beståndet på detaljerad nivå och översiktligt på övriga fastigheter. Diös har önskat en sådan rullande värdering som ett led i tydlighet mot marknaden.

Ändamålet är att beskriva de aktuella fastigheternas värde och övriga värderingsparametrar. Uppdragets genomförande är anpassat till SFIs instruktioner.

Marknadsvärdet är det mest sannolika pris som köpare och säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad. Antalet värderade fastigheter är 54 stycken, se Fastighetsförteckning.

## UNDERLAG BESIKTNING

Underlag avseende uthyrbara ytor, lokaltyp, utgående hyror, indexering, hyrestillägg, fastighetsskattetillägg, rabatter, löptider, övriga kontraktsvillkor samt vakanser och planerade investeringar har erhållits från uppdragsgivaren, liksom kopior på betydande hyreskontrakt.

För respektive fastighet har erhållits budgeterade drift- och underhållskostnader för 2006 samt i förekommande fall tidigare års utfall.

Härutöver har kompletterande uppgifter framtagits ur lantmäteriets fastighetsregister samt i en del fall information ur över- och detaljplaner.

Huvuddelen av fastigheterna har besiktigats 2006 inför värderingsuppdragen.

## METODIK

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet under en femårig kalkylperiod. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

Utifrån analysen resulterande driftsöverskott under kalkylperioden (åren 2007-2011) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är härledd utifrån faktiska jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Ernst & Youngs och Savills tolkning av hur en investerare på marknaden skulle resonera och summa nuvärde av driftsöverskott och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

## VAKANS, DRIFT- OCH

### UNDERHÅLLSKOSTNADER MED MERA

För varje delmarknad, där aktuell fastighet är belägen, har den långsiktiga vakansen utretts och bedömts jämte tiden att uppnå denna. Kostnader för hyresgäst Anpassningar har upptagits till normaliserade belopp för vakanta lokaler. I de fall det funnits en anledning har en projektanpassad kostnadsnivå lagts in i kalkylen motsvarande den tänkta framtida användningen respektive hyresvillkoren.

Drift- och underhållskostnader har för den enskilda fastigheten bedömts utifrån utfalls-budget- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader, vilka även innefattar en avsättning till framtida periodiskt underhåll samt fastighetsadministration.

## HYROR

Utifrån betingelserna för varje fastighet inom dess delmarknad har marknadsmässigheten bedömts i utgående hyror. Vid behov har det gjorts erforderliga justeringar varvid vikt fäst vid läge, skick och standard.

## FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten har beräknats efter gällande regler och den andel hyresgästerna enligt avtal skall betala har beaktats i kalkylen.

## BYGGRÄTTER

Byggrätter till bedömt värde om ca 5 Mkr har konstaterats finnas på fastigheterna Frösö 2:52 och 3:7 i Östersund.

## RESULTAT

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedöms marknadsvärdet av de 54 värderade fastigheterna, som samtliga innehas med full besittningsrätt, till två miljardertvåhundra och sextio miljoner kronor (2 271 000 000 kronor).

Stockholm den 22 januari 2007

**Ernst & Young Real Estate**  
Juris Smitmanis

**Savills Sweden AB**  
Lars Rickardson

Auktoriserade fastighetsvärderare SFF

# Finansiell översikt



*Informationen i detta avsnitt är hämtad från Diös årsredovisning för 2005 samt från bolagets bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2006.*

## **KOMMENTAR AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET 2005**

### **RESULTAT**

Diös resultat efter skatt för 2005 uppgick till 218,6 mkr. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar om 96 mkr samt uppskjuten skatt om 82 mkr. Finansnettot var -16,7 mkr.

### **HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER**

Hysesintäkterna uppgick under 2005 till 107,2 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 92,7 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till -48,9 mkr. Driftöverskottet för perioden uppgick till 64,1 mkr motsvarande en överskottsgrad om 59,8 procent.

### **SKATTER**

Aktuell skatt uppgick för 2005 till 0 mkr och uppskjuten skatt till 82,0 mkr.

För detaljerad information om Diös skattesituation, se avsnittet Legala frågor och övrig information.

### **FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR**

Under 2005 förvärvade Diös 52 fastigheter med en sammanlagd yta om ca 267 tkvm. Huvuddelen av de förvärvade fastigheterna är belägna i Falun, Borlänge, Gävle och Mora och förvärvades i samband med Diös

köp av ett större bestånd från AP-Fastigheter. Under 2005 gjordes, utöver fastighets- och bolagsförvärv, investeringar om 14 mkr i befintliga fastigheter som avsåg ombyggnationer och kundanpassningar.

### **FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR**

Inga fastighetsförsäljningar genomfördes under 2005.

### **FASTIGHETSBESTÅND**

Diös fastighetsbestånd bestod per utgången av 2005 av 52 fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 267 tkvm. Fastighetsbeståndet utgjordes huvudsakligen av kommersiella lokaler lokaliserade till större svenska städer norr om Dalälven med ett verkligt värde om cirka 1 672 mkr.

### **FINANSIERING**

Vid periodens slut, 2005-12-31, uppgick de räntebärande skulderna till cirka 1 172 mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick, vid periodens slut 2005-12-31, till 2,33 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,6 månader. Per den 31 december 2005 hade Diös inga realiserade värdeförändringarna för finansiella instrument.

## KOMMENTAR AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET 2006

---

### RESULTAT

Diös resultat efter skatt för 2006 uppgick till 232,9 mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar om 167,3 mkr samt uppskjuten skatt om -8,8 mkr. Finansnettot var -37,9 mkr.

### HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

Hyresintäkterna uppgick under 2006 till 231,8 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 90,5 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till -104,8 mkr. Driftöverskottet för perioden uppgick till 129,9 mkr motsvarande en överskottsgrad om 56,1 procent.

### SKATTER

Aktuell skatt uppgick för 2006 till -0,6 mkr och uppskjuten skatt till -8,1 mkr.

För detaljerad information om Diös skattesituation, se avsnittet *Legala frågor och övrig information*.

### FÖRVÄRV

Under juli 2006 förvärvade Diös en fastighet i Gävle och sex fastigheter i Östersund av AB Persson Invest. Förvärvspriset uppgick till 363 mkr. De förvärvade fastigheters area uppgår till cirka 51 159 kvm avseende lokaler samt 27 671 kvm avseende råmark.

I juli förvärvades även en fastighet i Falun. Fastigheten som är sammanbyggd med den av Diös ägda fastigheten Falan 20, har en uthyrbar area om cirka 2 578 kvm, fördelat på i huvudsak butikslokaler, bostäder och en biograf. Förvärvspriset uppgick till 14,5 mkr.

### INVESTERINGAR

För närvarande pågår ett större om- och tillbyggnadsprojekt i Luleå. Under året har 2 mkr av totalt budgeterat 24 mkr upparbetats. Projektet förväntas bli färdigställt under tredje kvartalet 2007.

### FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2006 har två industrifastigheter i Gävle sålts med frånträde den 1 februari 2006 samt del av en kontorsfastighet i Falun med frånträde den 15 maj 2006. Försäljningspriset för dessa fastigheter överensstämde med senast

gjorda värdering, varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. Hyresvärdet för fastigheterna i Gävle uppgick till 1 mkr med ett driftöverskott om 0,3 mkr. Hyresvärdet för fastigheten i Falun uppgick till 1 mkr med ett negativt driftöverskott. Under 2006 har även fem fastighetsregleringar, två i Mora, två i Falun och en i Gävle avslutats och registrerats.

### FASTIGHETSBESTÅND

Diös fastighetsbestånd bestod per 31 december 2006 av 53 fastigheter, belägna på 11 orter norr om Dalälven. Den totala uthyrbara arean uppgår till 315 154 kvm varav 42 procent utgörs av kontor, 18 procent av butiker, 8 procent av industri och lager, 13 procent av bostäder och 19 procent av övriga uthyrbara areor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2006 till 2 243 mkr.

Under året har Diös gjort värdehöjande investeringar om 31 mkr. Värdemässigt återfinns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

### FINANSIERING

Vid periodens slut, 2006-12-31, uppgick de räntebärande skulderna till cirka 1 150 mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick, vid per 2006-12-31, till 2,81 procent exklusive länelöften och 3,02 procent inklusive länelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per 2006-12-31 till 0,3 månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år.

Av koncernens totala räntebärande skulder om 1 150 mkr har 600 mkr räntesäkrats via ett derivatinstrument med en återstående löptid om 3,5 år.

Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument, vilket redovisas direkt mot eget kapital, till 1 mkr.

### KOMMENTAR AVSEENDE PERIODEN

#### EFTER DEN 31 DECEMBER 2006

---

Diös har per den 1 februari 2007, förvärvat fastigheten Cupido 5 i centrala Sundsvall. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 15,7 mkr.

## FINANSIELL ÖVERSIKT I SAMMANDRAG

	2006	Utfall 2005
RESULTATRÄKNINGAR, Tkr	jan-dec	jun-dec
Hysesintäkter	231 766	107 172
Övriga intäkter	2 927	5 782
Drifts- och underhållskostnader	-85 606	-36 704
Fastighetsskatt	-8 187	-4 228
Fastighetsadministration	-10 975	-7 946
<b>Driftöverskott</b>	<b>129 925</b>	<b>64 074</b>
Avskrivningar av övriga materiella anläggningstillgångar	-339	-86
Central administration och marknadsföring	-17 300	-6 696
Realiserade värdeförändringar i fastigheter	-	-
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	167 339	95 964
<b>Rörelseresultat</b>	<b>279 625</b>	<b>153 255</b>
Finansiella intäkter	2 019	276
Finansiella kostnader	-39 967	-16 959
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>241 677</b>	<b>136 572</b>
Aktuell skatt	-607	-
Uppskjuten skatt	-8 149	82 000
<b>RESULTAT EFTER SKATT</b>	<b>232 921</b>	<b>218 572</b>
BALANSRÄKNINGAR, Tkr	2006 31 december	2005 31 december
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Fastigheter	2 248 430	1 672 418
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 595	441
Uppskjuten skattefordran	73 851	82 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 323 876</b>	<b>1 754 859</b>
Kortfristiga fordringar	22 344	17 683
Likvida medel	123 814	57 269
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>146 158</b>	<b>74 952</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 470 034</b>	<b>1 829 811</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	1 215 995	586 746
Avsättningar <sup>1</sup>	3 711	289
Räntebärande skulder	1 150 000	1 172 211
Ej räntebärande skulder	100 328	70 565
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>2 470 034</b>	<b>1 829 811</b>
NYCKELTAL	2006 jan-dec	Utfall 2005 jun-dec
<b>FINANSIELLA</b>		
Avkastning på eget kapital, %	25,8	37,3
Soliditet, %	49,2	32,1
Andel riskbärande kapital, %	49,2	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	51,1	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	2,0
<b>AKTIERELATERADE</b>		
Resultat per aktie, kr	8,46	18,37
Eget kapital per aktie, kr	36,51	29,38
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 302	19 968
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusen	27 548	11 901
<b>FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA</b>		
Antal fastigheter vid periodens utgång	53	52
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	315 154	266 785
Marknadsvärde fastigheter, tkr	2 248 431	1 672 418
Hysesvärde, tkr	256 230	115 559
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	92,7
Direktavkastning, %	5,8	3,8
Överskottsgrad, %	56,1	59,8
Antal anställda vid periodens utgång	29	24

<sup>1</sup> Varav 0 kr avser pensioner då löpande inbetalning sker.



## NYCKELTAL

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar.

### Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus finansiella kostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital beräknas som totala tillgångar minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

### Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

### Andel riskbärande kapital

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

### Belåningsgrad fastigheter

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

### Räntetäckningsgrad

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

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

### Resultat per aktie

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

### Eget kapital per aktie

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

### Genomsnittligt antal utestående aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden. Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

### Antal utestående aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång. Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

### Utdelning per aktie

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

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

### Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

### Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknads-hyra för vakanta ytor.

### Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

### Direktavkastning

Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

### Driftöverskott

Hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomrättsavgäld och fastighetsskatt under perioden.

### Driftskostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll minus debiterade tillägg för drift och underhåll.

### Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

# Finansiering



## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR per den 31 december 2006

Förfall, år <sup>1</sup>	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snitt-ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2007	1 150	2,81	-	-
2008	-	-	-	-
2009	-	-	-	-
2010 +	-	-	2 225	1 150
<b>TOTALT</b>	<b>1 150</b>	<b>2,81</b>	<b>2 225</b>	<b>1 150</b>

<sup>1</sup> Skuldernas förfallotidpunkt avser tidpunkt för nästa omförhandling, ej slutbetalningstillfälle

## EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Informationen nedan är hämtad från Diös senaste offentliggjorda finansiella information och avser förhållandena per den 31 december 2006. Inga väsentliga förändringar har ägt rum därefter.

Diös verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och rörelseskulder.

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2006 till cirka 1 216 mkr, de räntebärande skulderna till cirka 1 150 mkr och de ej räntebärande skulderna till cirka 100,3 mkr. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har i huvudsak lämnats pantbrev som per den 31 december 2006 uppgick till cirka 1 163 mkr.

Målet för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att er hålla erforderlig lånefinansiering samt för att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att långsiktigt uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8.

För att göra det möjligt för Diös att anskaffa ytterligare eget kapital har årsstämman bemyndigat styrelsen att genomföra nyemissioner.

## RÖRELSEKAPITAL

Det är Diös uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för det behov Bolaget ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden.

## FINANSPOLICY

Diös finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyen anger reglerna för hur Diös finansfunktion skall hanteras och hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. Den verkställande direktörens ansvar enligt finanspolicyen är att:

- bedöma likviditetsutvecklingen och föreslå åtgärder om uppställda mål ej är uppfyllda,
- besluta om upptagande av lån, löptider samt räntesatser efter avstämning med styrelsen,
- besluta om förändringar i låneportföljen, exempelvis omplaceringar till annat land,
- fastställa principerna för utlåning inom Bolaget,
- bevaka utvecklingen av de finansiella marknaderna,
- besluta om borgensåtaganden och garantier samt limiter för dessa, och
- genomföra förhandlingar med kreditinstitut rörande lånevillkor, kontovillkor samt andra bankrelaterade frågor.

Finanspolicyen är underställd företagets verkställande direktör som kan delegera uppgiften till Bolagets ekonomichef. Dennes uppgift är att se till att Bolaget agerar inom finanspolicyens ramar och rapportera den löpande verksamheten samtidigt som denne omedelbart skall sammankalla och rapportera när avvikelser uppstår.

Vidare är Diös policy för att begränsa finansieringsrisken att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder, så kallad kapitalbindning, 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.

Diös policy är vidare att endast arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A från såväl Moody's som Standard & Poor's. Revision av finanspolicyen sker en gång om året av styrelsen.

## KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående tabell redovisas de viktigaste av de resultatpåverkande faktorerna för Diös. Effekterna baseras på utfall tidsperioden januari till december 2006.

Faktor	Förändring	Resultat-effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 2,5
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%	+/- 2,7
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1%	-/+ 11,5
Fastighetskostnader	+/- 1%	-/+ 1,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	+/- 22,4

# Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

## APPORTEMISSION

Diös styrelse avser under mars månad 2007 besluta om en apportemission om högst 1.000.000 nya aktier (motsvarande högst ca tre procent av det totala antalet aktier och röster i Diös efter emissionen), enligt bemyndigande från Diös årsstämma 2006.

I enlighet med styrelsens avsedda beslut kommer de nya aktierna att vara av samma slag och ha samma rättigheter som Diös befintliga aktier. De nya aktierna föreslås ge rätt till utdelning från och med innevarande räkenskapsår. Styrelsen avser besluta om en emissionskurs per aktie motsvarande 34 kronor. Styrelsen uppskattar att transaktionskostnaderna för emissionen inte kommer att överstiga 2 mkr. Om beslutet genomförs avser Diös att snarast efter emissionen uppta de nya aktierna till handel på Stockholmsbörsen.

## AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Diös uppgår till 66 603 430 kr. Det totala antalet aktier uppgår till 33 301 715 st, vardera aktie med ett kvotvärde om 2 kr. Alla aktier har lika rätt i bolaget. Aktierna upprättas enligt svensk rätt och regleras av Aktiebolagslagen (2005:551). Aktierna är denominerade

i svensk valuta.

Diös aktier är noterade på Stockholmsbörsen. Aktiens id på Stockholmsbörsen är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262. Diös aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. VPC AB (VPC), Box 7822, 103 97 Stockholm har hand om detta register och kontoföringen av aktierna.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i 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. Utbetalning av kontant utdelning sker genom VPC. Efter en preskriptionstid på tio år återgår denna till Diös. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

### AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Vid årets början	-	-	10 000	10 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	0	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
2006-01-02	Fondemission	0	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	15 974 652	0	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

### ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 31 DECEMBER 2006

#### STÖRSTA AKTIEÄGARNAS

Ägare	Antal aktier, st	Innehav, %
AB Persson Invest	6 500 000	19,5
Brinova Inter AB	5 847 420	17,6
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,9
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 610 940	13,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 561 800	4,7
LRF Skadeförsäkring AB	1 000 000	3,0
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	720 000	2,1
Handelsbankens Småbolagsfond	594 100	1,8
Summa största ägare	27 116 570	81,3
Övriga ägare	6 185 145	18,7
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>33 301 715</b>	<b>100,0</b>

Aktieägarna har företrädesrätt vid teckning av nya aktier i förhållande till det antal 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.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden under innevarande eller förevarande räkenskapsår.

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

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

Bolagets verkställande direktör skall närvara vid styrelsemöten men ingår ej 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.



## Lars Holmgren

Adress: LRF, Franzéngatan 6, 105 33 Stockholm.

Född: 1952.

Utbildning: Kemiekonom.

Uppdrag i Diös: Styrelseordförande sedan april 2005.

Innehav i Diös: –

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

**Styrelseordförande i:** LRF Holding AB, LRF Försäkring Livförsäkringsaktiebolag, LRF Försäkring Skadeförsäkringsaktiebolag, LRF Samköp AB, Lantbrukets Avbyttjänst AB, Fastighetsaktiebolaget Hällén, SwedeAgri Invest AB, LRF Fastigheter AB, LRF Media AB, LRF Konsult AB, Svensk Markservice AB, Sigill Kvalitetssystem AB, Upplev Landet i Sverige AB samt Sånge-Säby Kurs & Konferens AB.

**Tidigare styrelseordförande i:** LRF Revision AB, Skapa matglädje AB, Greenbiz AB, Trancilo AB, FORA Fastighetsutveckling AB, Merkantil Leasing i Stockholm AB samt LRF Leasing AB.

**Styrelseledamot i:** Klövern AB, SwedeAgri Treasury Consulting AB, Lantmännen Kronfågel Holding AB, Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag samt Setra Group AB.

**Tidigare styrelseledamot i:** Bostadsinvest i Haninge AB, Saturn Nordic Holding AB, Synovate Nordic AB, Agroetanol Sverige AB, UNIVERO AB, LRF Reinsurance AG (Schweiz) samt Lantmännen Kronfågel AB.

**Verkställande direktör för:** Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag.



## Gustaf Hermelin

Adress: Klövern AB, Nyköping Strand, 611 29 Nyköping.

Född: 1956.

Utbildning: Ekonomistudier vid Handelshögskolan i Stockholm.

Uppdrag i Diös: Styrelseledamot sedan maj 2005.

Innehav i Diös: –

**Styrelseordförande i:** Klövern Elly AB, Klövern Ethel AB, Klövern Örebro AB, Klövern Elba AB, Klövern Elin AB, Klövern Elsa AB, Klövern Tullholmsviken AB, Klövern Emma AB, Klövern Strand AB, Klövern Barkenlund AB, Klövern Evelina AB, Klövern Adam AB, Klövern Bobby AB, Klövern Charbel AB, Klövern Dante AB, Klövern Efraim AB, Klövern Ström AB, Klövern Ett AB, Klövern Komp Ett AB, Klövern Dagny AB, Klövern Frippe AB, Klövern Gerhard AB, Klövern Helmut AB, Klövern Ingmar AB, Klövern Jonathan AB, Klövern Komp Adam AB, Klövern Ringborren AB,

Klövern Ester AB, Klövern Komp Ström AB, Klövern Komp Bobby AB.

**Tidigare styrelseordförande i:** Lööveverken AB, Örnén Fastigheter AB samt Global Exchange Network Sweden AB.

**Styrelseledamot i:** Klövern AB, Vedeby Jord och Maskin AB samt Wijkström Timber AB.

**Tidigare styrelseledamot i:** Marmorbruks AB, Swedish Meats Support AB, ProNova Science Park AB, Skandinavisk Fastighetsutveckling AB samt Frontosa Group AB.

**Verkställande direktör för:** Klövern AB.

**Tidigare verkställande direktör för:** Klövern Strand AB samt Klövern Ström AB.

**Delägare i:** Vedeby Jord och Maskin AB samt Skandinavisk Fastighetsutveckling AB.

**Tidigare delägare i:** Marmorbruks AB, Strand Fastigheter AB, Ström Fastigheter AB, Fyra Tänkare AB, Frontosa Dynamic Partner AB, United Spaces AB samt kommanditdelägare i Guldkantarellen KB.

**Lars-Ove Håkansson**

*Adress:* Strandvägen 23, 182 60 Djursholm.

*Född:* 1937.

*Utbildning:* Civilingenjör, CTH och Senior Management Program, Harvard.

*Uppdrag i Diös:* Styrelseledamot sedan november 2005.

*Innehav i Diös:* –

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

**Styrelseordförande i:** Zeonda AB, Brinova Fastigheter AB, Brinova Inter AB, Tenant & Partner AB, Byggelit AB, Infocandy Group Ltd samt PEAB Seicon OY.

**Tidigare styrelseordförande i:** Scandiaconsult AB, KONE AB, Pegasus Lab AB, Pegasus Lab Norden AB, Hyrenta Capital AB, Fastighets AB Skånehus, Bedminster AB samt tidigare vice ordförande i Rambøllgrup-

pen A/S.

**Styrelseledamot i:** SSRS Fastighets AB, SSRS Holding AB, Malmöhus Invest AB, Byggelit Holding AB, Laxå Pellets AB, Helsingø Pellets AB, NVS Installation AB samt Bravida AB.

**Tidigare styrelseledamot i:** ProstaLund AB, Byggelit AB, Tebargo Fastigheter AB, Synerco AB, Bedminster Sverige AB, Rondeco BBC AB, Avigators AB samt Open Learning House AB.

**Verkställande direktör för:** Vasaholmen AB samt Vasaholmen 1 AB.

**Delägare i:** Malmöhus Invest AB, Vasaholmen 1 AB, Zeonda AB, Infocandy Group Ltd samt Brinova Fastigheter AB.

**Tidigare delägare i:** Scandiaconsult AB samt Pegasus Lab AB.

**Thorsten Åsbjer**

*Adress:* Humlegården Fastigheter AB, Birger Jarlsgatan 25, 102 44 Stockholm.

*Född:* 1948.

*Utbildning:* Arkitekt.

*Uppdrag i Diös:* Styrelseledamot sedan april 2005.

*Innehav i Diös:* –

**Styrelseledamot i:** Fastighetsaktiebolaget Apelsinen 5, Fastighetsaktiebolaget Sprängaren 8, Fastigheten Dykaren AB, Blasieholmen 24 AB, Fastighets AB Tegbacken, Fastighets AB Kungsbrunnen, Fastighets AB Riny, Fastighets AB SH 9, Fastighets AB Solna Ugnator, Fastighets AB Islandtor, Fastighetsaktiebolaget Lidingö Kontor, Humlegården Norrmalm AB, AB Ericson & Lindell, Länsförsäkringar Komplement AB, Fastighets AB Kungsbroplan, Kista Galleria AB, Humlegården Kungsholmen AB, Erlandson International AB, Fastighets AB BJ25, Fastighets AB IBRYT 50, Humlegården Treasury AB (publ), Fastighets AB Stockholm EBR, Fastighets AB Aqua, Humlegården Nybroviken AB och Humlegården City AB.

**Tidigare styrelseledamot i:** Fastighets AB Atleten 5, Fastighetsaktiebolaget S-holt i Kista, Byggnadsaktiebolaget Östersjön 1, Fastighetsaktiebolaget Östersjön 1, Humlegården ronden AB, Humlegården Lästis AB, Fastighets AB Solna Pyramiden 4, Fastighetsaktiebolaget Plommonträdet, LF Komplement Fastighetsförvaltning AB, Fastighetsförvaltning Dragarbrunn AB, Humlegården Slottsbacken AB, Humlegården Intressenter AB, Humlegården Gamla Stan AB, Humlegården International AB, Humlegården Arkivet Nr 1 AB, Fastighetsaktiebolaget Trasten, Humlegården Arkivet Nr 2 AB, Humlegården Villan AB, Humlegården Uddevalla AB och Kontorsförvaltningsgruppen AB.

**Styrelsesuppleant i:** Norrtullsaktiebolaget Getingen.

**Tidigare styrelseordförande i:** Fastighetsaktiebolaget Plommonträdet, Fastighetsförvaltning Dragarbrunn AB och LF Komplement Fastighetsförvaltning AB.

**Övrigt:** Tidigare verkställande direktör för Humlegården Slottsbacken. Vice verkställande direktör för Fastighets AB BJ 25 och tidigare vice verkställande direktör för Humlegården International AB. Extern vice verkställande direktör för Fastighets AB Humlemagneten och Humlegården Fastigheter AB

Extern firmatecknare i Humlegården Slottsbacken AB, Humlegården Holding I AB, Humlegården Holding II AB och Humlegården Holding III AB.

**Anna-Stina Nordmark-Nilsson**

*Adress:* Jakobs väg 16, 941 64 Piteå.

*Född:* 1956.

*Utbildning:* Civilekonom.

*Uppdrag i Diös:* Styrelseledamot sedan november 2005.

*Innehav i Diös:* –

Biträdande landstingsdirektör i Stockholms Läns Landsting, Landstingsdirektör i Norrbottens Läns Landsting, tidigare Vägdirektör Norra regionen, Vägverket, verkställande direktör för Piteå-Tidningen AB och auktoriserad revisor.

**Styrelseordförande i:** Centrum för biovetenskap Novum, Karolinska Institutet samt vice ordförande i Svenska kraftnät.

**Tidigare styrelseordförande i:** Södersjukhuset AB, Huddinge Universitetssjukhus AB samt Almi Företagspartner Norrbotten AB.

**Styrelseledamot i:** Sveaskog AB samt Sveaskog Förvaltning AB.

**Tidigare styrelseledamot i:** Setra Group AB, Feelgood Svenska Aktiebolag, FöreningsSparbanken AB, AssiDomän AB, Landstingens Ömsesidiga Försäkringsbolag, Norrbottens Turistråd, Umeå Universitet, Stiftelsen Norrlandsfonden, Mitthögskolan samt Västerbottens-Kuriren AB.



Christer Sundin



Rolf Larsson



Margaretha Bygdeståhl



Bo Bengtsson

## LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### Christer Sundin

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

*Född:* 1949.

*Utbildning:* Civilekonom.

*Uppdrag i Diös:* Verkställande direktör sedan juni 2005.

*Innehav i Diös:* 184 435 direktägda aktier samt 46 110 aktier via bolag.

Har innehaft olika befattningar i ett flertal fastighetsbolag, bland annat som verkställande direktör för Hallström och Nisses Fastighets AB och som inhyrd ekonomichef för KnowIt och Korsnäs. **Tidigare styrelseordförande i:** Åre Centrum AB.

**Styrelseledamot i:** REPALLET AB, Åre Station AB Frösö Strand AB, Fastighets AB Vtr, Fastighets AB Nögat, Brynäs Arena AB, SUBO Konsult AB och Åre Centrum AB.

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

**Verkställande direktör för:** SUBO Konsult AB samt Åre Centrum AB.

**Tidigare verkställande direktör för:** TREB Properties Holding AB samt Norrvidden Norrlandskusten AB.

**Delägare i:** SUBO Konsult AB, samt delägare och bolagsman i Tjänstutveckling Gavlekonsult HB och Proca HB.

### Rolf Larsson

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

*Född:* 1964.

*Utbildning:* Civilekonom och Executive MBA.

*Uppdrag i Diös:* Ekonomichef sedan oktober 2005.

*Innehav i Diös:* 800

Olika chefsroller sedan 1995, medlem i ledningsgrupper samt föredragande för styrelser de senaste tio åren.

**Tidigare styrelseledamot i:** Grand Nordic AB.

**Tidigare verkställande direktör för:** Inlandsbanan AB.

**Tidigare administrativ chef för:** Haninge Bostäder AB.

### Margaretha Bygdeståhl

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

*Född:* 1953.

*Utbildning:* Marknadsekonom.

*Uppdrag i Diös:* Marknads- och informationschef sedan januari 2006.

*Innehav i Diös:* 800

Ingått i ledningsgrupper de senaste 20 åren.

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

**Delägare i:** EMKÅ AB (under likvidation).

### Bo Bengtsson

*Adress:* Diös Fastigheter AB, Box 300, 851 05 Sundsvall.

*Född:* 1948.

*Utbildning:* Studier vid KTH. Fastighetsmäklare och byggnadsingenjör.

*Uppdrag i Diös:* Chef för projekt och förvärv sedan september 2005.

*Innehav i Diös:* 8 000

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

**Tidigare styrelseordförande i:** Kovland Utveckling AB.

**Bolagsman i:** Nasaf Konsult Handelsbolag.

*I sammanställningen ovan har styrelseledamöters eller ledande befattningshavares uppdrag eller delägarskap som avslutats innan den 1 januari 2001 ej inkluderats i uppräknningen. Inte heller delägarskap som ej 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 huvudansvarig revisor, är Diös revisorer sedan den 30 maj 2005. Revisors mandattid löper ut vid slutet av årsstämman som hålls under 2009. För perioden fram till den 30 maj 2005 var Diös revisorer registrerade revisorsbolaget Ernst och Young AB, Jakobsbergsgatan 24, Box 7850, 103 99 Stockholm, med auktoriserade revisorn Jonas Svensson, född 1968, som huvudansvarig revisor. Bytet av revisorer föranleddes av ägarförändringen (övertagelsen av samtliga aktier i Diös) under april 2005.

Lars Helgesson och Jonas Svensson är medlemmar av FAR.

## KOMMITTÉER

Diös styrelse har behandlat frågan om styrelsekommittéer avseende ersättningsfrågor och revision skall inrättas. Med beaktande av bland annat Bolagets och styrelsens storlek har Diös styrelse beslutat att dessa frågor bör beredas och beslutas av styrelsen i sin helhet.

Årsstämman den 4 april 2006 har beslutat att Diös skall ha en valberedning som skall ha i uppgift att lämna förslag till beslut till årsstämman om bland annat val av och arvode till styrelseledamöter och revisor. Valberedningen skall utses årligen och bestå av dels styrelsens ordförande, dels en representant för envar av de fyra största aktieägarna i Diös. Styrelsens ordförande skall vara sammankallande. Valberedningen utser inom sig en ordförande som ej får vara ledamot av styrelsen. Verkställande direktör eller annan person från bolagsledningen får inte vara ledamot av valberedningen.

## SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolag på Stockholmsbörsens skall tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Detta krav gäller dock ej bolag som har ett börsvärde understigande 3 000 mkr. Diös omfattas i dagsläget inte av koden. Diös styrelse kommer dock att hålla sig underrättad om den praxis som utvecklas avseende Koden och avser att tillämpa de delar av Koden som styrelsen efter hand bedömer vara relevanta och rimliga för Diös och dess aktieägare.

## HANDEL OCH VANDEL

Efter vederbörlig utredning har det konstaterats att, med det undantag som redovisas nedan, 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 avyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid.

Styrelseledamot Lars-Ove Håkansson var styrelsesuppleant i Gordic AB som försattes i konkurs oktober 2001. Konkursen avslutades den 13 januari 2005 utan anmärkning.

## LÖNER OCH FÖRMÅNER

### Styrelse

Under 2005 utgick inget arvode eller någon kostnadsersättning till styrelsen.

Vid årsstämman den 4 april 2006 beslutades att styrelsearvodet till ledamöterna under innevarande mandatperiod skall uppgå till 550 tkr, varav 150 tkr till styrelsens ordförande. Utöver detta skall styrelsens ledamöter erhålla kostnadsersättning.

Det finns inga avtal mellan medlemmar av Diös styrelse och Diös, eller något av Diös dotterbolag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller några förmåner efter det att uppdraget avslutats.

### Verkställande direktör

Christer Sundin tillträdde som verkställande direktör i juni 2005 och har under 2005 erhållit en grundlön om 704 tkr samt 170 tkr i pensionsavsättning och 26 tkr i drivmedelsförmån.

Enligt nu gällande avtal har Sundin en årslön om 1 440 tkr.

Verkställande direktören har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos Bolaget har verkställande direktören rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Mellan Bolaget och verkställande direktören gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Under uppsägningstiden har verkställande direktören rätt till lön och förmåner enligt gällande avtal. För det fall Bolaget säger upp verkställande direktören, och det inte har föranletts av att verkställande direktören i väsentlig mån åsidosatt sina skyldigheter enligt lag, gällande anställningsavtal eller styrelsens instruktioner utgår, efter uppsägningstiden och anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande 18 gånger den månadslön som gällde vid tidpunkten för uppsägningen. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande. Ersättning under uppsägningstid samt avgångsvederlag avräknas från inkomster från annan arbetsgivare.

### Övriga ledande befattningshavare

Övriga ledande befattningshavare bestod under 2005 av två personer, Rolf Larsson och Bo Bengtsson. Dessa personer har under 2005 erhållit en grundlön om 361 tkr samt pensionsavsättningar om 39 tkr och övriga ersättningar om 9 tkr.

I januari 2006 tillkom en person, Margaretha Bygdeståhl, till gruppen övriga ledande befattningshavare. Enligt nu gällande avtal har dessa ledande befattningshavare en årslön om totalt 1 968 tkr.

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

# Skattefrågor i Sverige

*I det följande sammanfattas vissa svenska skatteregler som kan aktualiseras för investerare i Diös som är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna i Diös innehåses som näringsbetingade andelar<sup>1</sup>, som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Inte heller omfattas de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktieinnehav i bolag som tidigare varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier och de särskilda lätttnadsregler som i vissa fall övergångsvis kan bli tillämpliga på utdelning och kapitalvinst på aktier i bolag som tidigare varit onoterade. Särskilda skattekonsekvenser som inte beskrivs nedan kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom exempelvis investmentföretag, investeringsfonder och personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige. Varje aktieägare i Diös rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i dennes speciella situation inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.*

## AVYTTRING AV AKTIER

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset, efter avdrag för försäljningskostnader och aktiernas skattemässiga omkostnadsbelopp. Enligt den skattemässiga genomsnittsmetoden skall omkostnadsbeloppet för en aktieägares aktier av samma slag och sort sammanläggas och beräknas gemensamt. Eftersom aktierna i Diös är marknadsnoterade får omkostnadsbeloppet för dessa aktier alternativt beräknas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningspriset efter avdrag för försäljningsutgifter.

## Fysiska personer

Fysiska personer och svenska dödsbon beskattas för hela kapitalvinsten i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier (marknadsnoterade eller onoterade) och andra marknadsnoterade delägarätter med undantag för andelar i svenska investeringsfonder som bara innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder) under förutsättning att vinster och förluster uppkommit under samma år. För överskjutande förlust medges avdrag med 70 procent mot andra inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av underskott som överstiger detta belopp. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

## Aktiebolag

Aktiebolag beskattas för kapitalvinster på kapitalplaceringssaktier i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 28 procent. Kapitalförlust på kapitalplaceringssaktier får kvittas endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarätter i företag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan företagen. Kvarstående kapitalförlust får kvittas mot motsvarande kapitalvinster under senare beskattningsår.

Om aktierna i Diös utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler.

## BESKATTNING AV UTDELNING

Utdelning på aktier i Diös är i allmänhet skattepliktig. Fysiska personer beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls preliminär skatt avseende utdelning med 30 procent på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls normalt av VPC eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. För svenska juridiska personer utom dödsbon är skattesatsen 28 procent i inkomstslaget näringsverksamhet. Om aktierna i Diös utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler.

## FÖRMÖGENHETSBEKATTNING

Eftersom aktierna i Diös är noterade på Stockholmsbörsens Nordiska lista (Mindre bolag) utan att vara inregistrerade vid börs är aktierna förmögenhetsskattefria.

## UTLÄNDSKA AKTIEÄGARE

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige beskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier, se nedan avseende vissa undantag. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Fysiska personer som inte är bosatta eller stadigvarande vistas i Sverige kan bli föremål för beskattning i Sverige vid avyttring av bland annat svenska aktier om de vid något tillfälle under de tio år som närmast föregått det år då avyttringen skedde har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande har vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

Bolag som är begränsat skattskyldigt i Sverige är normalt inte skattskyldigt i Sverige vid avyttring av aktier om bolaget inte har fast driftställe i Sverige till vilket nämnda aktier är hänförliga.

1 Marknadsnoterade aktier anses näringsbetingade bland annat om innehavet utgör en kapitaltillgång och innehavet uppgår till minst tio procent av rösterna eller om innehavet betingas av rörelse som bedrivs av ägarföretaget eller av annat på visst sätt definierat närstående företag.



# Legala frågor och övrig information

## VÄSENTLIGA AVTAL

### Anställningsavtal

Sedvanliga anställningsavtal föreligger inom Diös. Samtliga anställningsavtal bygger på lag (1982:20) om anställningsskydd och svensk arbetsrättslig lagstiftning i övrigt.

### Hysesavtal

Lokalhyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden varierar men understiger normalt inte nio månader. Uppsägningstiden för bostadshyresavtalen uppgår normalt till tre månader. För flertalet av hyresavtalen utgörs villkoren av Sveriges Fastighetsägares standardavtal.

### Överlåtelseavtal

Bildandet av Diös har skett genom förvärv av vilande bolag. Villkoren för förvärv innebär bland annat att Diös är garanterade full skadelöshet för alla händelser och omständigheter rörande de vilande bolagens förhållande avseende tiden före förvärvet.

### 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.

## LAGFART

En av de fastigheter som förvärvades under 2006 (Östersund Stallet 10) tillförs bolag inom Koncernen genom fastighetsreglering. Detta bolag är civilrättslig ägare till denna fastighet. Bolaget bedömer att fastighetsregleringen kommer att vara slutförd inom kort.

## AVTAL MED NÄRSTÅENDE

I Diös fastighet Falun Björken 8 finns ett hyresavtal mellan Diös och bolag ingående i LRF Ekonomi-Aktiebolag, som är större aktieägare i Diös. Hyresvillkoren är marknadsmässiga.

Sammanlagt tjugo av Diös fastigheter (Falun Falan 20, Falun Falan 21, Falun Hattmakaren 16, Gävle Brynäs 12:1, Sandviken Säterjätan 3, Sundsvall Borgmästaren 10, Härnösand Tullen 10, Östersund Snäckan 25, Umeå Stigbygeln 2, Lycksele Stadshuset 7, Luleå Råttan 18, Luleå Djuret 3, Luleå Vattenormen 8, Gävle Väster 4:17, Östersund Frösö 3:7, Östersund Frösö 2:52, Östersund Nejonögar 3, Östersund Förskinet 6, Östersund Kräftan 6 samt Östersund Stallet 10) har förvärvats från Bolagets aktieägare Klövern, Humlegården, Fabega och AB Persson Invest, eller närstående till dessa. Samtliga förvärv har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Diös försäkringsbolag, Sveland Försäkringar, ägs av bland annat Fabega, som är aktieägare i Diös. Försäk-

ringsvillkoren är marknadsmässiga.

Fonden Fokus har genom Catella Kapitalförvaltning AB tidigare haft en styrelserepresentant i Diös styrelse.

Jävig styrelseledamot har i förekommande fall ej deltagit i respektive ärendes hantering eller beslut.

Under 2005 betalade Diös 307 tkr till SUBO Konsult AB, ett av Christer Sundin helägt bolag. Kostnaderna avsåg arvode och ersättningar för perioden till och med maj 2005 och utgjorde ersättning för arbete i samband med uppstart av koncernen. Från och med juni 2005 är Christer Sundin anställd som verkställande direktör i Bolaget.

I övrigt har Diös eller bolag i Diös koncern inte något avtal eller annat förhållande med intressebolag eller närstående. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös eller i Diös koncern själv, via bolag eller närstående har haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Diös som var eller är ovanlig till sin karaktär eller sina villkor. Diös har inte lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös eller i Diös koncernbolag.

## FÖRSÄKRINGAR

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

## 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.

## INCITAMENTSPROGRAM

Det pågår inte några incitaments- eller optionsprogram inom Bolaget.

## AKTIEÄGARAVTAL

Det förekommer, såvitt styrelsen känner till, inga aktieägaravtal mellan aktieägare i Diös.

## IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Diös är registrerad ägare till varumärket Diös (både figur- och ordmärke), samt registrerad som innehavare av domänen [www.dios.se](http://www.dios.se).

## ÖVRIG BOLAGSINFORMATION

Diös Fastigheter AB:s organisationsnummer är 556501-1771. Bolaget inregistrerades vid Patent- och registreringsverket (nuvarande Bolagsverket) den 7 december 1994. Bolaget har bedrivit verksamhet under nuvarande firma sedan den 1 juni 2005. Bolaget är anslutet till VPC. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med detta regelverk.

## HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Diös bolagsordning samt alla rapporter, brev och andra handlingar, historisk finansiell information, utvärderingar eller förklaringar som utfärdats på Diös begäran samt historisk finansiell information för Diös koncern finns tillgängliga i elektronisk form och på begäran i pappersform hos Diös under prospektets giltighetstid. Information avseende Diös finns även tillgänglig på Bolagets hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se).

## EXPERTUTLÅTANDE (VÄRDERINGSRAPPORT)

Intyg om fastighetsvärdering har upprättats av Ernst & Young Real Estate, Jakobsbergsgatan 24, Box 7850, 103 99 Stockholm, och Savills Sweden AB, Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm. Ernst & Young Real Estate och Savills Sweden AB, som samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i prospektet i föreliggande form och sammanhang, har inga väsentliga intressen i Diös.

## ANMÄLNINGSPLIKT OCH RÖSTVÄRDE

Utöver medlemmar med insynställning i Diös förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan finns, såvitt Diös känner till, ingen större aktieägare vars aktieinnehav är anmälningspliktigt enligt noteringsavtalet med Stockholmsbörsen eller tillämplig svensk lagstiftning. Ingen av Diös större aktieägare har aktier med olika röstvärde.

## RÅDGIVARE

I samband med upprättande av detta prospekt och upptagande av nya aktier till handel bistår Catella Corporate Finance som finansiell rådgivare och Advokatfirman Glimstedt som juridisk rådgivare.

## LIKVIDITETSGARANTI

Diös Fastigheter har per den 1 september 2006 tecknat avtal avseende Likviditetsgaranti med Svenska Handelsbanken. Garantin omfattar upp till 10 börsposter, vilket motsvarar 2000 aktier, med en spread om högst 2 procent beräknat på aktuell säljkurs.

Syftet med Likviditetsgarantin är att främja likviditeten i Bolagets aktier och minska skillnaden mellan köp- och säljkurser i handel med Bolagets aktier.

## MODERBOLAGETS DIREKTÄGANDE I DOTTERBOLAG

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

DOTTERBOLAG				
Namn	Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16 061
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	12 812
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	90
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3 102
Diös Fastigheter VII AB	556589-8433	Östersund	100	11 370
Diös Fastigheter VIII AB	556482-7433	Östersund	100	1 825
Diös Fastigheter X AB	556671-7459	Östersund	80	80
<b>Bokfört värde</b>				<b>45 340</b>

# Bolagsordning

*För Diös Fastigheter AB (publ), 556501-1771  
Antagen vid årsstämma den 4 april 2006*

## § 1 FIRMA

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

## § 2 STYRELSENS SÄTE OCH PLATS FÖR BOLAGSSTÄMMA

Styrelsen har sitt säte i Östersunds kommun.

Bolagsstämma hålls i Östersund eller Stockholm.

## § 3 VERKSAMHET

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

## § 4 AKTIEKAPITAL OCH ANTAL AKTIER

Aktiekapitalet skall vara lägst 39.000.000 kronor och högst 156 000 000 kronor.

Antal aktier skall vara lägst 19 500 000 och högst 78 000 000.

## § 5 STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen består av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter.

Bolaget skall ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter, eller ett eller två registrerade revisionsbolag.

## § 6 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet.

## § 7 AKTIEÄGARES RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare skall, för att ha rätt att delta i bolagsstämman, dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast kl 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

## § 8 ÅRSSTÄMMA

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut om
  - a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
  - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
  - c. ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseleda möter och verkställande direktör.
8. Bestämmande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt, i förekommande fall, revisor och revisorssuppleant.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och, i förekommande fall, revisor.
10. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt, i förekommande fall, revisor och revisorssuppleant eller registrerat revisionsbolag.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

## § 9 UTOMSTÄENDES NÄRVARO VID BOLAGSSTÄMMA

Den som inte är upptagen i aktieboken skall, på de villkor styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara vid bolagsstämma.

## § 10 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår är kalenderår.

## § 11 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

**ÖSTERSUND /  
HUVUDKONTOR**

---

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

**BORLÄNGE**

---

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

**GÄVLE/SANDVIKEN**

---

**Diös Fastigheter AB**  
Norra Slottsgatan 6  
Box 1004  
801 34 Gävle  
Tel: 0770-33 22 00  
Fax: 026-12 65 20

**FALUN**

---

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

**MORA**

---

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

**SUNDSVALL**

---

**Diös Fastigheter AB**  
Thulegatan 16 B  
Box 300  
851 05 SUNDSVALL  
Tel: 0770-33 22 00  
Fax 060-12 99 07



