



# Bokslutskommuniké verksamhetsåret 2006

- Periodens intäkter uppgick till 235 Mkr (113)
- Resultatet efter skatt uppgick till 233 Mkr (219)
- Av resultatet utgör värdeförändringar avseende fastigheter 167 Mkr (96)
- Resultatet per aktie uppgick till 8,46 kr (18,37)
- Eget kapital per aktie uppgick till 36,51 kr (29.38)
- Fastighetsförvärv genomfördes för 378 Mkr (1 562)
- Styrelsens förslag till utdelning, 1,10 kr per aktie

*\* Verksamheten i koncernen startade den 1 juni 2005 vilket innebär att jämförelsesiffrorna endast avser sju månaders utfall.*

**Diös**  
fastigheter ab

## Intäkter, kostnader och resultat

### Kommentar

Rörelseresultatet per den 31 december 2006 uppgick till 280 Mkr (153). Resultatet har påverkats positivt av de fastighetsförvärv som gjordes under året. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 167 Mkr (96). Finansnettot uppgick till -38 Mkr (-17).

Verksamheten i koncernen startade den 1 juni 2005 vilket innebär att jämförelsesiffrorna endast avser sju månaders utfall.

### Intäkter

Hysesintäkterna för rapportperioden uppgick till 232 Mkr (107), vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 90,5 procent (92,7). Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 3 Mkr (6) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

### Kostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 105 Mkr (49). Underhållskostnader har belastat resultatet med 22 Mkr (6) motsvarande 70 kr per kvm (38). Av dessa avser 8 Mkr (2) hyresgäst Anpassningar i samband med nytecknade kontrakt.

### Driftöverskott

Periodens driftöverskott uppgick till 130 Mkr (64), vilket motsvarar en överskottsgrad på 56,1 procent (59,8).

### Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 17 Mkr (7), varav 1 Mkr var kostnader av engångskaraktär i samband med upphandling av koncernens framtida finansiering.

### Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Under perioden såldes två industrifastigheter i Gävle samt delar av en kontorsfastighet i Falun. Försäljningspriset överensstämde med den senast gjorda värderingen, varför ingen realiserad värdeförändring uppstod. En värdering av samtliga fastigheter, baserad på förhållandena per den

31 december 2006, har utförts av extern värderare. En tredjedel av fastighetsbeståndet har marknadsvärderats, för övriga fastigheter har en översiktlig värdebedömning gjorts. Dessa har medfört orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 167 Mkr (96).

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till - 38 Mkr (-17). Av de finansiella kostnaderna avsåg 1 Mkr kostnader i samband med upptagande av en ny finansieringsfacilitet och 2 Mkr avsåg inteckningskostnader. Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 2,81 procent (2,57) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 3.02 procent (2,58).

### Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick till 74 Mkr (41).

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 242 Mkr (137).

### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 233 Mkr (219). Aktuell skattekostnad för 2006 uppgick till 1 Mkr (noll), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skattekostnad om -8 Mkr (82).

### Fjärde kvartalet 2006

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 50 Mkr (109). Resultatet påverkades positivt med 49 Mkr (96) avseende orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden och negativt med 19 Mkr (1) avseende uppskjuten skatt. Driftöverskottet uppgick till 31 Mkr (26), finansnettot till -7 (-7) och kassaflödet var 38 Mkr (-12).

## Marknadskommentarer

Diös inriktning är att äga och förvalta fastigheter på marknadsområdet norr om Dalälven. Diös har i huvudsak centralt belägna fastigheter med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Våra nuvarande huvudorter är Borlänge, Falun, Mora, Östersund och Gävle. Ett fortsatt positivt konjunkturläge återspeglas i en god efterfrågan på lokaler i centrala lägen.

### Östersund

Under 2006 bildades, i och med förvärvet från AB Persson Invest, ett nytt marknadsområde - Östersund. Fastighetsbeståndet skiljer sig något från övriga huvudorter i och med att flertalet fastigheter ligger på Frösön, en bit från den centrala stadskärnan.

Östersund är en spännande tillväxtort som under året genomgått stora förändringar inom näringslivet. Den beslutade nedläggningen av all militär verksamhet är genomförd. De statliga verk och myndigheter som ska kompensera förlorade arbetstillfällen är klara och delvis på plats i Östersund.

När hela omstruktureringsprogrammet är avklarat har drygt 1 000 nya arbetstillfällen skapats. Detta har medfört en stor rörelse på arbetsmarknaden i Östersund. Trenden är att arbetslösheten sjunker och sysselsättningsgraden ökar totalt i kommunen.

Som effekt av den omstrukturering som sker råder en stor efterfrågan på lokaler. En del omflyttningar är redan gjorda och andra ytor rustas för nya hyresgäster.

Östersund växer i befolkningsantal, vilket ger en ökad efterfrågan på bostäder. Bristen på bostäder är nu påtaglig. Sammantaget har förändringsarbetet gett Östersundsborna ett mer positivt synsätt. Det finns en energi i kommunen som saknar historiskt motstycke och de långsiktiga tillväxtplanerna är infriade och överträffade.

### Borlänge

Trots att det gått många år sedan Kupolen omdanades till det stora handelsområde det idag är, lever Borlänges stadskärna fortfarande med de sår och sviter etableringen åsamkade den. Det stora jobbet är fortsatt att återskapa attraktionskraft i city och få ett vitalt och levande centrum. Diös målsättning är att medverka i förändringsprocessen. Arbetet med omstruktureringen av Liljängallerian är exempel på ett sådant projekt, där insatserna nu börjar bli synliga och de tomma lokalerna fylls successivt med verksamhet.

### Mora

Mora har ytterligare stärkt sin ställning som turist- och handelsort. Detta har skapat en efterfrågan på butikslokaler i centrala lägen, främst från kedjeföretag som idag inte finns representerad i Mora. För att medverka till stadskärnans utveckling ser vi nu över möjligheterna för att skapa utrymme för fler och starka etableringar. I övrigt har Mora en låg vakansgrad vilket innebär att arbetet främst ligger på att vårda befintliga hyresgästrelationer.

### Falun

I Falun har flertalet av fastighetsägarna i centrala stadskärnan beslutat sig för att bemöta konkurrensen från Kupolen i Borlänge. Just nu pågår ett antal projekt som syftar till att förädla butikslokaler till mer tidsenliga gallerialösningar. För Diös del analyseras möjligheterna till en förädling av Falangallerian.

### Gävle

I syfte att skapa en stark och intressant handelsmiljö i Gävles stadskärna som komplement till det externa köpcentrumet Valbo har under året pågått ett samarbetsprojekt mellan större fastighetsägare på orten och kommunen. Arbetet leder sakta men säkert framåt och resultat av idéer och konkreta förslag kommer att börja synliggöras under 2007.

### Norr

Norr är marknadsområdet som täcker in ett flertal av våra övriga orter. Här har arbetsinsatserna helt fokuserats på att öka uthyrningsgraden och behålla befintliga hyresgäster. Resultatet av arbetsinsatserna ger utdelning under 2007.

## Fastighetsbeståndet

Diös äger 53 fastigheter som är belägna på 11 orter norr om Dalälven. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 315 154 kvadratmeter varav 47 procent utgörs av kontor, 16 procent av butiker, 8 procent av industri och lager, 10 procent av bostäder och 19 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2006 till 2 243 Mkr. Under året har Diös gjort värdehöjande investeringar på 31 Mkr. Värdemässigt finns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

Indelat per marknadsområde	Falun/ Borlänge	Gävle/ Sandviken	Mora	Öster- sund	Norr <sup>1</sup>	Diös koncernen
Hysesintäkter	123,0	45,7	24,0	21,7	17,3	231,8
Övriga intäkter	2,6	0,2	0,1	0,1	-	2,9
Fastighetskostnader	-54,5	-19,3	-9,8	-10,1	-11,1	-104,8
<b>Driftsöverskott</b>	<b>71,1</b>	<b>26,6</b>	<b>14,3</b>	<b>11,7</b>	<b>6,2</b>	<b>129,9</b>
<b>Värdeförändring</b>						
Fastighet,realiserad	-	-	-	-	-	-
Fastighet,orealiserad	84,9	35,5	28,2	-7,3	26,1	167,3
<b>Resultat</b>	<b>156,0</b>	<b>62,8</b>	<b>42,5</b>	<b>16,2</b>	<b>32,3</b>	<b>297,3</b>
<b>Ofördelade poster</b>						
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-0,3
Central administration	-	-	-	-	-	-17,3
Finansnetto	-	-	-	-	-	-37,9
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-0,6
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-8,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>232,9</b>

<sup>1</sup> Norr avser fastigheter i Sundsvall, Härnösand, Umeå, Lycksele och Luleå

Investeringar, Mkr	23,1	1,0	2,1	1,4	3,0	30,7
Bokfört värde, Mkr	1 124,1	394,5	201,7	358,7	163,7	2 242,8
Hysesvärde, Mkr	136,7	48,0	24,5	23,2	23,8	256,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	95,1	98,1	93,6	72,7	90,5
Överskottsgrad, %	57,8	58,2	59,5	53,9	35,8	56,1

Indelat per fastighetskate- gori, Mkr	Antal fastighe- ter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäk- ter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Driftsöve- skott, Mkr	Överskott- grad, %
Kontorsfastigheter	20	133 419	1 042	109	88	65	59
Butiksfastigheter	8	57 773	484	51	92	31	61
Bostadsfastigheter	12	41 206	242	30	97	11	38
Industri- och lagerfastigheter	6	24 428	117	16	88	8	52
Övriga fastigheter <sup>1</sup>	7	58 328	357	26	92	15	55
<b>Totalt Diös</b>	<b>53</b>	<b>315 154</b>	<b>2 243</b>	<b>232</b>	<b>90</b>	<b>130</b>	<b>56</b>

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

## Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2006

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd yta kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2006 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	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
Övriga hyresavtal		682		4	2
<b>Totalt</b>		<b>1 742</b>	<b>270 535</b>	<b>249</b>	<b>100</b>

### Pågående investeringar

#### Förädling

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.

### Förändringar i fastighetsportföljen

#### Förvärv

Diös förvärvade i juli en fastighet i Gävle och sex fastigheter i Östersund av AB Persson Invest. Förvärvspriset uppgick till 363 Mkr. De förvärvade fastigheternas yta uppgår till ca 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 yta om ca 2 578 kvm, fördelat på i huvudsak butikslokaler, bostäder och en biograf. Förvärvspriset uppgick till 14,5 Mkr.

#### Försäljning

Under perioden har två industrifastigheter i Gävle försålts med frånträde den 1 februari 2006 samt del av kontorsfastighet i Falun med frånträde den 15 maj 2006. Försäljningspriset för dessa 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 perioden har fem fastighetsregleringar, två i Mora, två i Falun och en i Gävle avslutats och registrerats.

## Förteckning över fastighetsförvärv januari - december 2006

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Förvärvspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Falan 22	Falun / Borlänge	Falun	Butik	2 578	14 500	1 824
Väster 4:17	Gävle / Sandviken	Gävle	Kontor	2 353	13 245	1 437
Frösö 3:7	Östersund	Östersund	Övrigt	37 536	242 122	30 528
Frösö 2:52	Östersund	Östersund	Råmark	-	4 600	-
Nejonögat 3	Östersund	Östersund	Kontor	5 220	31 963	3 363
Förskinnat 6	Östersund	Östersund	Bostäder	1 639	12 450	1 350
Kräftan 6	Östersund	Östersund	Övrigt	2 711	23 295	2 742
Stallet	Östersund	Östersund	Övrigt	1 700	35 365	2 910
<b>Totala fastighetsförvärv januari - december 2006</b>				<b>53 737</b>	<b>377 540</b>	<b>44 154</b>

## Förteckning över fastighetsförsäljningar januari - december 2006

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Försäljnings- pris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Näringen 21:2, 21:3	Gävle	Gävle	Industri/lager	3 028	4 500	994
Del av Kansliet 20	Falun	Falun	Kontor	2 339	3 500	1 080
<b>Totala fastighetsförsäljningar januari-december 2006</b>				<b>5 367</b>	<b>8 000</b>	<b>2 074</b>

## Finansiell ställning

### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december till 1 216 Mkr och soliditeten till 49 procent. Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

### Räntebärande skulder

Diös Fastigheter AB och Handelsbanken undertecknade den 22 mars en överenskommelse om villkoren för en finansieringsfacilitet på sammanlagt 2 225 Mkr. Avtalet innebär en refinansiering av Diös nuvarande fastighetsbestånd och säkerställer även en fortsatt expansion av verksamheten.

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2006 uppgick till 1 150 Mkr (1 172) med en årlig genomsnittsränta på 2,81 procent (2,57) exklusive lånelöften och 3,02

procent (2,58) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december till 0,3 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år. Av koncernens totala räntebärande skulder på 1 150 Mkr har 600 Mkr räntesäkrats via ett derivatinstrument med en återstående löptid på 3,5 år. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 3,08 procent exklusive lånelöften och 3,28 procent inklusive lånelöften.

Under året uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument, vilket redovisats direkt mot eget kapital, till 1 Mkr (noll).

### Likviditet

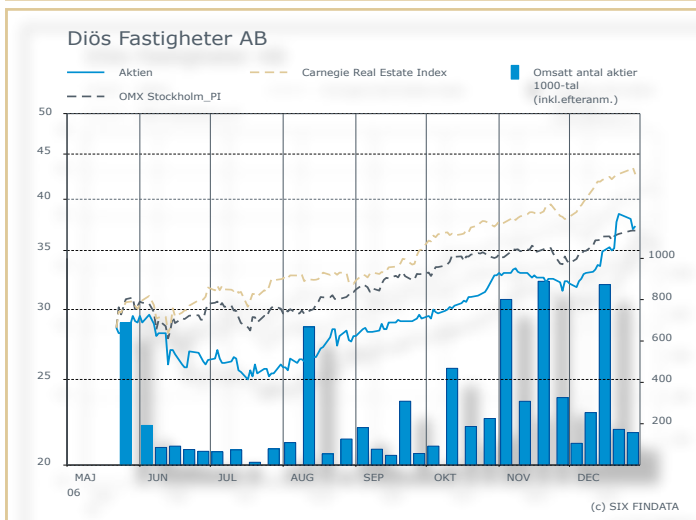
Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 124 Mkr exklusive utnyttjad checkräkningskredit.

## Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2006

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta %	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>

## Aktien och ägarna

### Diösaktien



Diös Fastigheter AB noterades på Stockholmsbörsens O-lista den 22 maj 2006. Emissionskursen fastställdes till 31 kronor per aktie, vilket innebar att bolaget totalt tillfördes 250 Mkr i nytt kapital efter avdrag för emissionskostnader.

Diös aktie handlas idag på Stockholmsbörsens Nordiska lista Small Cap.

Slutkursen den 29 december 2006 uppgick till 37,30 kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 1 242 Mkr.

Per den 31 december 2006 var antalet aktier i Diös 33 301 715 stycken.

### Ägare i Diös Fastigheter AB per den 31 december 2006

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 500 000	19,5
Brinova Inter	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
<b>Summa största ägare</b>	<b>27 116 570</b>	<b>81,3</b>
Övriga ägare	6 185 145	18,7

Per den 31 december 2006 hade Diös Fastigheter AB 2 294 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 97,9 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 19,5 procent av aktierna. De nio största ägarna stod för 81,3 procent av innehav och röster.

### Aktiekapitalets utveckling

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

Apportemissionen per den 11 juli 2006 gjordes i samband med förvärv av fastigheter från AB Persson Invest. Emissionen av de nya aktierna skedde i enlighet med det bemyn-

digande som erhöles på Årsstämman 2006. Nyemissionen riktade sig uteslutande till AB Persson Invest.



## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick den 31 december 2006 till 29 personer, varav 9 kvinnor. Diös är organiserat i fem geografiskt indelade marknadsområden; Falun/Borlänge, Gävle/Sandviken, Mora, Östersund och Norr. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 21 personer, arbetar i marknadsområdena varav 11 med den fysiska fastighetsförvaltningen.

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 13 Mkr (20) och resultatet efter skatt till -18 Mkr (-7). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december till 124 Mkr (noll). Räntebärande skulder uppgick till 1 150 Mkr (947) och avsåg helt och hållet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 2,81 procent (2,57). Moderbolaget tillämpar RR 32 "Redovisning för juridiska personer".

## Valberedning

Valberedningen utses årligen och skall bestå av dels styrelsens ordförande, dels en representant för envar av de fyra största aktieägarna per den 15 september 2006. Valberedningen består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar.

Lars Holmgren, Ordförande i Diös styrelse, (LRF), Gunnar Johansson, (AB Persson Invest), Per-Arne Rudbert, (Humlegården) och Anders Silverbåge, (Brinova).

Representanterna kan nås via e-post, se [www.dios.se](http://www.dios.se) eller per telefon via Diös Fastigheter 0770 - 33 22 00.

## Uppskjutna skattefordringar

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

Per den 31 december 2006 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 74 Mkr, vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Uppskjuten skattefordran minskade därmed med 8 Mkr jämfört med föregående år. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

I och med utgången av räkenskapsåret 2006 bedömdes Diös skattemässiga underskottsavdrag uppgå till 941 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 263 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 436 Mkr per den 31 december 2006. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 122 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 31 december 2006 kunnat uppgå till cirka 141 Mkr (263 – 122). Om Diös fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övervärden i balansposten uppskjuten skattefordran.

## Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering. Finansiella instrument redovisas och värderas i enlighet med IAS 39, "Finansiella instrument: Redovisning och värdering". Värdeförändringar redovisas direkt i eget kapital. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

## Utdelningspolicy

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

## Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2006 med 1,10 kr per aktie, motsvarande totalt 37 Mkr. Förslaget innebär att 50 procent av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

Diös Fastigheter förvärvade den 1 februari 2007 fastigheten Cupido 5 i Sundsvall. Förvärvspriset uppgick till 15,7 Mkr.

## Årsredovisning

Årsredovisning för 2006 kommer att finnas tillgänglig på bolagets huvudkontor i Östersund och på Diös hemsida från och med den 9 april 2007.

## Årsstämma

Årsstämma för Diös Fastigheter AB äger rum fredagen den 27 april 2007 kl 13.00 i hörsalen, restaurang Mr Husman, Stadsdel Norr i Östersund.

## Kalendarium 2007

Årsredovisning 2006	10 april
Årsstämma 2007	27 april
Delårsrapport jan - mars	27 april
Delårsrapport jan - juni	30 augusti
Delårsrapport jan - sep	29 oktober

Rapporter finns tillgängliga på Diös hemsida [www.dios.se](http://www.dios.se)

Denna rapport har ej varit föremål för revisors granskning.

Östersund den 15 februari 2007

Diös Fastigheter AB  
*Styrelsen*

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christer Sundin, VD, tel. 0770-33 22 00, 070-688 72 83,  
[christer.sundin@dios.se](mailto:christer.sundin@dios.se)

Rolf Larsson, Ekonomichef, tel. 0770-33 22 00, 070-666 14 83,  
[rolf.larsson@dios.se](mailto:rolf.larsson@dios.se)

Margaretha Bygdeståhl, Marknads- och informationschef, 0770-33 22 00, 070-345 01 25,  
[margaretha.bygdestahl@dios.se](mailto:margaretha.bygdestahl@dios.se)

## Koncernens resultaträkningar, Mkr

	2006 3 mån okt - dec	2005 3 mån okt - dec	2006 12 mån jan - dec	2005 12 mån jan - dec <sup>1</sup>
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	62,9	56,5	234,7	113,0
Fastighetskostnader	-31,6	-30,1	-104,8	-48,9
<b>Driftöverskott</b>	<b>31,3</b>	<b>26,4</b>	<b>129,9</b>	<b>64,1</b>
Central administration inkl. avskrivningar	-4,2	-4,6	-17,6	-6,8
Värdeförändringar fastigheter	49,2	96,0	167,3	96,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>76,3</b>	<b>117,8</b>	<b>279,6</b>	<b>153,3</b>
Finansiella intäkter	2,0	0,1	2,0	0,3
Finansiella kostnader	-8,7	-7,5	-39,9	-17,0
<b>Rörelseresultat efter finansiella poster</b>	<b>69,6</b>	<b>110,4</b>	<b>241,7</b>	<b>136,6</b>
Aktuell skatt	-0,6	-	-0,6	-
Uppskjuten skatt <sup>2</sup>	-19,1	-1,0	-8,2	82,0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>49,9</b>	<b>109,4</b>	<b>232,9</b>	<b>218,6</b>
<b>Data per aktie <sup>3</sup></b>				
Resultat per aktie	1,50	5,48	8,46	18,37
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 302	19 968	33 302	19 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 302	19 968	27 548	11 901

<sup>1</sup> Jämförelseperioderna avseende 2005 inkluderar fastighetsverksamhet fr.o.m. juni 2005

<sup>2</sup> Värdering av uppskjuten skattefordran har medfört resultatpåverkan per den 31 december 2006 med -8 Mkr

<sup>3</sup> Diös styrelse har ett kvarstående bemyndigande från Årsstämman 2006 att utge ytterligare 1 000 000 aktier

## Koncernens balansräkningar, Mkr

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Fastigheter <sup>1</sup>	2 248,4	1 672,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	1,6	0,4
Uppskjuten skattefordran	73,9	82,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 323,9</b>	<b>1 754,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	22,3	17,7
Likvida medel	123,8	57,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>146,1</b>	<b>75,0</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 470,0</b>	<b>1 829,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	1 216,0	586,7
Avsättningar	3,7	0,3
Räntebärande skulder	1 150,0	1 172,2
Ej räntebärande skulder	100,3	70,6
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>2 470,0</b>	<b>1 829,8</b>

<sup>1</sup> Värdet inkluderar pågående nyanläggningar

## Förändring av eget kapital, Mkr

	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital vid periodens början	586,7	-
Aktieägartillskott	-	43,4
Nyemission	394,9	324,7
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	1,5	-
Periodens resultat	232,9	218,6
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>1 216,0</b>	<b>586,7</b>

## Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	2006 3 mån okt - dec	2005 3 mån okt - dec	2006 12 mån jan - dec	2005 12 mån jan - dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	76,3	117,8	279,6	153,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-41,0	-95,7	-169,5	-95,6
Erhållen ränta	2,0	0,3	2,0	0,3
Erlagd ränta	-8,6	-14,9	-30,2	-15,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>28,7</b>	<b>7,5</b>	<b>81,9</b>	<b>42,5</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	17,4	-4,3	-3,2	-11,3
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-6,1	-23,9	27,8	-568,2
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>11,3</b>	<b>-28,2</b>	<b>24,6</b>	<b>-579,5</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>40,0</b>	<b>-20,7</b>	<b>106,5</b>	<b>-537,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterbolag	-	-	-	-553,5
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,4	-21,0	-412,7	-400,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	7,8	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1,4</b>	<b>-21,0</b>	<b>-404,9</b>	<b>-953,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-0,8	-	394,9	324,6
Aktieägartillskott	-	-	-	43,4
Förändring av långsiktiga skulder	-	29,3	-30,0	1 180,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-0,8</b>	<b>29,3</b>	<b>364,9</b>	<b>1 548,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>37,8</b>	<b>-12,4</b>	<b>66,5</b>	<b>57,3</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>86,0</b>	<b>69,7</b>	<b>57,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>123,8</b>	<b>57,3</b>	<b>123,8</b>	<b>57,3</b>

## Nyckeltal

	2006 3 mån okt - dec	2005 3 mån okt - dec	2006 12 mån jan - dec	2005 12 mån jan - dec
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	5,5	20,6	25,8	37,3
Soliditet, %	49,2	32,1	49,2	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	51,1	70,1	51,1	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	2,9	3,0	3,4
Eget kapital per aktie, kr <sup>2</sup>	36,5	29,4	36,5	29,4
Kassaflöde per aktie, kr <sup>2</sup>	0,6	0,7	2,7	3,4
Antal fastigheter vid periodens utgång	53	52	53	52
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m <sup>2</sup>	315 154	266 785	315 154	266 785
Marknadsvärde fastigheter, Mkr <sup>3</sup>	2 242,8	1 672	2 242,8	1 672
Hysesvärde, Mkr	70	57	256	116
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3	90,5	90,5	92,7
Direktavkastning, %	1,4	1,6	5,8	3,8
Överskottsgrad, %	48,7	51,0	56,1	59,8

<sup>1</sup> Nyckeltal avseende 2005 är beräknat på utgående eget kapital i stället för genomsnittligt eget kapital eftersom ingen ingående balans för 2005 föreligger

<sup>2</sup> Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt förutom kvarstående 1 000 000 aktier enligt det bemyndigande som erhöles på Årsstämman 2006.

<sup>3</sup> Fastigheternas bokförda värde har påverkats av under perioden gjorda investeringar, sålda fastigheter samt realiserade värdeförändringar

## Definitioner nyckeltal

### Avkastning på eget kapital

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

### Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

### Belåningsgrad fastigheter

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

### Räntetäckningsgrad

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

### Resultat per aktie

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

### Eget kapital per aktie

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

### Kassaflöde per aktie

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

### Genomsnittligt antal aktier

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

### Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

### Hyresvärde

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

### Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter

### Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

### Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.