

Diös

14

DIÖS FASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2014





INNEHÅLL

ÅRSSTÄMMA 2015

Årsstämma för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den 22 april, 2015, kl. 13.00 på bolagets huvudkontor, Ringvägen 4 i Östersund. Vi bjuder på lunch kl. 12.00. Registrering sker från kl. 11.30.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 16 april 2015.
- Anmäla sin avsikt att delta vid årsstämman senast kl. 12.00 torsdagen den 16 april 2015.

Anmälan om deltagande på stämman kan ske per post till Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, per telefon 0770-33 22 00 eller via Diös hemsida www.dios.se. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Aktieägare som har valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB i så god tid att omregistrering är utförd torsdagen den 16 april 2015. Begäran om sådan omregistrering måste göras i god tid före nämnda dag. I de fall som ombud deltar på stämman bör behörighetshandlingar skickas in till bolaget i samband med anmälan. Ombud för aktieägare ska uppvisa dagtecknad fullmakt som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än ett år. Om fullmakts-givaren är juridisk person, ska registreringsbevis eller annan handling uppvisas som utvisar firmatecknarens behörighet. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,85 kr per aktie. Avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, är fredagen den 24 april 2015. Beslutet om årsstämman enligt lagt förslag beräknas utdelning komma att utsändas av Euroclear Sweden AB onsdagen den 29 april 2015.

Valberedningens förslag:

- Valberedningens förslag är att omvälja Bob Persson som styrelsens ordförande samt att omvälja styrelseledamöterna Anders Bengtsson, Maud Olofsson, Ragnhild Backman och Svante Paulsson.
- Valberedningen föreslår Bob Persson som ordförande för stämman.
- Valberedningen föreslår omval av Deloitte med Svante Forsberg som huvudansvarig revisor.

INLEDNING

Årets resultat i korthet	5
Viktiga händelser per kvartal	6
Vd har ordet	8
Aktien och ägarna	10

HÅLLBARHET OCH STRATEGI 13

Strategisk inriktning	14
Miljö och energi	16
Medarbetare och organisation	18

KUNDER OCH MARKNADER 20

Kunder och kontraktvärde	21
Fortsatt stabil marknad	22
Marknadskommentar	23
Dalarna	24
Gävleborg	25
Västernorrland	26
Jämtland	27
Västerbotten	28
Norrbottnen	29

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 30

Inledning	31
Fastighetsbestånd och driftöverskott	32
Transaktioner och projekt	34
Fastigheternas värdering	36
Skatt och underskottsavdrag	37
Krediter och säkerheter	38
Risk och känslighet	40
Vinstdisposition och vinstutdelning	43

FINANSIELLA RAPPORTER 44

Resultaträkning koncernen	45
Balansräkning koncernen	46
Förändring av eget kapital koncernen	47
Kassaflödesanalys koncernen	47
Resultaträkning moderbolaget	48
Balansräkning moderbolaget	49
Förändring av eget kapital moderbolaget	50
Kassaflödesanalys moderbolaget	50
Noter	51
Årsredovisningens undertecknande	66
Revisionsberättelse	67

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 68

Rapport över bolagsstyrning	69
Styrelse	73
Koncernledning	74

FASTIGHETSFÖRTECKNING 75

Definitioner	93
Femårsöversikt	94



> Daniel Viklund, fastighetsskötare, Sundsvall.



ÅRETS RESULTAT I KORTHET

> Intäkterna uppgick till 1 312 mkr (1 307)

Hyresintäkterna uppgick till 1 291 mkr (1 292), vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,2 procent (88,7). Intäkterna består till 98 procent av hyresintäkter.

> Driftöverskottet uppgick till 762 mkr (738)

Driftöverskottet ökade till följd av högre intäkter, trots nettoavyttring av fastigheter och minskade fastighetskostnader beroende på en mild vinter.

> Förvaltningsresultatet ökade till 421 mkr (354)

Förvaltningsresultatet motsvarade 5,6 kr per aktie (4,6) och påverkades positivt av sjunkande finanskostnader, strukturkostnader och driftkostnader.

> Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 62 mkr (-24)

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 47 mkr (-35) och de realiserade till 15 mkr (11). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 12 200 mkr (11 823).

> Värdeförändringar på derivat uppgick till -91 mkr (68)

Samtliga värdeförändringar är orealiserade. Värdet på derivaten uppgick till -198 mkr (-107).

> Årets resultat uppgick till 302 mkr (321)

Resultatet motsvarar 4,0 kr per aktie (4,3).

> Finansiella nyckeltal förbättrades

Soliditeten ökade till 27,3 procent (26,8), räntetäckningsgraden ökade till 2,5 gånger (2,2) och belåningsgraden sjönk till 62,9 procent (64,8).

> Styrelsen föreslår en utdelning om 2,85 kr per aktie (2,30)

Den föreslagna utdelningen motsvarar 50 procent av resultatet exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

FEMÅRSÖVERSIKT I KORTHET

	2014	2013	2012	2011 ³	2010
Intäkter, mkr	1312	1 307	1331	601	499
Driftöverskott, mkr	762	738	766	327	286
Förvaltningsresultat, mkr	421	354	340	132	128
Årets resultat, mkr	302	321	432	177	234
Överskottsgrad, %	59,0	57,1	58,9	55,8	58,8
Avkastning på eget kapital, %	9,0	10,2	14,7	8,6	17,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	88,7	88,8	89,6	90,5
Soliditet, %	27,3	26,8	25,3	22,9	28,3
Belåningsgrad fastigheter, %	62,9	64,8	66,4	69,2	69,9
Genomsnittlig ränta vid årets slut, % ¹	2,8	3,6	3,8	4,2	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,0	1,9	2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,6	4,7	4,6	3,3	3,8
Resultat per aktie, kr	4,0	4,3	5,7	4,6	6,7
Utdelning per aktie, kr	2,85 ²	2,30	2,30	1,10	1,75
Eget kapital per aktie, kr	45,0	43,3	41,3	36,5	40,6
Börskurs per aktie, kr	57,8	45,6	35,0	28,5	37,6

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

² Styrelsens förslag.

³ Diös genomförde per 2011-12-30 ett rörelseförvärv av Norrvidden Fastigheter AB. Resultaträkningen för 2011 har inte påverkats av förvärvet medan balansräkningens omslutning innefattar förvärvet, vilket även påverkat vissa nyckeltal.

VIKTIGA HÄNDELSER PER KVARTAL

> Q1

- > Förbättrat förvaltningsresultat med minskade fastighetskostnader.
- > Knut Rost tillträder som vd efter Christer Sundin som går i pension.
- > Ökat fokus på effektiviseringar och stärkt lönsamhet.

> Q3

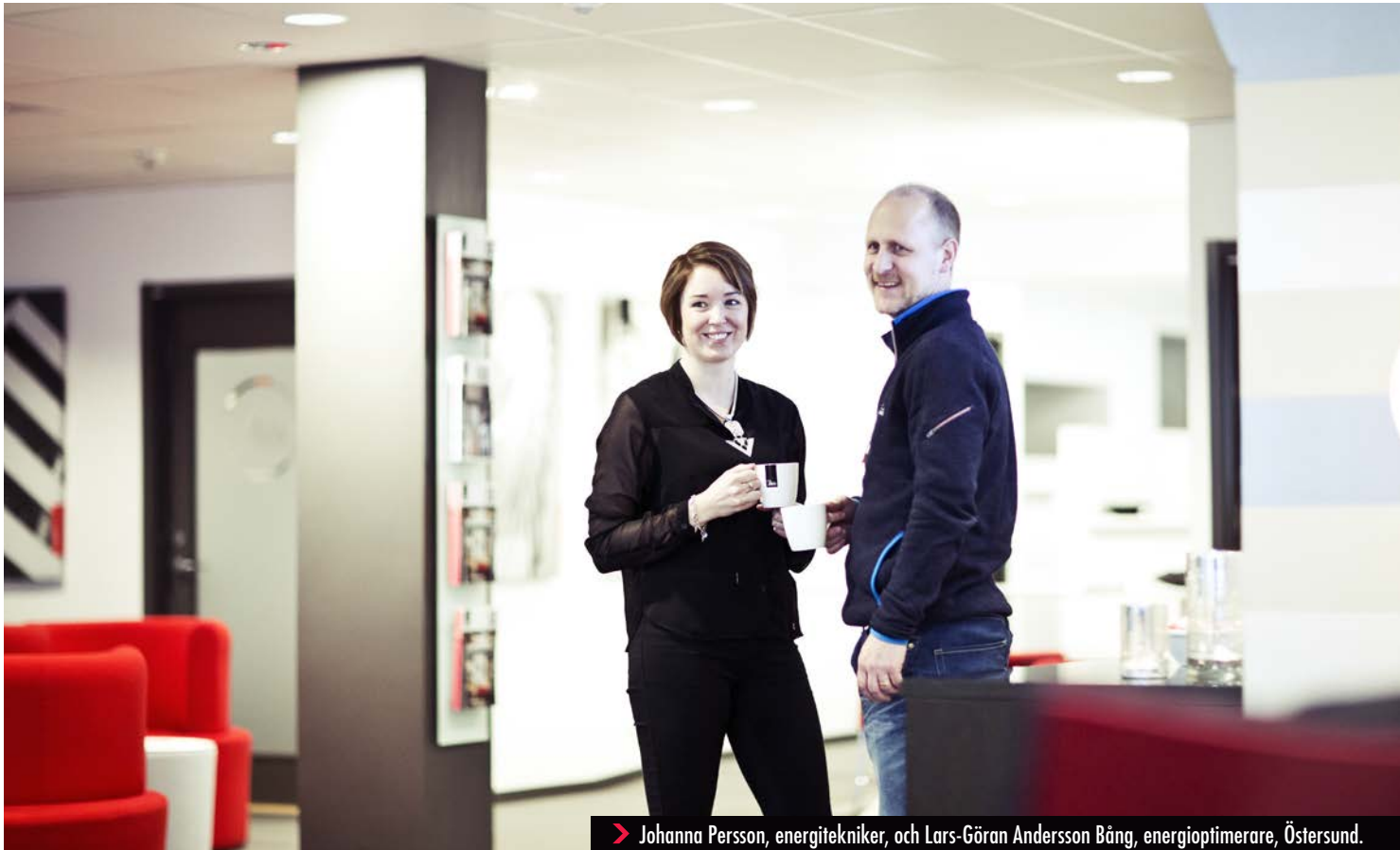
- > Högre uthyrningsgrad och stärkt överskottsgrad tack vare energibesparande åtgärder och en mer effektiv förvaltning.
- > Större hyreskontrakt tecknas med Swedbank i Östersund, Länsstyrelsen i Dalarnas län och Östersunds kommun.
- > En översyn av kapitalstruktur och villkor inleds i syfte att sänka riskexponering och kostnader.
- > Fortsatt renodling av portföljen genom försäljning av tre fastigheter i perifera lägen i Gävle, Sveg och Sollefteå.

> Q2

- > Nettouthyrning om 20 mkr under första halvåret.
- > Brand i bostadsfastighet i Östersund.
- > Fastighetschef och kommunikationschef tillträder och en ny koncernledning bildas: Knut Rost vd, Rolf Larsson CFO, Kristina Grahn-Persson HR-chef, Lars-Göran Dahl fastighetschef och Karin Falkeström kommunikationschef.
- > Stärkt position i Mora genom förvärv av centralt belägen handelsfastighet.
- > Renodling i fastighetsportföljen genom försäljning av industrifastighet i Sundsvall och två bostadsfastigheter i Lit utanför Östersund.

> Q4

- > Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 79 mkr.
- > Övergång till enbart förnyelsebar el.
- > Ökat nöjd-medarbetar-index och nöjd-kund-index.
- > Beslut om ny organisationsstruktur fattas med större fokus på uthyrningsarbete och kundrelationer.
- > Bostadsfastighet i Östersund säljs till bostadsrättsförening.



➤ Johanna Persson, energitekniker, och Lars-Göran Andersson Bång, energioptimerare, Östersund.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2014-03-31	2014-06-30	2014-09-30	2014-12-31	2013-03-31	2013-06-30	2013-09-30	2013-12-31
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Intäkter, mkr	328	331	324	329	331	326	324	327
Driftöverskott, mkr	178	198	201	184	164	202	197	176
Förvaltningsresultat, mkr	93	114	117	97	72	102	102	79
Periodens resultat, mkr	44	41	92	126	79	88	72	81
Överskottsgrad, %	55,4	60,6	62,8	57,2	50,6	63,1	60,2	54,7
Avkastning på eget kapital, %	1,4	1,3	2,6	3,9	2,5	2,8	2,3	2,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,3	89,6	88,8	89,0	88,5	88,7	88,9	88,6
Soliditet, %	27,0	26,6	26,6	27,3	26,5	25,8	26,4	26,8
Belåningsgrad fastigheter, %	64,4	63,9	63,2	62,9	66,4	66,3	65,7	64,8
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	3,6	3,6	3,4	2,8	3,8	3,8	3,8	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,6	2,7	2,4	1,9	2,4	2,3	2,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	1,5	1,6	1,3	1,0	1,4	1,4	1,1
Resultat per aktie, kr	0,6	0,5	1,1	1,7	1,1	1,2	1,0	1,1
Eget kapital per aktie, kr	43,9	42,1	43,4	45,0	42,4	41,2	42,2	43,3
Börskurs per aktie, kr	53,8	58,5	53,3	57,8	40,4	37,4	40,4	45,6

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.



KNUT ROST, VD

RÄTT FOKUS GER RESULTAT

Ännu ett händelserikt år har passerat. Med större fokus på en mer effektiv förvaltning, både när det gäller geografi, ekonomi och teknik, har vi ytterligare stärkt vår marknadsposition.

2014 kan sammanfattas som ett händelserikt år för Diös Fastigheter. Vi har haft vd-byte, rekryterat såväl en fastighetschef som en kommunikationschef och tillsatt en ny koncernledning. Vi har lanserat en ny vision och reviderat affärsidén. Vi har genomfört förändringar i den interna strukturen för att effektivare kunna fokusera på nettouthyrning och överskottsgrad. Vi har ändrat namn från marknadsområde till affärsområde. Dessutom har vi utarbetat konkreta handlingsplaner för hur vi ska öka hyresgästernas och medarbetarnas trivsel.

GRUNDEN FÖR FORTSATT UTVECKLING ÄR LAGD

Verksamheten har haft en positiv utveckling med god kostnadskontroll och tydlig uppföljning av våra nyckeltal. Förvaltningsresultatet landade på 421 mkr (354) och värdet förändringarna i fastigheter uppgick till 62 mkr (-24). Med en ny kapitalstruktur som innebär förbättrade villkor, bättre kassaflöde och lägre riskexponering, har vi nu lagt grunden för fortsatt utveckling genom sänkta kostnader.

Med låga räntor, stigande fastighetsindex på börsen och rekordhöga transaktionsnivåer har hela den svenska fastighetsmarknaden haft ett positivt år. Såväl det inhemska som utländska intresset för att investera i fastigheter har ökat. Antal aktieägare i Diös Fastigheter ökade med 22 procent och vid

årsskiftet ägdes bolaget till 13 procent av utlandsbaserade ägare. Diös Fastigheters styrelse föreslår en aktieutdelning om 2,85 kronor per aktie, vilket motsvarar en höjning med 24 procent.

TYDLIGA MÅL FÖR VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

För Diös Fastigheter har året präglats av fokus på effektiv förvaltning. Vi har ända sedan bolagsstarten fokuserat på tillväxt genom förvärv. Strategin har tagit oss till den position vi har idag som en av de dominerande fastighetsägarna på våra verksamhetsorter. Det finns uppenbara fördelar med att vara stor, men bara om man samtidigt har ambitionen att vara bäst. Därför har vi under året lagt stor energi på att tydliggöra målen. Mål som pekar mot ökad överskottsgrad och nettouthyrning, nöjdare medarbetare och hyresgäster och långsiktigt hållbara lösningar för energieffektivisering. Det är vad vi kallar värdeskapande fastighetsförvaltning.

Våra ansträngningar visar att vi är på rätt väg. Årets förvaltningsresultat var 421 mkr (354). Nettouthyrningen ökade till 29 mkr (6) och överskottsgraden ökade till 59 procent (57,1). Såväl årets nöjd-medarbetar-index som nöjd-kund-index går i positiv riktning även om vi är långtifrån nöjda med resultaten. Vi initierade betydligt fler energieffektiviseringsprojekt än tidigare vilket tar oss närmare det långsiktiga målet om minskad energianvändning med -5 procent per år. I år blev resultatet en minskning om -4,3 procent.

FORTSATT ÖVERSYN AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

En viktig del i vår värdeskapande fastighetsförvaltning handlar om att koncentrera fastighetsportföljen. Genom att förtäta beståndet på våra prioriterade verksamhetsorter, ökar vi möjligheterna att utnyttja

stordriftsfördelarna och att bli en tydligare part i samhällsutvecklingen. Vi tror på norra Sverige och vill vara en aktiv part när det gäller att öka orternas attraktionskraft och därmed tillväxt.

Tillsammans med andra samhällsaktörer vill vi skapa områden där människor vill bo, verka och utvecklas. Det innebär att vi kommer att fortsätta på redan inslagen strategi: avyttra fastigheter som inte längre uppfyller kriterierna för vår fastighetsportfölj eller fastigheter som vi bedömer inte har tillräcklig utvecklingspotential, förvärva fastigheter som stärker vår position och gör att vi kan effektivisera vår förvaltning och sist men inte minst förädla de fastigheter i befintligt bestånd där efterfrågan är som störst.

TILLSAMMANS ANTAR VI UTMANINGEN

2015 är ett jubileumsår. Vi firar 10 år. Tillsammans med våra hyresgäster ska vi fortsätta stärka vår position på norra Sveriges fastighetsmarknad. Att utvecklas på en marknad som fler och fler fastighetsaktörer upptäcker fördelarna med att verka på är en kittlande utmaning som innebär att vi hela tiden måste vässa våra mål och vår verksamhet. Vi måste också bli duktigare på att lyssna till och ta tillvara potentiella och befintliga hyresgästers önskemål, behov och kunskap. Det gör vi genom att utveckla våra medarbetare och ge dem rätt förutsättningar. Med den stabila grund som vi har lagt och som vi kontinuerligt vidareutvecklar, fortsätter vi mot visionen att bli den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners för god samverkan under 2014.



AKTIEN OCH ÄGARNA

Intresset för Diös Fastigheters aktie fortsatte att öka under året. Andelen utlandsägda aktier ökade till 13 procent.

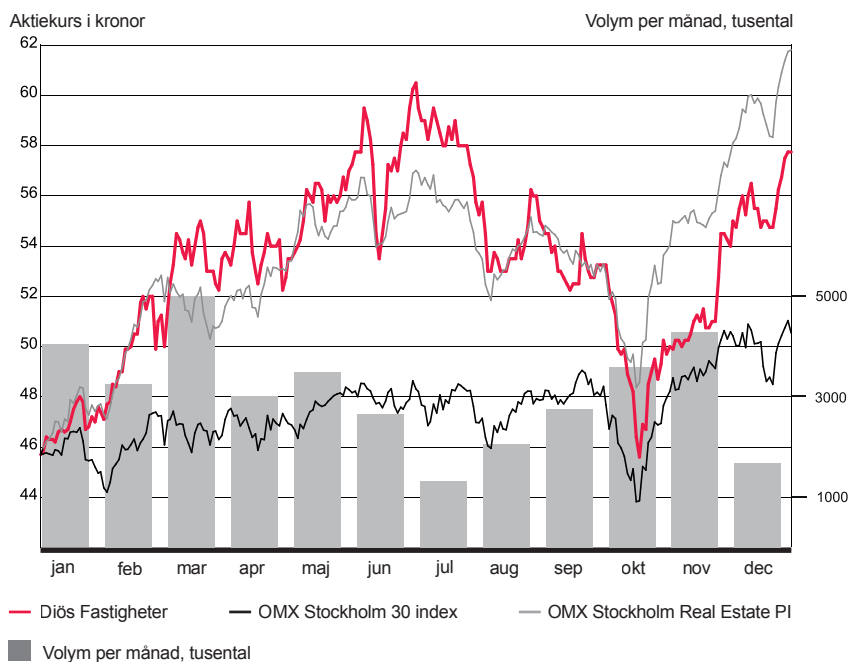
AKTIEÄGARE

Vid utgången av 2014 uppgick antalet aktieägare i Diös Fastigheter till 6 759 (5 524). Andelen utlandsägda aktier ökade markant till 13 procent. 87 procent (93) var i svensk ägo. Den enskilt största ägaren var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 63,6 procent (64,6) av innehav och röster. Under året kom Fjärde AP-fonden in som en av de tio största ägarna.

KURSUUTVECKLING

Diös Fastigheters aktie steg under året med 26,4 procent (28,5). Under samma period steg Stockholmsbörsen, mätt som Nasdaq OMX Stockholm 30 index, med 10,6 procent (18,0) och Nasdaq OMX Real Estate PI index med 35,3 procent (18,9). Vid årets slut uppgick bolagets aktiekurs till 57,8 kr (45,6). Det motsvarade ett börsvärde om 4 316 mkr (3 408). Högsta kurs 2014 var 61,3 kr (46,0) och lägsta kurs var 44,0 kr (35,0). Den totala handelsvolymen i aktien uppgick till 38

DIÖS KURSUUTVECKLING 2014



miljoner aktier (52) under året. Det motsvarade 152 828 aktier per handelsdag (209 938).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

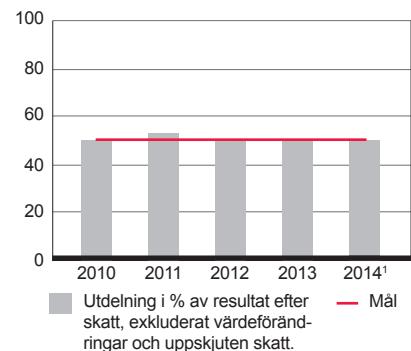
I maj 2006 noterades Diös Fastigheter på Nasdaq OMX Stockholms Small Cap-lista. Januari 2012 noterades aktien på listan Mid

Cap. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262. Aktiekapitalet uppgår till 149 457 668 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 74 729 134 och aktien har ett kvotvärde om 2 kronor. Alla aktier har lika rösträtt i bolaget.

STÖRSTA AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter
AB Persson Invest	11 499 691	15,4	0,0
Brinova Inter AB	7 830 754	10,5	-1,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1	0,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	7 135 625	9,6	2,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0	0,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 303 201	3,1	0,5
Länsförsäkringar Jämtland	2 000 002	2,7	0,0
SEB Investment Management	1 607 322	2,2	-0,1
Ralf Ekblad	1 600 000	2,1	0,0
Fjärde AP-fonden	1 562 994	2,1	2,1
Summa största ägare	47 556 050	63,6	3,1
Övriga ägare	27 173 084	36,4	-3,1
TOTALT	74 729 134	100,0	0,0

UTDELNING I RELATION TILL RESULTAT, %

¹ Styrelsens förslag.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2014 beslutade att bolaget får återköpa egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp gjordes under året.

UTDELNINGSPOLICY OCH UTDELNING

I enlighet med utdelningspolicyen ska bolaget, via aktieutdelning, långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2014 med 2,85 kr per aktie (2,30). Det innebär att 50 procent, motsvarande totalt 213 mkr (172), av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna. Beslut om utdelning fattas av årsstämman den 22 april 2015.

AVKASTNING

Diös Fastigheters målsättning är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 6 procentenheter. 2014 överträffade bolaget avkastningsmålet om 6,9 procent med en avkastning som uppgick till 9,0 procent. Föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2014, som delas ut våren 2015, om 2,85 kr (2,30) per aktie motsvarar en direktavkastning om 4,9 procent (5,0).

Under året uppgick aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 5,0 procent (6,6), till 31,8 procent (36,9).

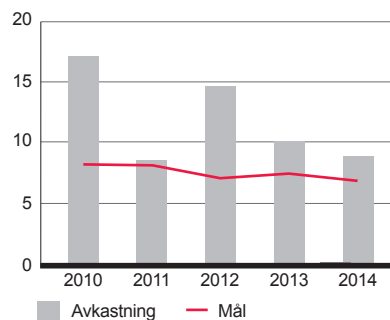
KONTAKTER MED ANALYTIKER OCH INVESTERARE

Diös Fastigheter värnar om att hålla en regelbunden kontakt med aktieägare, potentiella investerare och analytiker. Bland annat genom att presentera företaget på kapitalmarknadsdagar, seminarier, nätverksträffar liksom vid enskilda träffar med analytiker och ägare. Under 2014 har bolaget medverkat vid investersträffar i Sverige och Amsterdam samt på kapitalmarknadsdagar i Åre och Båstad. Antalet analytiker som bevakar Diös Fastigheter uppgick vid årets slut till 5 (5). Samtliga pressmeddelanden, delårsrapporter samt årsredovisningar publiceras på bolagets externa webbplats och distribueras till anmälda intressenter.

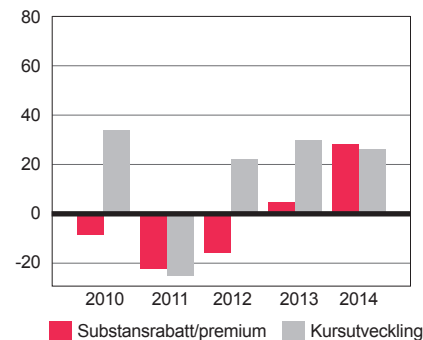
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december 2014 till 45,0 kr (43,3). Vid samma tidpunkt uppgick börskursen till 57,8 kr (45,6), varför substanspremien uppgick till 28 procent (5). Eget kapital per aktie, rensat för effekter av värdering av derivatinstrument och uppskjuten skatt (NAV), uppgick till 56,2 kr (52,1).

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



SUBSTANSRABATT/PREMIUM OCH KURSUTVECKLING, %



STORLEKSFÖRDELAT AKTIEINNEHAV

Innehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav, %	Röster, %	Marknadsvärde, mkr
1–500	3 882	727 328	1,0	1,0	42
501–1 000	1 149	984 983	1,3	1,3	57
1 001–5 000	1 291	3 048 301	4,1	4,1	176
5 001–10 000	187	1 412 293	1,9	1,9	82
10 001–15 000	53	676 336	0,9	0,9	39
15 001–20 000	36	655 259	0,9	0,9	38
20 001–	161	67 224 634	90,0	90,0	3 882
TOTALT	6 759	74 729 134	100,0	100,0	4 316

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapital, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2006-01-02	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00
2010-10-29	Nyemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	6 570 332	37 353 160	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	22 814	37 364 567	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	45 708 272	60 218 703	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	29 020 862	74 729 134	149 457 668	2,00

DATA PER AKTIE

	2014	2013	2012	2011	2010
Börskurs 31 dec, kr	57,8	45,6	35,00	28,50	37,56
Börsvärde utestående aktier, mkr	4 316	3 408	2 616	2 130	1 403
Eget kapital per aktie, kr	45,0	43,3	41,3	36,5	40,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,6	4,7	4,6	3,3	3,8
Resultat per aktie, kr	4,0	4,3	5,7	4,6	6,7
Utdelning per aktie, kr ¹	2,85	2,30	2,30	1,10	1,75
Utdelning i procent av resultat per aktie ² , %	50	49	50	53	51
Direktavkastning aktie, %	4,9	5,0	6,6	3,9	4,7
Totalavkastning aktie, %	31,8	36,9	26,7	-19,5	40,4
Antal registrerade aktier, miljoner	74,7	74,7	74,7	74,7	37,4
Antal utestående aktier, miljoner	74,7	74,7	74,7	74,7	37,4
Antal återköpta aktier, miljoner	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	74,7	74,7	74,7	39,8	34,1

¹ Styrelsens förslag.² Resultat efter skatt exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

A woman with dark hair, wearing a white lab coat over a purple top, stands in a pharmacy. She is smiling and has her hand on her hip. The background is a blurred pharmacy interior with shelves of products and a sign that says 'HÄLSA'.

HÅLLBARHET OCH STRATEGI

> Hyresgästen Jasmine Olbrant, Apoteket i Galleria Kärnan, Månadsmötet 8, Östersund.

STRATEGISK INRIKTNING

Diös Fastigheter är ett av norra Sveriges marknadsledande privata fastighetsbolag. Bolaget erbjuder centrumnära kommersiella lokaler och bostadslokaler på orter med en positiv befolknings-, sysselsättnings- och inkomstutveckling, i huvudsak universitets- och högskoleorter samt regionala centrumorter. Gävle, Sundsvall och Östersund är de värdemässigt tyngsta orterna i fastighetsportföljen. Diös Fastigheter skapar värde för hyresgäster och aktieägare genom effektiv förvaltning och utveckling av attraktiva lokaler i levande stadskärnor.

HÅLLBARHETSSTRATEGI

2014 omarbetade Diös Fastigheter sin vision och affärsidé i syfte att tydliggöra bolagets strategiska inriktning. I dialog med kunder, medarbetare, investerare, samarbetspartners och styrelse har vi definierat bolagets mål och måluppföljning. Målen konkretiserar hur vi ska agera ansvarsfullt och hållbart för att skapa långsiktiga värden med hyresgästen i centrum. Genom att agera långsiktigt med fokus på hållbarhet vill Diös Fastigheter minska bolagets miljöpåverkan och skapa förutsättningar för hyresgäster och medarbetare att trivas och utvecklas.

VISION

Vi är den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.

AFFÄRSIDÉ

Diös Fastigheter ska med lokal närvaro äga och utveckla både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter på prioriterade tillväxtorter. Vi ska skapa långsiktiga värden med hyresgästen i centrum genom att agera ansvarsfullt och hållbart.

AFFÄRSMODELL

- > **FÖRVALTNING:** Diös Fastigheter skapar mervärde för hyresgäster och ägare genom effektiv förvaltning, förtroendefulla och långsiktiga hyresgästelationer som utgår från ett proaktivt förhållningssätt och gott bemötande samt tydliga kontaktvägar.
- > **FASTIGHETSUTVECKLING:** Diös Fastigheter skapar mervärde för hyresgäster och ägare genom värdeskapande utveckling av fastighetsbeståndet med fokus på hyresgästernas behov, affärsnytta och energieffektivisering.
- > **TRANSAKTION:** Diös Fastigheter skapar mervärde för hyresgäster och ägare genom att förvärva fastigheter eller hela fastighetsbestånd som stärker bolagets marknadsposition och medför stordriftsfördelar samt att avyttra fastigheter som inte längre uppfyller kriterierna för bolagets fastighetsportfölj.
- > **FINANSIERING:** Diös Fastigheter skapar mervärde för ägare genom att via refinansiering sänka kapitalkostnaderna och minska såväl refinansierings- som ränterisken.

MÅL

VERKSAMHETSMÅL	UTFALL 2013	MÅL 2014	UTFALL 2014	MÅL 2015
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,7 procent	90 procent	89,2 procent	90 procent
Överskottsgrad	57,1 procent	60 procent	59 procent	60 procent
Energianvändning	-4,3 procent	-5 procent	-4,3	-5 procent
Nöjd-medarbetar-index	65	63	70	73
Nöjd-kund-index	56	63	57	63

FINANSIELLT MÅL

Avkastning på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst 6 procentenheter. Utdelning till bolagets aktieägare ska uppgå till minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

HÅLLBARHETSMÅL	UTFALL 2013	MÅL 2014	UTFALL 2014	MÅL 2015
CO2-avtryck från fastighetsdrift ¹	-	-3 procent	-2,5 procent	-3 procent
Antal nya Green Building certifierade fastigheter	-	-	-	10 fastigheter
Hållbarhetsredovisning enligt GRI	-	-	-	Förbereder redovisning enligt GRI G4, nivå Core
Miljöklass vid nybyggnad där så är möjligt	-	-	Miljöbyggnad	Miljöbyggnad
Antal "Gröna hyresavtal"	-	-	2	Vid nytecknande eller omförhandling ska hyresgästen kunna erbjudas att teckna ett "Grönt hyresavtal".

¹ 2015 tecknade Diös Fastigheter ett nytt elhandelsavtal som kommer att resultera i en minskning av CO2-utsläppen med 85 procent första året. Därefter är målet en årlig minskning om 3 procent.



➤ Jenny Svensson, förvaltare, med hyresgäst Kenneth Johansson, ÅF i Lagret 4, Sundsvall.

MILJÖ OCH ENERGI



➤ Lars-Göran Andersson Bång, energioptimerare.

Jakten på smarta lösningar för att minska drift- och underhållskostnaderna och därmed Diös Fastigheters miljöbelastning fortsatte med stor framgång under året. Förutom övergången till förnyelsebar el minskade energiförbrukningen för el och värme totalt med 4,3 procent.

Lars-Göran Andersson Bång är den som leder Diös Fastigheters jakt på energieffektiverande lösningar. Under året har han, tillsammans med sitt team av energi- och drifttekniker, ökat både kompetensen och engagemanget i det dagliga arbetet. Ett arbete som går ut på att hitta smarta lösningar för såväl befintliga som nya installationer.

2013 ÄNDRADES ORGANISATIONEN FÖR ENERGIARBETET, VILKA EFFEKTER SER VI AV DET?

➤ Organisationen har etablerat sig väldigt bra. Vi har nu alla roller på plats och tillsammans har vi arbetat fram gemensamma rutiner för

våra energiprojekt. Det är lätt för alla involverade att följa status i projekten eftersom alla steg dokumenteras och följs upp varje månad mot uppsatta mål. Ett år efter projektstart utvärderar och redovisar vi resultatet av genomförda insatser.

HAR VI RÄTT KOMPETENS PÅ RÄTT PLATS NU?

➤ Definitivt. Energiteknikernas och driftteknikernas kompetenser matchar varandra väl. För att bolaget ska nå energieffektiviseringsmålen är vi helt beroende av att ha rätt kompetens med tydliga mandat att hantera våra ansvarsområden på ett effektivt sätt. Med resurser på plats och tätare samarbete med andra kompetenser i företaget, upplever jag att energifrågan har fått högre status i bolaget.

UPPLEVER DU ATT DET ÄR LÄTT ATT ATTRAHERA RÄTT KOMPETENS?

➤ Ja. Rollerna är tydliga och attraktiva. Våra nyrekryteringar har varit otroligt lyckade och deras kompetens och drivkraft smittar av sig på oss andra. Att hitta kompetens som bidrar till mångfald i gruppen är en utmaning eftersom energi- och driftteknik fortfarande är ett homogent kompetensområde.

HUR ARBETAR DIÖS FÖR ATT GE MEDARBETARNA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT BIDRA TILL MÅLUPPFYLLELSEN?

➤ Under året har vi fokuserat på tydligare roll- och ansvarsbeskrivningar. Vi har också brutit ner och konkretiserat verksamhetsmålen så att de ska bli begripliga för respektive ansvarsområde. Vi fortsätter även kompetensförstärka våra drift- och energitekniker under 2015.

HUR MÅNGA ENERGIPROJEKT HAR GENOMFÖRTS UNDER ÅRET?

➤ Vi har alltid varit duktiga på att identifiera möjliga energiprojekt men sämre på att gå vidare i konkreta projekt. Där ser vi en stor förändring. 2014 startade vi upp 25 energiprojekt och avslutade 15. De mest framgångsrika projekten är dem som vi har genomfört i samverkan med hyresgästen.

HUR SER STRATEGIN UT FRAMÖVER NÅR DET GÄLLER DIÖS HÅLLBARHETSARBETE UTIFRÅN ETT MILJÖPERSPEKTIV?

➤ Dels kommer vi att fortsätta på inslagen väg när det gäller rutiner som kan förenkla vårt arbete. Dels kommer vi att öka vår interna kompetens när det gäller



miljöcertifiering av våra fastigheter och uppföljning av redan certifierade fastigheter. Idag har vi fyra GreenBuilding-certifierade fastigheter och siktar på betydligt fler. Vi ska även utreda på vilket sätt avtalsmodellen med ”Grönt hyresavtal” kan bidra till de övriga aktiviteter som vi genomför i syfte att minska vår miljöpåverkan. Vi har en strategisk diskussion i hela bolaget kring vilka vägval vi ska ta för att säkerställa att vi arbetar effektivt och kraftsamlar kring våra energi-effektiviseringsmål.

VILKA MÖJLIGHETER OCH UTMANINGAR SER DU FRAMFÖR DIG 2015?

- Fler energiprojekt som genomförs i samverkan med hyresgästen. Utfallet blir så mycket bättre när båda parter känner engagemang och ett gemensamt ansvar.
- Enkla rutiner för att frigöra tid till uppföljning och optimering av fastigheternas tekniska installationer tack vare fastighetsautomation.
- Projektledarutbildningar för energiteknikerna.
- Fler kompetensöverskridande insatser och ökad dialog mellan oss och de kundansvariga när det gäller avtalsfrågor.
- Fler GreenBuilding-certifierade fastigheter.
- Automatiska avläsningar av fjärrvärme-systemen.

- Energieffektivisering med hjälp av installationer med solcellssystem.
- Fortsatt utveckling av bolagets energiledningssystem.
- Från och med 1/1 2015 köper bolaget enbart grön el. Nytt elhandelsavtal gör att vi kommer minska våra CO₂-utsläpp med cirka 85 procent.

GE EXEMPEL PÅ NÅGRA INTRESSANTA ENERGIPROJEKT SOM VI STARTAT UPP 2014

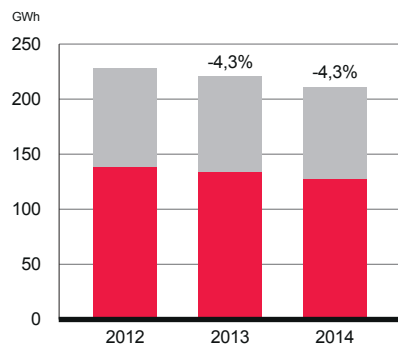
- I fastigheten Stranden 19:5 i Mora beräknar vi minska den årliga energiförbrukningen med 40 procent. Detta genom att installera EC-motordrivna fläktar och uppgradera systemet för fastighetsautomationen.
- I fastigheten Kopparslagaren 3 i Östersund beräknar vi minska den årliga energiförbrukningen med 30 procent. Detta genom att modernisera fastighetsautomationen, återvinning med frånluftsvärmepump samt modernisering av kylsystemet.
- I fastigheten Norr 31:9 i Gävle genomför vi ett eco-pilotprojekt där vi genom att uppgradera systemet för fastighetsautomationen får bättre energibalans i hela fastigheten. Vi beräknar minska den årliga energiförbrukningen med 10 procent av den totala förbrukningen på cirka 3600 MWh.
- Ett lyckosamt projekt som vi bedriver tillsammans med hyresgästen är installa-

tionen av ett nytt ventilationssystem i fastigheten Porsön 1:423 i Luleå. Genom samarbetet med Tullverket beräknar vi minska den årliga energiförbrukningen med 25 procent.

GE EXEMPEL PÅ NÅGRA INTRESSANTA ENERGIPROJEKT SOM VI HAR FÖLJT UPP 2014

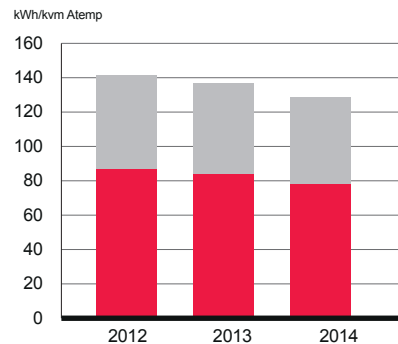
- I Stationshuset Åre installerades i slutet av 2013 en värmepump med återvinning från ICA:s verksamhet med kylar och frysar. Besparingen under 2014 blev totalt 47 procent på värmen.
- I Lagret 4 i Sundsvall moderniserade vi med ny fastighetsautomation, ny ventilation, ledbelysning och motorvärmastyrning. Uppföljningen har gett en besparing om totalt 35 procent på el och värme.

EL OCH VÄRME¹

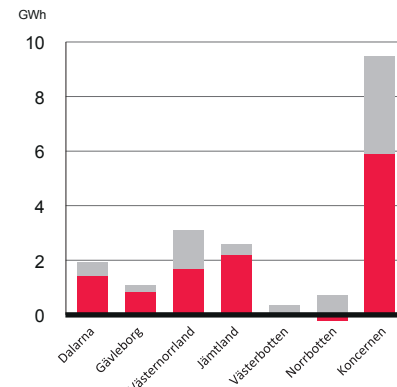


■ EI ■ Värme ¹ Normalårskorrigerad.

EL OCH VÄRME PER KVADRATMETER



ENERGIBESPARING



MEDARBETARE OCH ORGANISATION

2014 var ett händelserikt år med ny vd och ledning. Med stort fokus på värdeskapande förvaltning och kundnöjdhet lägger bolaget grunden för att ytterligare stärka sin marknadsposition.

HR-chefen Kristina Grahn-Persson ger här sin bild av bolagets utveckling under året.

VILKA FÖRÄNDRINGAR I ORGANISATIONSSTRUKTUREN HAR GENOMFÖRTS UNDER 2014?

> Idag har vi en tydligare och mer effektiv organisation som ger medarbetarna större möjligheter att fatta beslut om sådant som påverkar deras arbetsvardag. Vi har även en helt ny sammansättning i koncernledningen med ny vd, ny kommunikationschef och ny fastighetschef. Beslutet att tillsätta en fastighetschef har bland annat resulterat i ökad dialog mellan våra affärsområden, vilket är en förutsättning för kompetensöverföring och möjligheter till stordriftsfördelar via gemensamma arbetssätt och rutiner. Ekonomifunktionen har också genomgått stora förändringar. Två fastighetscontrollers och en projektcontroller har placerats under fastighetschefen i syfte att skapa större synergier när det gäller analys och uppföljning av affärsområdenas ekonomihantering.

Den centrala ekonomifunktionen har delats upp i två verksamhetsgrenar under CFO, ekonomiadministration och hyresadministration, med chefer för respektive verksamhetsgren. Projektledarna, som tidigare var centralt placerade funktioner, flyttades under året över till affärsområdena.

HUR SÅG PERSONALOMSÄTTNINGEN UT 2014 JÄMFÖRT MED ÅRET INNAN?

> 2013 hade vi en hög personalomsättning, i huvudsak som ett resultat av att vi samlade alla centrala tjänster till huvudkontoret i Östersund. 2014 har personalomsättningen legat på 6 (17) procent. Vi har haft 8 (2) pensionsavgångar. 11 (13) personer har lämnat bolaget.

VILKA ÄR UTMANINGARNA NÄR DET GÄLLER BOLAGETS PERSONALSTRUKTUR?

> Att åstadkomma mångfald på våra arbetsplatser är en stor utmaning. Fastighetsbranschen är fortfarande relativt homogen och mansdominerad. Framförallt inom den operativa fastighetsförvaltningen där majoriteten av medarbetarna är män. På tjänstemannasidan råder motsatt förhållande, fler kvinnor än män. Av våra 149 (140) medarbetare 2014 var 64 (64) procent män och 36 (36) procent kvinnor. Medelåldern var 43,5 (45) år. 104 (95) medarbetare arbetade på något av våra sex affärsområden, varav 53 (50) med operativ fastighetsförvaltning,

och 45 (45) medarbetare arbetade på huvudkontoret. Andelen medarbetare har under året ökat som ett resultat av att vi har inrättat några nya tjänster samt ersatt konsulter och entreprenörer med anställda i syfte att stärka våra affärsområden.

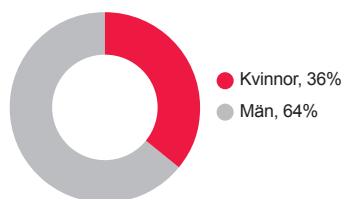
HUR HAR DIÖS ARBATAT FÖR ATT ÖKA MEDARBETARNAS NÖJDHET?

> 2014 ökade nöjd-medarbetar-index, NMI till 70 (65), framförallt inom områden som trivsel med arbetsuppgifter, motivation i arbetet och större delaktighet. En förklaring till det förbättrade resultatet är arbetet med de handlingsplaner som cheferna upprättade i samband med 2013 års resultatanalys. En annan trolig förklaring är att arbetet med att tydliggöra roller och ansvarsområden i bolaget har skapat större trygghet och kontroll samt bättre informationsflöden.

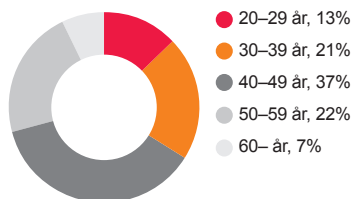
VILKA AKTIVITETER HAR GENOMFÖRTS FÖR ATT ATTRAHERA NYA MEDARBETARE?

> Ökad synlighet i branschforum och ökad närvaro på universitet och högskolor är några exempel på prioriterade insatser. Vi har också satsat på högre närvaro i sociala medier i rekryteringssammanhang, vilket har resulterat i en bred rekryteringsbas för samtliga utlysta tjänster. Inom ramen för företagssamarbetet Business Academy Östersund, har vi under året haft en ekonomistudent som via Fastigos kollektivavtal för studenter, ett så kallat

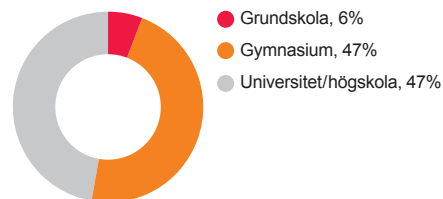
KÖNSFÖRDELNING



ÅLDRSFÖRDELNING



UTBILDNINGSNIVÅ





studentmedarbetaravtal, har fått möjlighet att kombinera sina studier med arbetslivserfarenhet. Det har lett till stor medial uppmärksamhet och ökad efterfrågan från fler studenter.

VAD GÖR DIÖS FÖR ATT UTVECKLA OCH BEHÅLLA BEFINTLIGA MEDARBETARE?

➤ Varje utvecklingssamtal resulterar i individuella utvecklingsplaner. Under året har 64 (70) procent av alla medarbetare haft ett utvecklingssamtal. Förklaringen till den låga andelen är chefsbyten som har fördröjt processen. Målet är självklart att samtliga medarbetare ska ha minst ett utvecklingssamtal per år. Förutom att möjliggöra kompetenshöjning via externa utbildningsinsatser har vi under året genomfört ett antal företagsspecifika utbildningar, bland annat arbetsmiljöutbildning för chefer samt värderings- och avtalsutbildningar för berörda medarbetare. Alla tjänster som bolaget utlyser marknadsför vi internt via vårt intranät. Under året har 8 (8) medarbetare gjort en intern förflyttning. För två av dessa har förflyttningen inneburit nya chefsroller.

VAD HAR GJORTS FÖR ATT FÖRBÄTTRA ARBETSMILJÖN OCH MINSKA SJUKFRÅNVARON?

➤ Under året startade vi en arbetsmiljögrupp med representanter från alla verksamhetsgrenar. Vi har tillsammans utarbetat en arbetsmodell för vårt systematiska

arbetsmiljöarbete. Att säkerställa att vi har funktionella kontor är en satsning för att förbättra den fysiska miljön. Friskvårdsbidrag och gemensamma friskvårdssatsningar är exempel på åtgärder för att öka medarbetarnas hälsa. Vi har även ett väl upparbetat samarbete med företagshälsovården för att snabbt kunna genomföra åtgärder för minskad sjukfrånvaro. 2014 uppgick sjukfrånvaron till 2,2 (3,4) procent, varav långtidsjukfrånvaron (sjukfrånvaro under mer än 60 dagar) var 0,6 (1,8) procent. Sjukfrånvaron för kvinnor var 3,9 (5,0) procent och för män 1,3 (2,5) procent. I syfte att underlätta kombinationen privatliv och arbetsliv har vi flexibla arbetstider. Vi ser även till att förlägga möten på tider som medger lämning och hämtning av barn och har bra utrustning och rutiner för videomöten för att minska resandet.

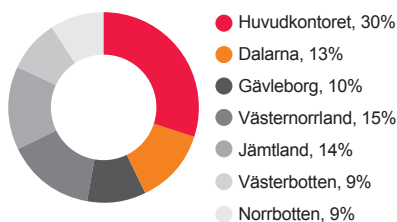
HUR SER STRATEGIN UT FRAMÅT FÖR ATT FORTSÄTTA ATTRAHERA, UTVECKLA OCH BEHÅLLA RÄTT KOMPETENS?

➤ Vi kommer att fortsätta samarbetet med universitet och högskolor för att attrahera morgondagens medarbetare. Vi kommer även att fortsätta vara engagerade i branschöverskridande frågor för att skapa förutsättningar för hållbara analyser och beslut. Att hitta nya vägar för att möjliggöra interna förflyttningar är avgörande för att vi ska kunna behålla vår kompetens långsiktigt.

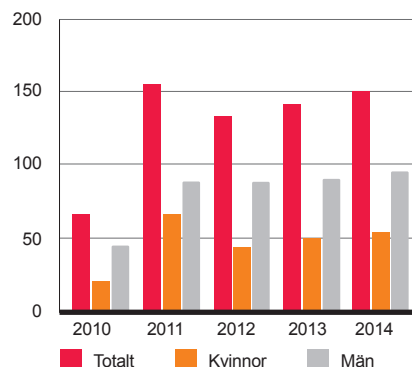


➤ Kristina Grahn-Persson, HR-chef.

GEOGRAFISK FÖRDELNING



ANTAL ANSTÄLLDA





KUNDER OCH MARKNADER

➤ Sandrina Zetterström, retailsamordnare, med hyresgäst Martin Larsson, Naturkompaniet i Häradshövdingen 6, Östersund.



KUNDER OCH KONTRAKTSVÄRDE

Diös Fastigheters vision är att vi ska vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad. Tydliga kontaktvägar och relationsbyggande aktiviteter prioriterades högt under året.

KUNDVÄRDE

Diös Fastigheter skapar kundvärde genom att med lokal närvaro äga och utveckla både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter på prioriterade tillväxtorter. Bolaget erbjuder ett attraktivt fastighetsbestånd och en kvalitetsdriven fastighetsförvaltning, som till största del hanteras av egen personal.

Arbetet med förbättrade kundrelationer utgår bland annat från de inspel som kunderna bidrar med via den årliga nöjd-kund-index-undersökningen, NKI. 2014 års kundnöjdhetsindex var 57 (56), vilket låg under målet. För att målet om ett index på 63 ska uppnås under 2015, fortsätter respektive affärsområde arbetet med sina handlingsplaner. Under året kontaktades cirka 20 procent av alla svarande kunder för ett fördjupat dialogmöte kring resultatet.

KUNDSTRUKTUR OCH KONTRAKTSVÄRDE

Diös Fastigheters medvetna strategi är att äga och utveckla en diversifierad fastighetsportfölj bestående av centralt belägna fastigheter på tillväxtorter i norra Sverige. Under 2014 stod kontorslokaler för 45 procent (44) av hyresvärdet, butikslokaler för 25 procent (25), bostäder för 10 procent (11), industri- och lagerfastigheter för 8 procent (8) och övriga lokaler för 12 procent (12) av hyresvärdet. Majoriteten av kunderna fanns i de prioriterade städerna Borlänge, Falun, Gävle, Sundsvall, Östersund, Umeå och Luleå. Per den 31 december 2014 uppgick lokalhyresavtalen till totalt 2 544 (2 578), exklusive bostäder, med ett årligt kontraktsvärde om

1 107 mkr (1 086). I hyresintäkterna ingår hyresstillägg för fastighetsskatt, värme, vatten, avfall, taxebundna kostnader samt elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna.

De tio största hyresgästerna svarade för 16 procent (16) av hyresintäkterna, vilket motsvarar 206 mkr (207). Den enskilt största hyresgästen är Trafikverket med cirka 4 procent (4) av Diös Fastigheters totala kontraktsvärde. Den genomsnittliga kontraktstiden för de tio största hyresgästerna uppgick till 3,8 år (3,1). Kontrakt med en löptid om tre år eller längre, är normalt föremål för årliga hyres-

justeringar i form av uppräknings mot konsumentprisindex. Avtal med kortare löptid än tre år uppräknas procentuellt.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD

Det totala hyresvärdet, för fastighetsbeståndets totala uthyrningsbara area om 1 423 tkvm (1 447), var 1 448 mkr (1 457). Hyresintäkterna uppgick till 1 291 mkr (1 292), vilket motsvarar en uthyrningsgrad om 89,2 procent (88,7). Den area-mässiga uthyrningsgraden var med sina 1 169 tkvm (1 180) 82,2 procent (81,5).

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Antal avtal	Årligt kontraktsvärde, Tkr	Andel av totalt årligt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	13	48 064	3,8	5,2
Östersunds kommun	91	26 021	2,0	4,5
Swedbank AB	12	21 220	1,7	2,9
Arbetsförmedlingen	25	20 700	1,6	2,8
Falu kommun	9	17 483	1,4	3,2
Ahléns	7	15 998	1,2	2,8
KappAhl	6	15 112	1,2	4,0
Hennes & Mauritz	11	14 745	1,2	2,7
Axfood Sverige AB	6	13 478	1,1	2,4
Polismyndigheten	14	13 193	1,0	3,9
Totalt största hyresgäster	194	206 014	16,2	3,8

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 2014-12-31, mkr	Andel, %	
Lokalhyresavtal	2015	761	163 748	173	13
	2016	671	239 113	263	20
	2017	579	226 956	232	18
	2018	363	166 100	186	15
	2019+	170	218 523	253	20
Totalt lokalhyresavtal	2 544	1 014 440	1 107	86	
Bostadshyresavtal	2 122	154 341	144	11	
Övriga hyresavtal	3 470	-	39	3	
TOTALT	8 136	1 168 781	1 290	100	

FORTSATT STABIL MARKNAD

Trots låg tillväxt och ekonomisk avmattning var den svenska fastighetsmarknaden stabil under året. Ökat intresse för investeringar i fastighetssegmentet, förbättrade finansieringsmöjligheter och förmånliga räntor bidrog till en het transaktionsmarknad.

MARKNADSBESKRIVNING

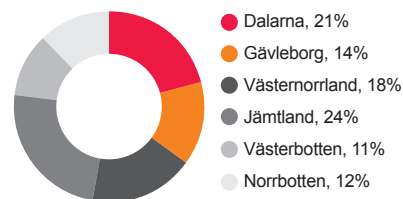
Diös Fastigheters marknad sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr och är indelad i affärsområdena Dalarna, Gävleborg, Jämtland, Västernorrland, Västerbotten och Norrbotten. Kriterierna för bolagets prioriterade verksamhetsorter är att de ska vara regionala centralorter med universitet och högskola och att de ska uppvisa en positiv befolknings-, sysselsättnings- och inkomstutveckling. Majoriteten av fastighetsbeståndet, med ett diversifierat utbud av bostads-, kontors-, butiks- och industrilokaler, finns i städerna Borlänge, Falun, Gävle,

Sundsvall, Östersund, Umeå och Luleå. Förvaltningsorganisationen är decentraliserad med stark lokal förankring.

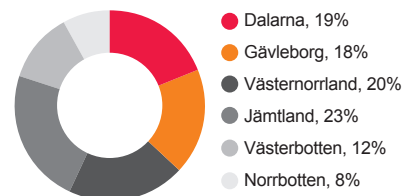
UTVECKLINGEN PÅ SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden steg under året till en nivå som överträffar det tidigare rekordåret 2008. Förklaringen är god kapitaltillgång till låg ränta, låg vakans och stabila kassaflöden. Enligt DTZ var transaktionsvolymen 156 miljarder kronor 2014. Fastighetsbolag och fonder hade högst transaktionsaktivitet med de börsnoterade fastighetsbolagen som de största nettoköparna. Även om det utländska intresset ökade, stod de svenska aktörerna för cirka 85 procent av det investerade kapitalet och cirka 80 procent av försäljningsvolymen. Storleken på en genomsnittlig inhemsk affär var 250 miljoner kronor medan en genomsnittlig utländsk affär var 900 miljoner kronor. Bostäder stod för 27 procent av det omsatta kapitalet och kontor för 25 procent. Cirka 30 procent av det investerade kapitalet skedde utanför storstadsregionerna.

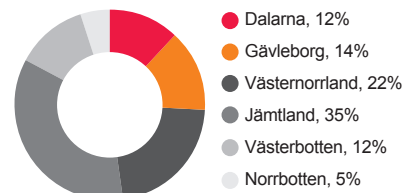
FASTIGHETSVÄRDE



UTHYRINGSBAR YTA



ANTAL FASTIGHETER



➤ Marie Karlstedt, ekonomiadministratör, och Magnus Eriksson, fastighetsskötare, med Lars-Göran Dahl, fastighetschef, Östersund.



FASTIGHETSCHEF LARS-GÖRAN DAHL

EN MARKNAD MED STORA MÖJLIGHETER

I syfte att få kontinuitet och stabilitet i ledningen av den operativa förvaltningsverksamheten, anställdes Lars-Göran Dahl i rollen som fastighetschef i juni. Genom större tydlighet i både fastighetsportfölj och kundrelationer vill han bidra till att bolaget blir den mest aktiva och efterfrågade aktören på Diös Fastigheters marknad.

HUR SKULLE DU VILJA BESKRIVA DIÖS FASTIGHETERS MARKNAD IDAG?

➤ Som en marknad med stora möjligheter. Vi är idag marknadsledande på de flesta av våra verksamhetsorter och det ska vi fortsätta att vara. Den norrländska konjunkturen är stabil med en generellt starkare utveckling än Sverige i stort. Utvecklingsmöjligheterna ökar ju längre upp i landet man kommer. Luleå har under lång tid haft en ökad tillväxt tack vare spinoffeffekter från industrin och universitetet. Det norrländska klimatet har vänts till en marknadsfördel, mycket tack vare data-lagringsföretagens etableringsiver. Något som Luleå har tagit tillvara.

Som etablerad vinter- och mathantverksstad har Östersund fått stor internationell uppmärksamhet. I samband med VM i skidskytte i Östersund och alpina VM i Åre 2019 finns det stora utvecklingsmöjligheter för en så dominerande aktör som Diös Fastigheter. Umeå är också en spännande ort med hög utvecklingstakt där efterfrågan på lokaler är större än utbudet.

VILKA ÄR DE STÖRSTA UTMANINGARNA?

➤ En kittlande utmaning är den ökade konkurrensen på den norrländska fastighetsmarknaden. Ju fler aktörer som sticker ut hakan, desto mer måste vi anstränga oss för att behålla vår starka position. Genom tydligare roller och mandat har vi underlättat för medarbetarna i deras arbetsvardag. Syftet är att skapa mer tid för värdeskapande



➤ Lars-Göran Dahl, fastighetschef.

aktiviteter i samspel med våra hyresgäster genom mindre tid till administration. Centrumhandeln på några av våra orter är också en utmaning där vi tillsammans med andra aktörer utarbetar strategier för att utveckla utbudet av samhällsservice och upplevelsedrivna aktiviteter och därmed stärka stadskärnornas attraktivitet.

HUR SER STRATEGIN FRAMÅT UT?

➤ Tydligare fastighetsportfölj och närmare relationer med våra hyresgäster. Vi kommer att fortsätta fokusera på värdeskapande förvaltning, förädling och förvärv av centralt

belägna fastigheter på våra orter med störst tillväxtpotential. Det innebär att vi även framöver kommer att avyttra fastigheter i de lägen som inte uppfyller våra portföljkriterier. Organisationsförändringen som genomfördes i slutet av året kommer att ge oss bättre förutsättningar att aktivt arbeta med proaktiv uthyrning av vakanta lokaler och en större tydlighet gentemot våra hyresgäster. Vi kommer även att öka den interna kompetensen när det gäller energieffektivisering och driva fler energieffektiviseringsprojekt i samverkan med våra hyresgäster än vad vi gör idag.



STABIL MARKNAD MED LÅGA VAKANSER

Affärsområde Dalarna är värde-
mässigt Diös Fastigheters näst
största med 21 procent av det
samlade fastighetsvärdet. Den
övervägande delen av portföljen
består av handels- och kontors-
fastigheter centralt belägna i
Falun, Borlänge och Mora.

MARKNADSÖVERSIKT

Dalarna är Sveriges fjärde största besöks-
destination och landets femte största export-
län med företag som Stora Enso, ABB och
SSAB. Falun och Borlänge bildar tillsam-
mans en näringslivsnod som erbjuder bred
arbetsmarknad, bra service- och kulturutbud
samt goda utbildningsmöjligheter. Tack vare
ett stort kunnande i att förädla råvaror till
avancerade produkter har Dalarna lockat till
sig internationellt konkurrenskraftiga företag.
Till skillnad från många andra tillväxtorter i
Sverige har handeln ett starkt fäste i Moras
och Faluns stadskärnor. Som arrangör av
Skid-VM i början av 2015 hade Falun
200 000 besökare från hela världen.

FALUN

Falun präglas av en stabil hyresmarknad
med låga vakanser, tack vare en positiv
befolkningsutveckling och en fungerande
arbetsmarknad. Stora arbetsgivare är lands-
tinget, kommunen, Arctic Paper Grycksbo
AB och Cederroth International. Fastighets-
beståndet bestod vid årets slut av 16 fastig-
heter koncentrerade till stadskärnan där
bolaget äger gallerierna Falan och Bergströms.
Förädlingsprojektet av såväl Åhlénshuset som
Bergströms galleria fortsatte under året och
den första etappen av ombyggnaden av
Engelska skolans lokaler avslutades.

BORLÄNGE

Borlänge erbjuder en varierad arbetsmarknad
med bland annat SSAB, Trafikverket, Borlänge

Science Park och kommunen som stora
arbetsgivare. Staden är även knutpunkt för
riksvägar och järnvägar. Fastighetsbeståndet
bestod vid årets slut av 13 fastigheter varav
majoriteten i stadskärnan. Diös Fastigheter
är en aktiv part i stadsutvecklingen och har
under året bland annat presenterat ett
färdigt lokalförslag för etablering av en
efterfrågad livsmedelsbutik i stadskärnan.
Genom hyresavtalet med Pitchers fortsatte
arbetet med att öka Sveatorgets
attraktionskraft.

MORA

Fastighetsmarknaden i Mora har under lång
tid varit stabil med i stort sett obefintliga
vakanser. Fastighetsbeståndet bestod vid
årets slut av 11 fastigheter i Mora och två
i Malung. Som storägare av fastigheter i
centrala Mora fortsatte bolaget att befästa
sin position under året genom förvärvet av
Åhlénshuset.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året tecknade Diös Fastigheter ett 20-
årigt hyresavtal med Internationella Engelska
skolan i centrala Falun. Lokalen som omfattar
4 300 kvadratmeter anpassas i etapper och
kommer att erbjuda plats till 480 elever. Ett
tioårigt hyresavtal tecknades med Pysslingens
Förskolor och Skolor AB omfattande 6 155
kvm. Ett hyresavtal har även tecknats med
Telia i Falan Galleria. Under året öppnade
MeetWork i Diös Fastigheters nyrenoverade
lokaler i Falun. De är anpassade för spontana
möten, arbetsplatser, arbetsrum, konferens-
rum och en stor hörsal. Ett samarbetsavtal
med Borlänge kommun tecknades angående
en utredning av ett nytt kulturhus i Borlänge
centrum. I Borlänge tecknades även ett
hyresavtal med Pitchers vid Sveatorget. I Mora
förvärvade Diös Fastigheter en fastighet i
centrum som inrymmer Åhléns, Cubus och
restaurangen Lissäng & Co. Vid årets slut
bestod affärsområdets fastighetsbestånd av
sammanslagt 44 fastigheter.

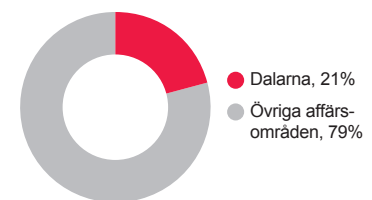


➤ Intagan 1, Borlänge.

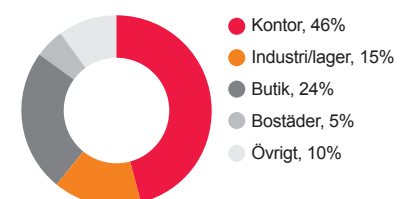
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I DALARNA

Antal fastigheter	44
Antal tkvm	267
Fastighetsvärde, mkr	2 497
Driftöverskott, mkr	154
Överskottsgrad, %	61

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





POSITIV UTVECKLING AV HYRESNIVÅERNA

Affärsområde Gävleborg står för 14 procent av bolagets fastighetsvärde. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Gävle med i huvudsak kontors-, butiks- och industrilokaler.

MARKNADSÖVERSIKT

Liksom flera andra av Diös Fastigheters affärsområden har Gävleborg haft en avsevärd förbättring vad gäller konjunkturen inom framförallt verkstads- och trävaruindustrin. Även konjunkturen för sällan-köpshandeln har under året förbättrats avsevärt. Högskolan i Gävle bedriver specialiserad forskning inom byggd miljö och hälsofrämjande arbetsliv vilket lockar många utländska studenter. I krysset mellan E4:an och E16 och med närhet till Stockholm Arlanda, ligger Gävle som ett logistiknav för samordning av fartyg, tåg, bil, container och kombitrafik. Gävle kommun är en del i partnerskapsprojektet Stockholm Business Alliance med syfte att attrahera utländska investeringar till regionen. Fastighetsmarknaden präglas av stor efterfrågan på flexibla kontorslokaler varför hyresnivåerna under lång tid har haft en positiv utveckling.

GÄVLE

Befolkningsutvecklingen fortsatte att öka i regionstaden Gävle, mycket tack vare det ständigt utvecklade utbudet av

samhällsservice och pendlingsmöjligheter. Gävle har sedan Diös Fastigheters start varit en prioriterad tillväxtort. Eftersom frågor kring stadsutveckling står högt på agendan är bolaget en aktiv part i bland annat samarbetsprojektet "Marknadsplats Gävle". Projektet syftar till att underlätta för företag att etablera sig i Gävle. Under sommaren var Diös Fastigheter huvudsponsor för familjeevenemanget Sommarkvällarna i Gävle. Hyresgästerna i gallerian Flanör marknadsförde sig genom att dela ut priser till tävlingen Sommarönsknigen. Merparten av Diös Fastigheters portfölj består av kontors-, butiks- och industrilokaler som är koncentrerade till stadskärnan. Gallerian Flanör och affärshuset Konvaljen är två betydande fastigheter, liksom industrifastigheterna på Näringen och Sörby Urfjäll. Under året har nya hyresgäster börjat strömma till i fastigheten Wasahuset. Efter ett ombyggnadsprojekt i två steg flyttade Capio Hälsocentral in och Gävle kommun planerar att starta en ny träffpunkt för seniorer i en annan lokal. Även Gävle biljardklubb har flyttat in i fastigheten. Fastighetsbeståndet bestod vid årets slut av 42 fastigheter.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

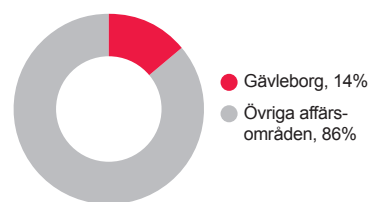
Ombyggnationen av affärsfastigheten Wasahuset pågick under året. En fastighet med kommersiella lokaler och en bostad såldes till Brynäs Näringsfastigheter AB. Vid årets slut bestod affärsområdets fastighetsbestånd av sammanlagt 51 fastigheter.



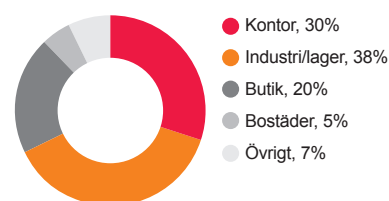
DIÖS FASTIGHETSBESTÄND I GÄVLEBORG

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	252
Fastighetsvärde, mkr	1 760
Driftöverskott, mkr	120
Överskottsgrad, %	62

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





STARK AKTÖR I CENTRUM

Inom affärsområde Västernorrland är Diös Fastigheter en av de största fastighetsaktörerna på den kommersiella fastighetsmarknaden, framförallt när det gäller kontorslokaler. Affärsområdet står för 18 procent av bolagets fastighetsvärde.

MARKNADSÖVERSIKT

Tack vare rejäla lyft för industri- och transportsektorn var Västernorrland det län som under året stärkte sin konjunktur mest av de norrländska länen. Under året invigdes omdragningen av E4:an via den nya bron över Sundsvallsfjärden som ska öka framkomligheten för godstrafiken samt förbättra trafiksäkerheten och miljön. Omdragningen av E4:an är bara en i raden av de infrastruktursatsningar som genomförs i syfte att öka regionens attraktion och underlätta arbetspendling.

SUNDSVALL

Regionstaden Sundsvall har under flera år haft en stadig befolkningsutveckling. Staden präglas av en stark efterfrågan på yteffektiva lokaler i centrala lägen, vilket skapar en god marknad för flera aktörer med verksamhet inom fastighetsutveckling. Diös Fastigheter tillhör en av de största med ett koncentrerat bestånd av fastigheter i centrala Sundsvall. Förutom kommersiella lokaler utgör utbudet av bostäder ett bra komplement i fastighetsportföljen. Mittuniversitetets successiva flytt av verksamheten i Härnösand till Sundsvall

kommer att öka efterfrågan på bostäder ytterligare. Fastighetsbeståndet bestod vid årets slut av 44 fastigheter för både kommersiell verksamhet och bostäder. Ett av Diös Fastigheters pågående förädlingsprojekt är IN:gallerian där anpassningar av lokaler genomförs för att möta hyresgästernas behov och för att optimera lokalytorna. Diös Fastigheter fortsatte under året planerna på att utveckla fastighetsbeståndet vid Sundsvallsbrons norra fäste. Planerna på att tillsammans med HSB upprätta 20 000 kvadratmeter lokalyta uppdelade på två fastigheter med lägenheter och äldreboende på en parkering i stadsdelen Norrmalm fortsatte också.

HÄRNÖSAND

I syfte att koncentrera sitt fastighetsbestånd minskade Diös Fastigheter sitt innehav i Härnösand under året. Fastighetsbeståndet bestod vid årets slut av 31 fastigheter för i huvudsak kommersiell verksamhet men även för bostäder i Härnösand.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året sålde Diös Fastigheter tre bostadsfastigheter i Härnösand till det lokala bolaget Härnökusten Fastigheter AB. En bostadsfastighet i centrala Sundsvall såldes till HSB Hyresrätt. En industrifastighet strax söder om centrala Sundsvall såldes till Sundsvalls kommuns Industrifastighetsutveckling. Ännu en fastighet i Sundsvall såldes till HSB Produktion. Diös Fastigheter lämnade Sollefteå i samband med försäljningen av en markfastighet. Vid årets slut bestod affärsområdets fastighetsbestånd av sammanlagt 78 fastigheter.



➤ Rätten 1, Sundsvall.

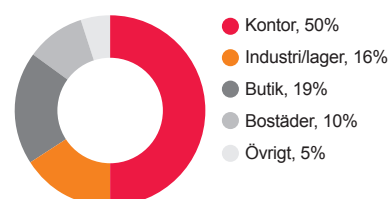
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I VÄSTERNORRLAND

Antal fastigheter	78
Antal tkvm	279
Fastighetsvärde, mkr	2 237
Driftöverskott, mkr	151
Överskottsgrad, %	58

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





HET KONTORS- OCH BOSTADSMARKNAD

Affärsområde Jämtland är Diös Fastigheters största med 24 procent av bolagets fastighetsvärde. Bolagets huvudkontor finns i Östersund.

MARKNADSÖVERSIKT

Med den starkaste industriutvecklingen i Norrland förbättrades konjunkturen i Jämtland betydligt under året. Särskilt tydlig är utvecklingen av trävaruindustrin där efterfrågan från utlandet har ökat starkt. Med ett brett utbud av både kommersiella lokaler och bostäder i attraktiva lägen är Diös Fastigheter storägare på den jämtländska fastighetsmarknaden. Jämtland har en väl utbyggd infrastruktur med Åre-Östersund Airport och ett väl utbyggt järnvägsnät med snabbtåg till Stockholm och regionaltåg mellan Trondheim och Sundsvall.

ÖSTERSUND

Vinterstaden Östersund fortsätter att dra till sig världens blickar. Under året utnämndes Östersund till arrangör av VM i skidskytte 2019. Inom ramen för Mittuniversitetet bedriver Nationellt Vintersportcentrum världens mest ansedda testlabb för fysiologisk och medicinsk forskning inom vinteridrott. Vid Mid Sweden Science Park utvecklas innovativa tjänster och produkter i samarbete mellan kunskapsintensiva företag, akademi och drivna entreprenörer. Östersund är också en ort som huserar flera nationella myndigheter. Den positiva befolkningsutvecklingen i residensstaden gör att efterfrågan på bostäder är stor, framför allt i Diös Fastigheters attraktiva lägen. Under året tecknades hyresavtal för samtliga handels- och kontorslokaler i det nya Centralpalatset som Diös Fastigheter uppför i Östersunds mest centrala läge. Fastighetsbeståndet bestod vid årets slut av 116 fastigheter för både kommersiell verksamhet och bostäder.

ÅRE

Som den främsta skidorten i Skandinavien utnämndes Åre till arrangör av alpina VM 2019. Nu satsar en redan idag turistintensiv ort på ännu större efterfrågan på lokaler för såväl kommersiell verksamhet som bostäder. Diös Fastigheter är en av huvudsponsorerna för Åre Kapitalmarknadsdagar som i mars arrangerades för femte året i rad. Fastighetsbeståndet bestod vid årets slut av 7 fastigheter för i huvudsak kommersiell verksamhet men även för bostäder.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året beslutade Arbetsförmedlingen att expandera sin verksamhet i Östersund vilket ledde till ett utökat femårigt hyresavtal med Diös Fastigheter om 600 kvm med option om ytterligare 600 kvm. Andra större uthyrningar under året är Swedbanks utökning på Frösö Strand och Östersunds kommuns etablering i fastigheten Logen 6. Efter dialog med hyresgästerna såldes under året en bostadsfastighet om 17 lägenheter i Östersund till en nybildad bostadsrättsförening. Som ett led i att koncentrera bolagets fastighetsbestånd till utvalda tillväxtorter såldes under året en industrifastighet i Sveg samt två bostadsfastigheter i Lit. Vid årets slut bestod affärsområdets fastighetsbestånd av sammanlagt 122 fastigheter.

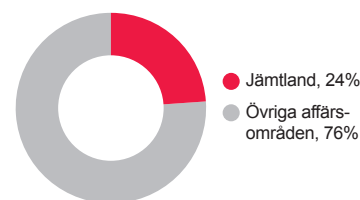


> Pantbanken 1, Östersund.

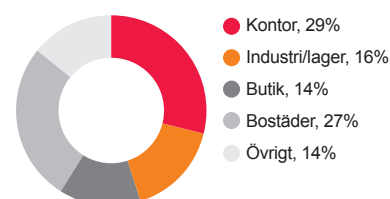
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I JÄMTLAND

Antal fastigheter	122
Antal tkvm	327
Fastighetsvärde, mkr	2 876
Driftöverskott, mkr	159
Överskottsgrad, %	55

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





STARKT EFTERFRÅGAD MARKNAD

Affärsområde Västerbotten står för 11 procent av Diös Fastigheters fastighetsvärde med såväl kommersiella lokaler som bostäder. I syfte att ytterligare stärka bolagets marknadsposition på denna starkt efterfrågade marknad pågår flera förvävsprojekt.

MARKNADSÖVERSIKT

Västerbotten är ett av affärsområdena med den starkaste konjunkturen. Byggbranschen upplever högkonjunktur och läget för sällanköpshandeln har förbättrats med ökad försäljning och nyanställningar. Även inom främst trävaruindustrin har konjunkturen stärkts.

UMEÅ

Med en fortsatt stabil hyresmarknad för kontorslokaler och en omättlig efterfrågan på bostadsmarknaden, fortsätter Umeå att vara en strategiskt viktig utvecklingsort för Diös Fastigheter. Fastighetsbeståndet bestod vid årets slut av 26 fastigheter för i huvudsak kommersiell verksamhet men även för bostäder. Det starka utbudet av upplevelseinriktade initiativ och flera intressanta butiksetableringar befäster Umeå som en av norra Sveriges mest attraktiva handelsstäder. Under året var Umeå Europas kulturhuvudstad. Dessutom invigdes centrumgallerian Utopia och det nya kulturhuset Kulturväven. 2016 planerar IKANO Fastigheter att öppna ett shoppingcenter strax söder om staden. Umeå är idag en av de tio största arbetsmarknadsregionerna i Sverige och har de

senaste tio åren haft en stabil befolkningsutveckling med cirka 1 000 nya invånare per år. Mycket tack vare de goda pendlingsförutsättningar som Botniabanan ger. Kommunens förvärv av Centralstationen med tillhörande mark är ett steg närmare utvecklingen av ett nytt resecentrum. Umeå präglas av en hög byggverksamhet, en växande it-sektor och tillväxt inom företagstjänster, hotell- och restaurangverksamheter.

SKELLEFTÅ

Den positiva befolkningsutvecklingen i Skellefteå gör att kommunen planerar för flera byggprojekt de närmaste åren. Tack vare ett koncentrerat fastighetsbestånd i centrala lägen är efterfrågan på Diös Fastigheters lokaler stor. Fastighetsbeståndet bestod vid årets slut av 10 fastigheter för i huvudsak kommersiell verksamhet men även för bostäder.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året tecknade Diös Fastigheter ett 13-årigt hyresavtal med Consultec Group vid stadsparken i Skellefteå. Consultec Group projekterade själva ombyggnationen av lokalerna vilket resulterade i en helt behovsanpassad förädling. Folksam bytte under året lokaler inom Diös Fastigheters bestånd till mer yteffektiva lokaler vid torget i Skellefteå. Förädlingen av gallerian Vintergatan som projekterades under 2013 påbörjas i början av 2015. I Umeå tecknade Diös Fastigheter ett fyraårigt hyresavtal med Academedia som direkt kunde flytta in i moderna och centralt belägna lokaler. Vid årets slut bestod affärsområdets fastighetsbestånd av sammanlagt 41 fastigheter.



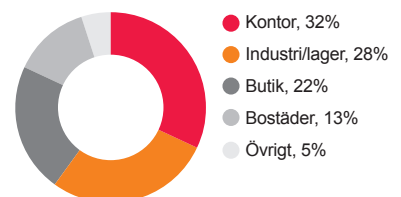
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I VÄSTERBOTTEN

Antal fastigheter	41
Antal tkvm	177
Fastighetsvärde, mkr	1 334
Driftöverskott, mkr	85
Överskottsgrad, %	58

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





FASTIGHETSMARKNAD MED HÖGTRYCK

Ett av Diös Fastigheters affärsområden med störst potential är Norrbotten som idag står för 12 procent av bolagets fastighetsvärde. Fastighetsbeståndet domineras av centralt belägna kontorsfastigheter i regionstaden Luleå. Diös Fastigheter äger även Luleås största galleria, Smedjan.

MARKNADSÖVERSIKT

Luleå kännetecknas av en stabil tillväxt med positiv befolknings-, sysselsättnings- och inkomstutveckling. Antal invånare är drygt 75 000 och har under de senaste åren haft en stabil ökning. Till stor del beror det på god samhällsservice och en väl utbyggd infrastruktur som underlättar arbetspendling från övriga orter i regionen. Med Luleå Airport, Luleå hamn och kombiterminalen är staden en nationellt strategisk knutpunkt. Här finns Luleå tekniska universitet, som tack vare ett nära samarbete med näringslivet driver produkt- och kompetensutveckling inom bland annat teknik, samhällsvetenskap och humaniora. Näringslivet präglas av nytänkande och en stark högteknologisk basindustri. Facebooks etablering av datahallar har fått flera nationella och internationella data-lagringsföretag att få upp ögonen för Luleå som etableringsort.

LULEÅ

I Norrbottens regionstad Luleå är Diös Fastigheter en av de marknadsledande fastighetsaktörerna när det gäller kommersiella lokaler. Liksom övriga tillväxtorter är bristen på bostäder omfattande i Luleå.

Fastighetsbeståndet bestod vid årets slut av 18 fastigheter för i huvudsak kommersiell verksamhet men även för bostäder. På den kommersiella fastighetsmarknaden i Luleå pågår det många nybyggnadsprojekt. Bland annat bygger Skanska ett kontorshus åt Vattenfall på Porsön i närheten av universitetet och Vasallen låter tillsammans med Lantmännen Fastigheter bygga ett nytt kontorskomplex för Telia som storsatsar i Luleå. Kontorshyrorna för nyproduktion har stigit de senaste åren och ligger i dagsläget inom intervallet 1 750–1 850 kronor per kvadratmeter.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

I januari invigdes den populärvetenskapliga mötesplatsen "Vetenskapens hus" i en av Diös Fastigheters kulturmärkta fastigheter, före detta posthuset i Luleå. Året har kännetecknats av hög aktivitet med flera strategiskt viktiga kontraktsskrivningar. En efterfrågad nyetablering möjliggjordes i och med ett femårigt avtal med modeföretaget Dea Axelsons i Diös Fastigheters galleria Smedjan. Ombyggnationen av en 1 477 kvm stor kontorsyta i en av Diös Fastigheters mest centrala fastigheter, möjliggjorde ett åttaårigt kontrakt med Ramböll. Inflyttning sker i början av 2015. Hyresgäst Anpassningen av Folksams kontorslokaler, som bidrar till att Folksam kan fortsätta utveckla sin verksamhet i Luleå, färdigställdes under året. Dialogen med Norrbottens Läns Landsting kring ombyggnationen av varuhuset Åhléns tidigare lokaler på Storgatan, i syfte att möta hyresgästen Dansens hus behov, fortsatte i positiv riktning. Vid årets slut bestod affärsområdets fastighetsbestånd av sammanlagt 18 fastigheter.

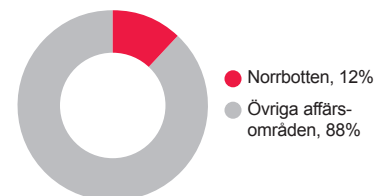


➤ Rättan 18, Luleå.

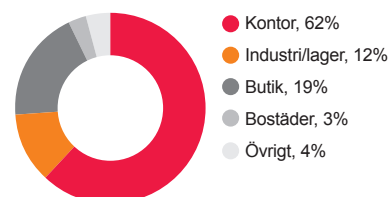
DIÖS FASTIGHETSBESTÅND I NORRBOTTEN

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde, mkr	1 496
Driftöverskott, mkr	93
Överskottsgrad, %	64

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG





FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ.), organisationsnummer 556501-1771, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2014. I enlighet med årsredovisningslagen har Diös Fastigheter upprättat en bolagsstyrningsrapport som innehåller styrelsens rapport om intern kontroll avseende finansiell rapportering, se sid 68–74. Den innefattar upplysningar om såväl moderbolaget som koncernen.

VERKSAMHETEN

Diös Fastigheter är ett av norra Sveriges marknadsledande privata fastighetsbolag. Bolaget erbjuder centrumnära kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Diös

Fastigheter är organiserat i sex affärsområden: Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontoret är placerat i Östersund. Sedan 2006 är bolaget noterat på NASDAQ OMX Stockholm. Största ägaren är AB Persson Invest med 15,4 procent av innehav och röster.

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 118 mkr (105) och resultatet efter skatt till -9 mkr (52). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag.

FINANSIELLA MÅL

Diös finansiella mål syftar till att säkerställa bolagets finansiella stabilitet. Målen är:

- Att soliditeten kortsiktigt ska uppgå till minst 25 procent och långsiktigt till minst 30 procent.
- Att räntetäckningsgraden ska vara minst 1,8 ggr.
- Belåningsgraden ska uppgå till max 65 procent.

För år 2014 uppnådde bolaget de finansiella målen, med undantag för det långsiktiga soliditetsmålet. Samtliga finansiella nyckeltal förbättrades och bolaget uppfyller med marginal de krav som bankerna ställt på bolagets finansiella stabilitet. I årsredovisningen framgår att Diös Fastigheters soliditet uppgår till 27,3 procent i koncernen och 15,8 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 26,0 procent i koncernen och 13,5 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 6,3 procent av eget kapital i koncernen och 17,0 procent av eget kapital i moderbolaget.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 25 på sidan 65.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2014 beslutade att bolaget får återköpa egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp av egna aktier gjordes under året.



➤ Diös Fastigheters huvudkontor i Östersund.

FASTIGHETSBESTÅND OCH DRIFTÖVERSKOTT

Under året ägde Diös Fastigheter i huvudsak centralt placerade kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i norra Sveriges mest expansiva städer.

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet bestod den 31 december 2014 av 354 fastigheter (364) med en total uthyrbar area om 1 423 tkvm (1 447). Marknadsvärdet uppgick till 12 200 mkr (11 823). Värdeförändringen förklaras av genomförda investeringar om 386 mkr (266), 47 mkr (-35) i orealiserade värdeförändringar och genomförda försäljningar om -80 mkr (-286) samt förvärv om 25 mkr (0).

Diös Fastigheters fastighetsbestånd bestod vid årets slut till 90 procent (89) av kommersiella fastigheter och till 10 procent (11) av bostadsfastigheter. De kommersiella fastigheternas totala hyresvärde bestod till 45 procentenheter (44) av kontor, 25 procent (25) av butik, 8 procent (8) av industri/lager och 12 procent (12) övrigt.

HYRESVÄRDE OCH HYRESINTÄKTER

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde, det vill säga värdet om samtliga ytor är fullt uthyrd, uppgick till 1 448 mkr (1 457).

Det minskade hyresvärdet är hänförligt till genomförda fastighetsförsäljningar under året. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar 137 mkr (143). Bolagets kontrakterade hyresintäkter uppgick vid årets slut till 1 290 mkr (1 273). I hyresintäkterna ingår hyrestillägg om totalt 147 mkr (142) för fastighetsskatt, värme, vatten, avfall och elkostnader, som vidarefaktureras hyresgästerna. Antalet lokalhyresavtal uppgick till 2 544 (2 578) med kontrakterade hyresintäkter om 1 107 mkr (1 086).

Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot ökningen i konsumentindex per den sista oktober närmast föregående år. Årets hyresjusteringar omfattade 79 procent av kontraktsvärdet, inklusive bostäder. Beräknat på kontrakterade kommersiella avtal utgör indexerad andel 77 procent.

Av fastigheternas totala area om 1 423 tkvm (1 447) var 1 169 tkvm (1 180) uthyrd per den 31 december 2014. Det motsvarar en areamässig uthyrningsgrad om 82,2 procent (81,5) och en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,2 procent (88,7). Snitthyran för lokalhyresavtalen, beräknat som kontrakterad hyra och uthyrd yta, ökade till 1 091 kr per kvm (1 066).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade med 19 mkr (4) under 2014 till 550 mkr (569) till följd av minskade vinterrelaterade kostnader. Noggrann uppföljning av obetalda förfallna hyror har lett till att kundförlusterna är fortsatt låga. Under 2014 uppgick de till 4 mkr (7), vilket motsvarar 0,3 procent (0,5) av de totala intäkterna.

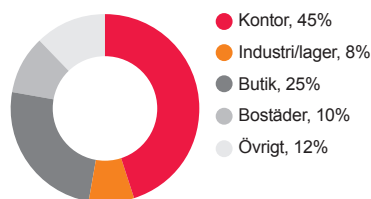
DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet uppgick till 762 mkr (738), vilket motsvarar en ökning med 3,3 procent (3,7) under året. Förändringen härrör primärt från minskade vinterrelaterade kostnader. Överskottsgraden, det vill säga driftöverskottet i relation till hyresintäkterna, ökade till 59,0 procent (57,1).

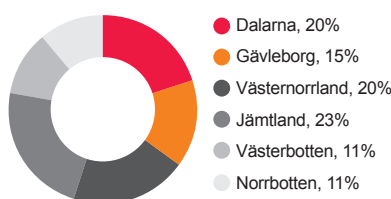
KONTRAKTSTRUKTUR

Diös Fastigheter har totalt 8 136 hyreskontrakt (8 294), varav 2 122 (2 270) avser bostäder och 3 470 (3 446) parkeringar. Den genomsnittliga kontraktstiden för de tio största hyresgästerna uppgår till 3,8 år (3,1). Av det totala kontraktsvärdet för lokaler förfaller 13 procent (12) under 2015.

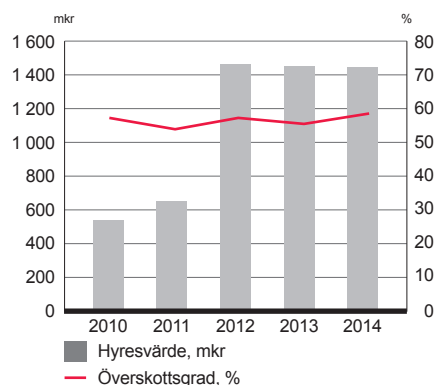
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



HYRESVÄRDE PER AFFÄRSOMRÅDE



HYRESVÄRDE OCH ÖVERSKOTTSGRAD





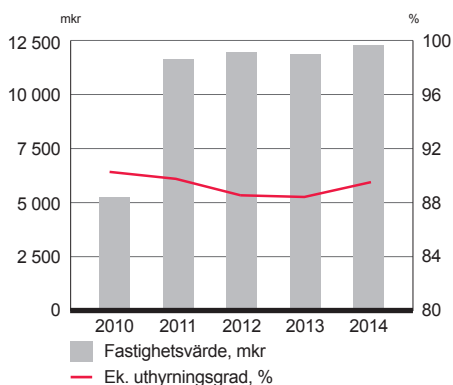
FASTIGHETSBESTÅNDET PER AFFÄRSOMRÅDE¹

Resultatposter, mkr	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrboten	Diös-koncernen
Hysesintäkter	255	193	261	292	145	145	1 291
Övriga intäkter	4	3	4	5	1	4	21
Reparationer och underhåll	-18	-13	-16	-25	-11	-7	-90
Taxebundna kostnader	-38	-26	-41	-52	-22	-15	-193
Fastighetsskatt	-12	-9	-13	-14	-7	-9	-64
Övriga fastighetskostnader	-27	-21	-31	-31	-15	-15	-140
Fastighetsadministration	-10	-8	-14	-15	-7	-10	-63
Driftöverskott	154	120	151	159	85	93	762
Realiserad värdeförändring	-	1	6	8	-	-	15
Orealiserad värdeförändring	-25	40	5	-3	-8	38	47
RESULTAT EFTER VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	129	161	162	164	77	131	824

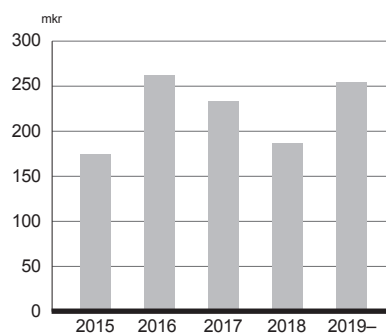
Balansposter och nyckeltal	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrboten	Diös-koncernen
Antal fastigheter	44	51	78	122	41	18	354
Uthyrbar area, tkvm	267	252	279	327	177	120	1 423
Investeringar, mkr	86	32	54	138	39	37	386
Verkligt värde, mkr	2 497	1 760	2 237	2 876	1 334	1 496	12 200
Hysesvärde, mkr	283	216	295	332	162	159	1 448
Överskottsgrad, %	60,5	62,0	57,7	54,7	58,3	64,3	59,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	89,1	88,4	87,7	89,8	91,4	89,2

¹ Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

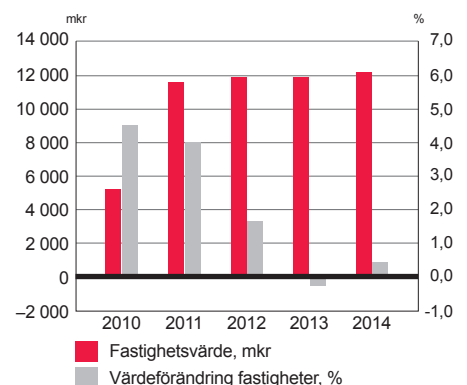
FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL



VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR



TRANSAKTIONER OCH PROJEKT

Diös Fastigheter fortsatte under året sin strategi att koncentrera beståndet till universitets- och högskoleorter samt regionala centrumorter i norra Sverige.

FÖRVÄRV

Diös Fastigheter har under året förvärvat 1 fastighet (0) i Mora till ett underliggande fastighetsvärde om 25 mkr. Fastigheten Stranden 19:5 är centralt belägen och ligger i direkt anslutning till bolagets övriga fastighetsbestånd på orten. Förvärvet av butiksfastigheten med en total uthyrningsbar yta om 3 650 kvm verkställdes i juni 2014 till en köpeskilling om 25 mkr.

FÖRSÄLJNINGAR

I enlighet med strategin att koncentrera beståndet till fastigheter med utvecklingspotential i norra Sveriges tillväxtsstäder, har Diös Fastigheter sålt och frånträtt 11 fastigheter (19) om totalt 29 tkvm (55) till ett sammanlagt pris om 99 mkr (302)

under året. Av de sålda fastigheterna är fyra fastigheter belägna i Västernorrland, sex i Jämtland och en i Gävleborg. Dessa beräknas frånträdas under första halvåret 2015. Försäljningspriset för sålda fastigheter under 2014 uppgick till 99 mkr (302) medan investeringar inklusive förvärvspris uppgick till 62 mkr (294). Det ger en förädlingsvinst på 37 mkr (8).

PROJEKT

Majoriteten av Diös Fastigheters investeringar genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnad i vakanta lokaler eller fastigheter för att möjliggöra uthyrning. Under 2014 investerade bolaget totalt 386 mkr (266) i sammanlagt 501 projekt (418). Vid årets slut pågick 347 projekt (235), med en återstående investeringsvolym på 310 mkr (311) och en total investeringsvolym på 870 mkr (609).

MODERN KONTORSOKAL I MÖRTEN 1, LULEÅ

I en av Diös Fastigheters mest centrala fastigheter i Luleå, pågår en ombyggnation för att möta hyresgästen Rambölls behov av yteffektiva lokaler. Anpassningen kommer

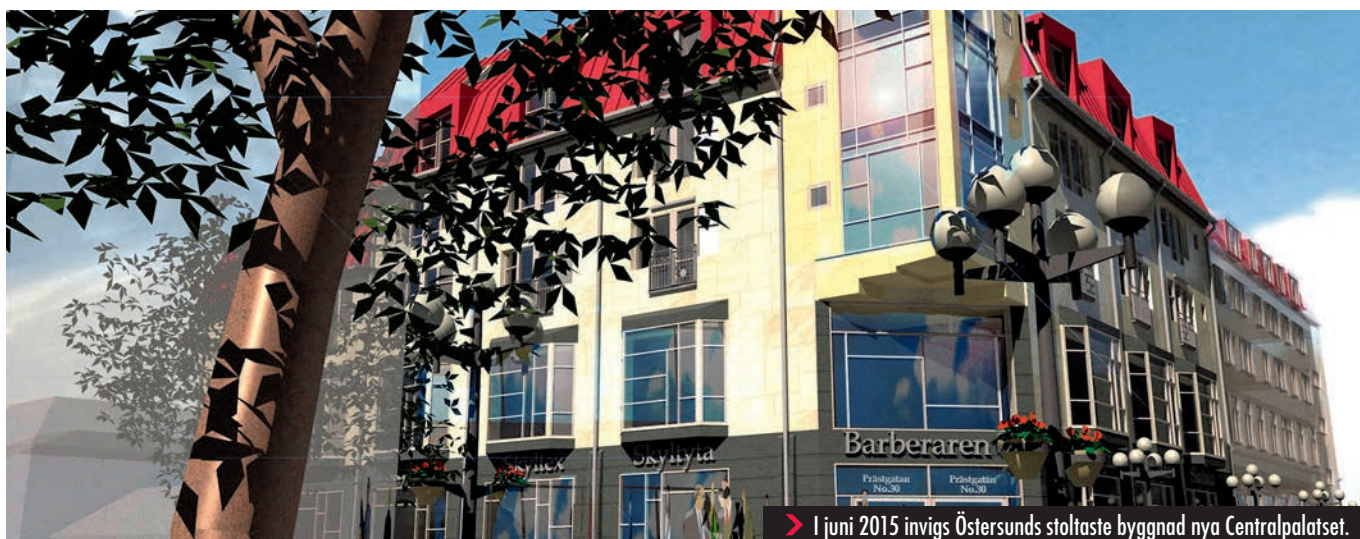
att resultera i en blandning av cellkontor och ytor i öppet landskap. Projektet startade i oktober och beräknas vara färdigställt under april 2015. Investeringen på 12 mkr omfattar totalt 1477 kvm.

CENTRAL UTBILDNINGSLOKAL I RIND 5, UMEÅ

NTI Gymnasiet i Umeå flyttar i början av 2015 in i Diös Fastigheters anpassade utbildningslokaler i fastigheten Rind 5 i centrala Umeå. Projektet som startade i april 2014 beräknas färdigställas under januari 2015. Investeringen på 5,3 mkr omfattar 856 kvm.

KONTORSLOKAL I NATURSKÖN MILJÖ I FRÖSÖ 3:7, ÖSTERSUND

Swedbank expanderar sin telefonbankstjänst och utökar befintligt avtal med Diös Fastigheter i anpassade kontorslokaler i fastigheten Frösö 3:7. Fastigheten ligger i Östersunds vackrast belägna företagspark Frösö Strand. Projektet startade i juli 2014 och beräknas avslutas i mars 2015. Investeringen på 9 mkr omfattar 815 kvm.





SÅLDA FASTIGHETER

Kommun	Antal	Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Uthyrningsbar yta, kvm	Försäljningspris, mkr	Frånträde
Östersund	2	Söre 5:26 & 5:74	Bostad	3 194	14,00	2014-05-07
Sundsvall	1	Rävsund 1:338	Industri/Lager	14 249	7,00	2014-04-01
Sollefteå	1	Staden 2:26	Mark	-	0,01	2014-08-27
Gävle	1	Norr 26:1	Kontor	1 456	11,50	2014-09-17
Härjedalen	1	Kopparslagaren 5	Industri/lager	5 341	5,58	2014-09-29
Sundsvall	1	Försöket 2	Butik/Kontor	1 164	12,60	2014-08-27
Sundsvall	1	Solhöjden 31	Kontor	660	9,04	2014-08-29
Östersund	1	Borgmästaren 4	Bostad	1 075	19,90	2014-07-02
Östersund	1	Staben 6	Bostad	1 552	19,00	2014-11-04
Åre	1	Arvesund 2:196	Mark	-	0,12	2014-12-08
TOTALT	11			28 691	98,75	

FÖRVÄRV

Kommun	Antal	Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Uthyrningsbar yta, kvm	Försäljningspris, mkr	Tillträde
Mora	1	Stranden 19:5	Butik	3 650	25,00	2014-06-04
TOTALT	1			3 650	25,00	

TIO STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKTEN PÅBÖRJADE UNDER 2014

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Projektarea, kvm	Planerad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Ek. uthyrningsgrad efter projekt, %	Ökning i hyresvärde ¹ , mkr	Totalt hyresvärde, mkr	Färdigställandeår
Luleå	Mörten 1	Kontor	1 477	12,4	9,5	90,2	0,8	7,2	2015
Umeå	Rind 5	Skola	856	5,3	0,2	69,6	0,4	8,9	2014
Skellefteå	Höken 2	Kontor	1 165	11,7	0,9	82,4	1,0	4,8	2015
Sundsvall	Hälsan 7	Butik	1 030	20,0	9,6	89,1	2,0	22,4	2015
Östersund	Frösö 3:7	Kontor	815	8,9	0,6	83,9	0,9	38,2	2015
Åre	Totten 1:68	Kontor	1 150	23,0	22,5	82,5	2,2	11,5	2015
Falun	G:a Bergsskolan 15	Butiker	10 267	42,2	41,2	90,5	4,1	14,2	2015
Falun	Kansliet 20	Skola	4 260	37,0	14,5	79,6	3,4	23,7	2015
Falun	Gullvivan 18	Skola	6 155	28,2	16,6	100,0	1,4	8,3	2017
Gävle	Norr 11:4	Kontor	875	12,0	0,0	90,1	1,3	11,3	2014
Summa			28 050	200,6	115,6		17,6	150,5	
Summa övriga 337 projekt				669,9	194,5				
TOTALT				870,5	310,1				

¹ I förekommande fall minskade driftkostnader.

FASTIGHETERNAS VÄRDERING

Värdet på Diös Fastigheters bestånd var fortsatt stabilt och uppgick till 12 200 mkr (11 823) vid årets slut.

VÄRDERINGSRESULTAT

Fastighetsbeståndets värde den 31 december 2014 uppgick till 12 200 mkr (11 823). Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 62 mkr (-24), varav 15 mkr (11) var realiserat och 47 mkr (-35) var orealiserat. Den orealiserade värdeförändringen motsvarar en förändring med 0,4 procent (-0,3). Koncernens positiva orealiserade värdeförändring kan förklaras av olika parametrar, dels lägre avkastningskrav, dels förbättrade kassaflöden.

VÄRDERINGSMODELL OCH METOD

Vid varje bokslutstidpunkt värderas Diös Fastigheters samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portfölj-effekter beaktas således inte. Värderingsmodellen innefattar en årlig externvärdering av de 100 värdemässigt största fastigheterna uppdelade på 25 procent per kvartal. Den externa värderingen genomförs av Savills. Av resterande fastigheter internvärderas de som inte är föremål för stora förändringar. De fastigheter som är föremål för större förändringar, såsom nytecknade eller uppsagda

hyresavtal liksom omfattande om- eller nybyggnationer, internvärderas med bistånd av Savills.

Värderingsbedömningarna görs med hjälp av en femårig kassaflödesanalys och räknas fram genom att nuvärdesberäkna kalkylperiodens kassaflöden: Summan av nuvärdet av respektive års driftöverskott plus nuvärdet av det bedömda restvärdet är sex minus återstående investeringar samt igångsatta projekt under de närmaste fem åren. Underlaget för värderingarna bygger på siffror för perioden 2005–2014 samt prognoser för 2015. Siffrorna innefattar gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska och budgeterade drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Dessutom har förvaltare och affärsområdesansvariga levererat specifika uppgifter för respektive värdering som utgår från kontinuerliga fastighetsbesiktningar.

Savills beräkningar utgår från ett

osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent. För Diös Fastigheters del innebär det ett värdeintervall på 11 285–13 115 mkr.

KÄNSLIGHETSANALYS

Marknadsvärdet påverkas främst av justeringar i direktavkastningskravet eller kalkylräntan. Direktavkastningskravet påverkas dels av jämförbara fastighetstransaktioner på respektive delmarknad, dels av utvecklingen för den aktuella fastigheten och dess delmarknad. Fastighetens läge, hyresnivå, vakansgrad samt marknadsutvecklingen på den ort där fastigheten ligger är viktiga faktorer när direktavkastningen bestäms. Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning. Utgångspunkten för kalkylräntan är realräntan, kompensation för inflation samt generell och specifik riskpremie för fastigheten. Tillförlitligheten för värdebedömningarna ökar i takt med antalet fastighetstransaktioner som offentliggörs för marknaden.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	2014-12-31
Kalkylperiod	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde %	6,4 – 8,0 ¹
Kalkylränta för diskontering till nuvärde %	9,05
Längsiktig vakans %	5,7
Inflation %	2,0

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER AFFÄRSOMRÅDE

Affärsområde	Marknadsvärde 2014-12-31, mkr	Marknadsvärde 2013-12-31, mkr	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav värdering, %	Förändring, %	Förändring, mkr	Varav investeringar/förvärv, mkr	Varav försäljningar, mkr	Varav orealiserad värdeförändring, mkr
Dalarna	2 497	2 411	9,2	7,1	3,6	86	111	-	-25
Gävleborg	1 760	1 697	9,4	7,3	3,7	63	32	-9	40
Västernorrland	2 237	2 200	9,1	7,0	1,6	36	54	-23	5
Jämtland	2 876	2 790	8,8	6,6	3,1	87	138	-48	-3
Västerbotten	1 334	1 303	9,1	6,9	2,4	31	39	-	-8
Norrbottnen	1 496	1 422	8,9	6,8	5,3	75	37	-	38
TOTALT	12 200	11 823	9,1	6,9	3,2	377	411	-80	47



SKATT OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

Diös redovisade aktuell skatt på -10 mkr och uppskjuten skatt på -80 mkr under 2014. De skattemässiga underskottsavdragen uppgick vid årets slut till 335 mkr och beräknas vid oförändrad intjäningsförmåga räcka ytterligare tre år.

AKTUELL SKATT

Aktuell skatt i resultaträkningen beräknas på det skattemässiga resultatet efter eventuell utnyttjande av godkända underskottsavdrag. Aktuell skatt kan också inkludera skatt på grund av omtaxering från tidigare år samt skatt från förvärvade och sålda bolag under räkenskapsåret. Det skattemässiga resultatet avser årets resultat efter skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och skattemässiga direktavdrag för vissa investeringar. Aktuell skatt är kassaflödespåverkande då den till skillnad från uppskjuten skatt betalas.

UPPSKJUTEN SKATT

Med uppskjuten skatt i resultaträkningen avses en beräknad och eventuell framtida skatt. Diös Fastigheter netto redovisar förändringen av uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld under posten uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Den uppskjutna skatten i resultaträkningen utgörs av förändringen av posten uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatt kan vara både positiv och negativ. Uppskjuten skattefordran uppgår till beviljade och godkända underskottsavdrag multiplicerat med gällande skattesats. Underskottsavdragen används för att minska det skattemässiga resultatet. Skattefordran realiserar, det vill säga minskar, i takt med att underskottsavdragen används. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen kan vara begränsade beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna mellan koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld

beräknas på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporära skillnader). Förvärvade temporära skillnader vid bolagsförvärv hanteras olika beroende på om det är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Vid ett tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld på de temporära skillnaderna. Om förvärvet klassas som ett rörelseförvärv bokas uppskjuten skatteskuld på hela den temporära skillnaden. Skatteskulden realiserar när, och om, fastigheten säljs som styckefastighet. Säljs däremot ett bolag, med fastigheten som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt. I april 2005 förvärvade Diös ursprungliga ägare en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av Diös. 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. Diös Fastigheters skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 31 december 2014 uppgå till 335 mkr (424). Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 74 mkr (93), vilken i Diös Fastigheters räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld (brutto) uppgick till 809 mkr (748). Uppskjuten skatteskuld består dels av Diös temporära skillnader 3 565 mkr multiplicerat med 22,0 procents skattesats, vilket sammantaget uppgick till 784 mkr (726), dels övriga uppskjutna skatteskulder som uppgick till 25 mkr (22). Uppskjuten skatteskuld (netto) som redovisas i balansräkningen (uppskjuten skatteskuld minus uppskjuten skattefordran) uppgick till 735 mkr (655) vid årets slut.

AKTUELL SKATT UNDER 2014

Aktuell skatt uppgick till -10 mkr (-15) under 2014. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag.

UPPSKJUTEN SKATT UNDER 2014

Uppskjuten skatt i resultaträkningen uppgår till -80 mkr (-62) under 2014. Skatten är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med -20 mkr (-31), ökad uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader för fastigheter med -58 mkr (-29) samt ökade övriga uppskjutna skatteskulder om -2 mkr (-2).

SKATTEÄRENDE

Diös Fastigheter beslutade den 19 juni att överklaga Förvaltningsrättens dom i det skatteärende som gäller ett yrkande om avdrag för kapitalförlust avseende taxeringsåret 2006. Det aktuella avdragsyrkandet grundar sig på en skattemässig förlust som uppkom i samband med ett externt förvärv av fastigheter under 2005. Förlusten uppstod som en effekt av transaktioner som vidtogs i samband med förvärvet i syfte att införliva fastigheterna i Diös-koncernen.

Slutsatsen i den analys som Diös Fastigheter initierade utifrån Förvaltningsrättens dom, är att domstolen har bortsett från ett antal viktiga aspekter och att domslutet därför är felaktigt. Bolagets uppfattning är att de aktuella förvärven, som gjordes 2005, hanterades enligt gällande skatteregler. Uppfattningen delas av bolagets skatterådgivare som har analyserat förvärven och Skatteverkets argumentation.

Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 421 mkr enligt Förvaltningsrättens beslut.

Om Diös Fastigheter slutgiltigt skulle förlora målet kan skatt och ränta komma att påföras med totalt cirka 135 mkr.

Diös har sökt och beviljats anstånd med betalning hos Skatteverket och ingen avsättning är gjord i bolagets balansräkning. Den sammanlagda skatten och räntan om 135 mkr, betraktas tills vidare som en eventualförpliktelse.

Se även pressmeddelande från den 20 och 21 maj samt 19 juni 2014.

KREDITER OCH SÄKERHETER

Diös Fastigheter fortsatte under året att stärka sina finansiella mål med bättre soliditet, sjunkande belåningsgrad och högre räntetäckningsgrad. Bolaget genomförde även en refinansiering av lånen.

KAPITALISERING

Diös Fastigheter verkar på en kapitalintensiv marknad med stora krav på finansiering och en väl fungerande kreditmarknad. Bolagets tillgångar består av fastigheter som finansieras via eget kapital, främmande kapital och övrigt kapital. Hur stor andel respektive del utgör beror i första hand på bolagets stabilitet, fastighetstyper, riskaversion från såväl ägare som kreditgivare samt avkastningskrav från ägare. Faktorer såsom konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion påverkar också. Den största andelen av finansieringen står främmande kapital för. Då aktieägaren kräver en förhållandevis hög avkastning är det egna kapitalet dyrt, medan det övriga kapitalet är billigt men begränsat. Per den 31 december 2014 finansierades 27,3 procent, av den totala balansomslutningen på 12,2 mdkr, via eget kapital, 62,2 procent genom främmande kapital och 10,5 procent av övrigt kapital.

KREDITMARKNADEN

Kreditmarknaden för fastighetsbolag med god finansiell ställning fortsatte under året

att stärkas genom god tillgång på kapital och stort intresse från bankerna att låna ut. Svensk ekonomi präglades 2014 av fallande inflationsförväntningar. Den 29 oktober sänkte Riksbanken reporäntan till 0,0 procent, med låga marknadsräntor som följd. I juni överlämnade Företagsskattekommittén sitt betänkande "Neutral bolagsskatt – för ökad effektivitet och stabilitet" i syfte att skapa neutralitet mellan lånat och eget kapital. Förslaget innebär att möjligheten för skattepliktiga företag att göra avdrag för nettoräntekostnader ska upphöra. I stället föreslås ett schablonmässigt finansieringsavdrag på 25 procent. Om förslaget träder i kraft kan det försvåra framtida fastighetsinvesteringar. De nya reglerna föreslås gälla från och med 1 januari 2016.

FINANSPOLICY OCH FINANSHANTERING

Styrande för bolagets finansiering och hantering av finansiella risker är den av styrelsen fastställda finanspolicyn. För att följa kreditmarknadens utveckling och bereda finansiella ärenden finns från och med 2014 ett finansråd på Diös. Finansrådet lämnar fortlöpande förslag till styrelsen men har ingen beslutanderätt i finansfrågor. Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Den finansiella verksamheten är koncentrerad till moderbolaget i syfte att skapa effektivitet och kvalitetskontroll. Moderbolagets finansfunktion ansvarar för att säkerställa tillgången på likviditet och långsiktig

finansiering samt för att minimera bolagets ränte- och kreditrisker. Riskorganisationen utgår från den i finanspolicyn definierade ansvarsfördelningen för riskhantering.

Bolagets finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens befintliga och framtida behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Det behöver inte nödvändigtvis innebära att koncerninterna transaktioner innebär en identiskt extern lånetransaktion. Istället uppstår externa lån först efter en bedömning av det samlade lånebehovet i koncernen. För att möjliggöra nettohantering av betalningsflödena, arbetar finansfunktionen med ett koncernövergripande kontosystem. Hanteringen av koncernens ränterisk görs utifrån en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning. Därefter genomförs vid behov räntederivattransaktioner i syfte att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att säkerställa adekvat tillgång på likviditet och att vara rådgivande i syfte att uppnå uppsatta finansiella mål. 2014 års mätbara och riskbegränsande finansiella mål var:

- > Soliditet om minst 25 procent på kort sikt och 30 procent på lång sikt.
- > Räntetäckningsgrad om minst 1,8 gånger.
- > Belåningsgrad om maximalt 65 procent.

RÄNTE- OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2015	2 675	1,8	2 752	2 675
2016	3 305	1,5	1 690	1 586
2017	1 691	1,7	1 740	1 691
2018	-	-	1 719	1 719
Utnyttjat kreditutrymme	7 671	1,6	7 901	7 671
Outnyttjat kreditutrymme ²	229	0,0		
Finansiella instrument	4 200	1,2		
TOTALT		2,8		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2014-12-31, referensränta är STIBOR-90.

² Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,01 procentenheter.

FINANSIELLA MÅL OCH UTFALL

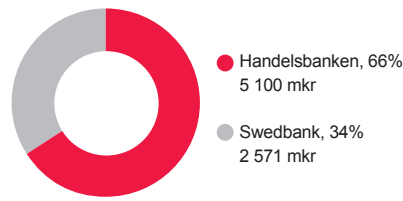
	Mål 2014	Utfall 2014	Utfall 2013
Soliditet, miniminivå, %	25,0/30,0	27,3	26,8
Belåningsgrad, maxnivå, %	65,0	62,9	64,8
Räntetäckningsgrad, miniminivå ggr	1,8	2,5	2,2



KAPITALSTRUKTUR



LÅNGIVARE



Finansfunktionen har även i uppdrag att uppta nya lån, fastställa löptider samt bevaka utvecklingen på räntemarknaden samt ansvara för låneportföljen och fatta beslut om eventuella förändringar och omplaceringar. Slutligen ligger det i ansvarsrollen att genomföra förhandlingar med kreditinstitut om lånevillkor, kontovillkor och andra bankrelaterade frågor. I förekommande fall ska besluten förankras i bolagets styrelse innan de verkställs.

RÄNTE- OCH LÅNESTRUKTUR

Diös Fastigheters genomsnittliga återstående löptid på räntebärande skulder ska uppgå till mellan två och fyra år. Detta för att begränsa refinansieringsrisken. Krediternas förfallostruktur ska också vara jämnt fördelade över tid. 2014 uppgick koncernens räntebärande skulder till 7 671 mkr (7 664), med en årlig genomsnittsränta på 1,7 procent (2,8) inklusive lånelöften. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 2,8 procent (3,6). Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,8). Om effekten av derivatportföljen inkluderas, uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,4 år (1,9). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,1). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,1 år (3,0). Bolagets finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på den genomsnittliga upplåningsräntan.

Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2014, skulle bolagets genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter och gett en positiv resultateffekt avseende derivaten med 91 mkr.

DERIVAT

I syfte att minska ränterisken har Diös Fastigheter derivat i kreditportföljen. Bolaget använder endast nominella ränteswappar, där rörlig ränta har bytts mot fast. Den rörliga räntan utgörs av Stibor med tre månaders löptid och den fasta räntan varierar mellan 1,9 och 3,7. Under året har innehavet av derivat varit oförändrat. Vid årets slut innehade bolaget tre nominella swappar om totalt 4 200 mkr. Innehavet av derivat, tillsammans med bundna lån, innebär att 55 procent av de räntebärande skulderna har bunden ränta. Motparter för swapparna är Handelsbanken och Swedbank. Vid förändringar i marknadsräntor och i takt med att den återstående löptiden minskar ändras värdet på derivaten. Under året uppgick värdet förändringen på derivaten till -91 mkr (68), varav allt var realiserat. Det totala värdet för derivaten uppgick till -198 mkr (-107) per den 31 december. Vid löptidens slut kommer värdet på innehavet dock att vara noll. Samtliga värdet förändringar avseende derivat har redovisat i resultaträkningen, säkringsredovisning har inte tillämpats.

KREDITGIVARE

Bolagets kreditportfölj är fördelad på två olika kreditgivare: Handelsbanken och Swedbank

där Handelsbanken är störst med 66 procent (89) av totala kreditportföljen.

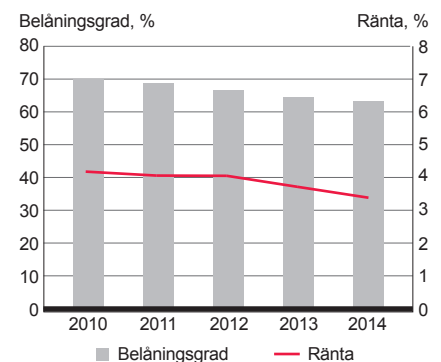
SÄKERHET OCH COVENANTS

Uttagna pantbrev i fastighetsbeståndet per den 31 december 2014 uppgick till 8 794 mkr (8 880). 100 procent (100) av den totala kreditvolymen har säkerhet i form av pantbrev i fastighet. Därutöver har bolaget lämnat säkerhet i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen i Diös Fastigheter AB. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, covenants, i syfte att begränsa risknivån i bolaget. Diös Fastigheter har också en långsiktig målsättning i syfte att förstärka bolagets finansiella ställning. Målet för soliditeten var minst 30 procent och i avtalen med bankerna är miniminivån satt till 25 procent. Utfallet blev 27,3 procent (26,8), efter en förbättring med 0,5 procentenheter (1,5) under året. För belåningsgraden var målet max 65 procent och i avtalen med bankerna gällde 65–70 procent. Utfallet blev 62,9 procent efter att bolaget lyckades sänka belåningen med 1,9 procentenheter. Slutligen var målet för räntetäckningsgraden 1,8 gånger och bankernas krav 1,5–1,8 gånger. Utfallet blev 2,5 gånger efter en ökning med 0,3 gånger.

DERIVATAVTAL

Motpart	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Handelsbanken	2 000	1,7	2,3	-71
Handelsbanken	600	3,7	3,7	-71
Swedbank	1 600	2,1	1,9	-56
TOTALT	4 200	2,1	2,4	-198

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTA



RISK OCH KÄNSLIGHET

Diös Fastigheter är ett av norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag. Bolaget äger och utvecklar ett diversifierat fastighetsbestånd på prioriterade tillväxtorter med Gävle, Sundsvall och Östersund som de värdemässigt tyngsta orterna i fastighetsportföljen.

Liksom alla företag är Diös Fastigheter exponerat för såväl risker som möjligheter som beror på företagets eget agerande och händelser i omvärlden. Makroekonomiska faktorer såsom tillväxt, sysselsättningsgrad och inflation styr i hög grad utbud och efterfrågan på hyres- och fastighetsmarknaden. Dessa påverkar viktiga nyckeltal som vakansgrad och hyresnivå. Hanteringen av risker och möjligheter har stor betydelse för bolagets framtidsutsikter, resultat och finansiella ställning.

Diös Fastigheter arbetar för en hög riskmedvetenhet i hela organisationen i syfte att minimera riskexponeringen utan att exkludera möjligheterna. I följande risk- och känslighetsanalys omfattar såväl strategiska risker som är kopplade till ägandet och fastighetsförvaltningen som de operativa riskerna som belyser effektivitet och kvalitet på interna rutiner och system. Det är i det dagliga arbetet som den faktiska implementeringen av riskstrategierna sker.

STRATEGISKA RISKER

FASTIGHETSBESTÅND

I syfte att minska beroendet av stora omsvängningar orsakade av den allmänna konjunkturutvecklingen, har Diös Fastigheter valt en diversifiering av fastighetstyper och lokaler fördelade på en bred geografisk marknad. Vid 2014 års slut uppgick värdet på Diös fastigheter till 12 200 mkr (11 823) efter en värdeförändring på 62 mkr (-24) under året. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal fastighets- och marknadsspecifika faktorer inklusive uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader respektive direktavkastningskrav

och kalkylräntor utifrån jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Exponering och hantering

Diös Fastigheters förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassafödospåverkande. Bolagets värderingsmodell innebär att 25 procent av de 100 värdemässigt största fastigheterna, motsvarande 68 procent av värdet, externvärderas varje kvartal enligt ett rullande schema.

Resterande 75 procent av fastigheterna internvärderas. Övriga fastigheter internvärderas med hänsyn tagen till graden av förändring i respektive fastighet. Såväl fastighetsspecifika som marknadsspecifika förändringar kan leda till upp- eller nedskrivningar av det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna. Något som påverkar resultat och finansiell ställning.

Förädling av fastigheter är en viktig del i affärsmodellen. Samtliga förädlingsprojekt genomförs utifrån en noggrann analys av kostnader för projektet respektive förväntade intäkter och värdeökningar av arbetet. Känslighetsanalysen visar hur bolagets soliditet och belåningsgrad påverkas om fastigheternas värde ökar eller minskar med 7,5 procent. Detta speglar det osäkerhetsintervall som fastighetsvärderingsföretaget Savills angivit vid fastighetsvärderingen per den 31 december 2014.

Diös Fastigheter har ett av de geografiskt mest spridda fastighetsbestånden av samtliga svenska fastighetsbolag. Fokuseringen på norra Sverige innebär mindre fluktuationer i såväl hyres- som fastighetspriser jämfört med övriga Sverige. I syfte att minska exponeringen mot någon enskild faktor eller

tendens har bolaget valt verksamhetsorter med varierande tillväxt. Man har också valt en diversifierad fastighetsportfölj inom segmenten kontor, handel, bostäder och industrifastigheter. Något som begränsar riskerna och ökar möjligheterna om något enskilt segment skulle utvecklas markant avvikande från övriga. Bostadsbristen är uppenbar i flertalet av Diös Fastigheters prioriterade städer vilket talar för fortsatt god efterfrågan. Efterfrågan på lokaler är likaså för närvarande generellt sett god. En förändring skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FÖRETAGS- OCH FASTIGHETSFÖRÄRV

Företags- och fastighetsförvärv är en naturlig och strategiskt viktig del av verksamheten och är alltid förenade med viss osäkerhet. Målsättningen är att förvärvade bolag eller fastigheter ska tillföra ett mervärde förutom den köpskilling som betalats. Det finns självklart ingen garanti för att så blir fallet. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem potentiella risker.

Exponering och hantering

Diös Fastigheters förvärv har varierat mycket mellan åren. Efter det stora förvärvet av Norrvidden 2011 skedde ett fastighetsförvärv 2012, inget 2013 och ett 2014. Förvärven föregås av en omfattande analys, så kallad due diligence, i syfte att upptäcka eventuella dolda möjligheter och risker. Genom att förvärva fastigheter på välkända orter, som kompletterar befintligt bestånd, ökar möjligheten för positiva överraskningar samtidigt som riskerna för negativa överraskningar minskar.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	11 285	12 200	13 115
Soliditet, %	21,4	27,3	32,3
Belåningsgrad, %	68,0	62,9	58,5



HYRESINTÄKTER

Fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå, liksom hyresgästernas betalningsförmåga, påverkar intäkterna. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya lokaler och bostäder, förändringar i infrastruktur samt befolknings-tillväxt och sysselsättningsgrad.

Exponering och hantering

Ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har, desto större risk för stora svängningar i vakanser och stort bortfall av hyresintäkter. De kontrakterade hyresintäkterna från de tio största hyresgästerna uppgick per den 31 december 2014 till 206 mkr (207), vilket motsvarar 16 procent (16) av bolagets totala hyresintäkter. Genom förvärvet av Norrvidden 2011 har Diös Fastigheter etablerat en rad nya hyresgästelationer. Diversifieringen har ökat och beroendet av enskilda kunder har minskat. Det finns dock inga garantier för att de större hyresgästerna förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut. På sikt kan det leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Den genomsnittliga kontraktstiden för de tio största hyresgästerna uppgick till 3,8 år (3,1). Enligt bolagets policy ska hyreskontrakt med en längre löptid än tre år hållas inflationsjusterade genom bindning till konsumentprisindex (KPI). Vid årets slut var 79 procent av totala kontraktsvärdet och 77 procent av kontrakterade kommersiella avtal indexerat. Om inflationen ökar snabbare än indexkompensationen, riskerar bolagets resultat att påverkas negativt.

I syfte att minska risken för att hyresgästerna ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, garanteras hyresgästens förpliktelser av moderbolag eller genom bankgaranti i vissa avtal. Långsiktigt styrs hyresintäkterna för kommersiella lokaler i högre grad av marknadsfaktorer än de gör för bostäder eftersom bostädernas hyressättning följer den så kallade bruksvärdesprincipen.

Ett viktigt instrument för att identifiera potentiella brister i hyresgästkontakten och genomföra verkkningsfulla förändringar är årligt genomförda nöjd-kund-index-

undersökningar (NKI). För 2014 landade NKI på 57 (56). I syfte att få ytterligare förklaringar till resultatet kontaktades under året samtliga kunder som på förhand uppgett att de var intresserade av vidare dialog av bolagets kundansvarige eller affärsområdeschef. Handlingsplaner för att förbättra resultatet på respektive affärsområde har därefter utarbetats.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kostnaderna för drift- och underhåll består av såväl taxebundna kostnader som el, värme och vatten som kostnader för renhållning, reparationer och fastighetsskatt. Till stor del är kostnaderna ett faktum oavsett om lokalen eller bostaden är uthyrd eller inte. Variationer i priserna på dessa tjänster samt effekter från onormalt väder kan påverka resultatet. Relativt stora svängningar, exempelvis på elmarknaden, är svåra att undvika då handeln sker på en öppen marknad.

Exponering och hantering

Svängningar gällande fastighetskostnader kompenseras av indexreglering av hyran samt genom vidaredebitering av faktiska kostnader till hyresgästen. Kompensationen sker dock med eftersläpning då indexering påverkar hyresnivåer först nästkommande år och slutavräkning av faktiska kostnader sker först efter årets slut. Svängningar gällande vakanser utgör såväl den största möjligheten som risken då uthyrning är en förutsättning för överföring av kostnader på hyresgästen. Under 2014 kunde 34 procent (30) av mediekostnaderna överföras på hyresgästen. Diös har en löpande översyn av hyresavtalen i syfte att höja indexeringen alternativt öka andelen hyresavtal med fast uppräknings samt öka utdebiteringen av mediekostnader. Då energikostnader är en av de absolut största kostnadsposterna, pågår ett kontinuerligt arbete i syfte att minska

energiförbrukningen per kvm. Det sker bland annat genom energioptimering i de fastigheter som har den högsta förbrukningen per kvm.

MILJÖ

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering påverkar och lämnar avtryck på miljön. Enligt miljöbalken är den som bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som bidragit till en föroreningskada eller allvarlig miljöskada, skyldig att genomföra undersökningar och bekosta åtgärder. 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.

Exponering och hantering

Diös Fastigheter arbetar aktivt för att minimera bolagets miljö- och klimatavtryck. Bland annat genom minskade utsläpp av farliga ämnen, skademinimering orsakade av transporter samt förbättrad avfallshantering och hantering av fastigheternas närmiljö. Vid fastighetsförvärv och vid nya projekt genomför bolaget analyser för att identifiera eventuella miljöproblem. Energoptimering leder också till sänkta kostnader per kvm. I dagsläget finns ingen kännedom om några omfattande miljökrav som kan komma att riktas mot bolaget.

FINANSIERING

Merparten av de börsnoterade bolagens finansiering utgörs av lån från banker och finansiering via kapitalmarknaden. Det innebär exponering för finansiella risker såsom ränte-, finansierings- och kreditrisk. Med ränterisk avses risken för att värdet av företagets tillgångar, skulder samt ränterelaterade derivat påverkas negativt vid en förändring av

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hyresintäkter	+/-50 kr/kvm	+/- 960
Driftskostnader	-/+25 kr/kvm	+/- 480
Direktavkastning	-/+0,5 %-enhet	+706/-611
Kalkylränta	-/+0,5 %-enhet	+248 /-242
Vakansgrad	-/+1,0 %-enhet	+/- 148

räntenivån. Förändringar i räntenivån kan också påverka bolagets upplåningskostnad. Marknadsräntorna påverkas främst av den förväntade inflationstakten. Riksbanken styr de korta marknadsräntorna genom förändringar i reporäntan. Räntor med längre bindningstid påverkas i hög grad av internationella regelverk som har effekt på bankernas upplåningskostnader, vilket gör det svårt att förutse utvecklingen av långräntorna.

Med finansieringsrisk menas risken att finansiering av koncernens kapitalbehov försvåras eller fördras. Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott och vid tecknande av derivatavtal.

Exponering och hantering

Diös Fastigheters verksamhet finansieras till cirka 63 procent (64) genom krediter från banker. Den största kostnadsposten utgör finansiella kostnader som uppgår till 31 procent (31) av de totala kassaflödespåverkande kostnaderna. Ränterisken hanteras genom en diversifiering av räntebindningen för olika krediter genom användning av swap-avtal samt genom mål för räntebindning och räntetäckningsgrad. Den totala volymen av swappar, där bolaget byter rörlig ränta mot fast, uppgick vid årets slut till 4 200 mkr (4 200). Detta innebär att 55 procent (55) av bolagets kreditportfölj hade bunden ränta. Räntebindningstiden uppgick till 1,4 år (1,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 gånger (2,2).

Finansieringsrisken hanteras bland annat genom att bolaget har en relativt lång kapitalbindning, där kreditförfallen är fördelade över flera år. I syfte att minska finansieringsrisken är bolagets krediter fördelade på Handelsbanken och Swedbank med en genomsnittlig kapitalbindning på 2,0 år (2,1). Begränsningar för kreditrisk är fastställda i finanspolicyn både när det gäller volymer för derivatavtal och vilka som får utgöra motparter vid placering av likviditet. Samtliga krediter samt swap-avtal är tecknade med svenska banker.

SKATTER, AVGIFTER OCH BIDRAG

Diös Fastigheters verksamhetsförutsättningar kan påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatten liksom av övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag. Betydande skillnader i de politiska partiernas syn på fastighetsskattens storlek och förekomst leder till att det inte går att utesluta att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägande.

Exponering och hantering

Diös Fastigheter förfogar över underskottsavdrag, huvudsakligen härstammande från det förvärv av vilande aktiebolag som bolaget genomförde i april 2005. En förändring av skattelagstiftningen innebärande till exempel förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjligheter att utnyttja underskottsavdrag. Detta kan medföra en förändrad framtida skattesituation.

Möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen kan också begränsas av förändringar i bolagets ägarstruktur. Till exempel om en grupp fysiska personer tillsammans förvärvar mer än 50 procent av bolaget under en femårsperiod och var och en av dessa äger eller förvärvar minst fem procent i bolaget. Personerna behöver inte samarbeta eller ens vara medvetna om varandra för att regeln ska bli tillämplig. Beroende på hur regeln tolkas kan även mindre ägarförändringar begränsa underskotten. I syfte att säkerställa att bolaget tillämpar skattelagstiftningen korrekt och använder existerande möjligheter inom skatteområdet samt undviker sannolika risker, anlitas experter på skattejuridik.

MEDARBETARE OCH NYCKELPERSONER

Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på förmågan att attrahera kompetent personal, inte minst till viktiga nyckelposter.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTAT

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 13
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 14
Fastighetskostnader	-/+ 1 %	+/-5
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1 %	+/- 77

Exponering och hantering

I syfte att vara en attraktiv arbetsgivare eftersträvar Diös Fastigheter marknadsmässiga anställningsvillkor och ett medarbetarvänligt arbetsklimat. Den årliga nöjd-medarbetarindexundersökningen (NMI) är ett viktigt instrument för att identifiera förbättrings- och utvecklingsområden. Resultatet 2014 var 70 (65). Respektive chef utarbetar handlingsplaner utifrån sina resultat.

OPERATIVA RISKER

Operativ risk innefattar risker för förluster som beror på icke ändamålsenliga eller misslyckade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Diös Fastigheter arbetar för att identifiera, bedöma, övervaka och hantera de operativa riskerna. Bedömningen sker utifrån sannolikheten att de inträffar liksom utifrån vilka konsekvenser riskerna väntas medföra. Ett standardiserat arbetssätt och kontrollpunkter ligger till grund för hanteringen. Arbetssättet är föremål för ständig utveckling.

De operativa riskerna delas in i:

- Administrativa risker: otillräckliga eller icke ändamålsenliga rutiner, bristande rapportering eller kontroll, mänskliga fel och kompetensbrister, otydlig ansvarsfördelning.
- IT-risker: felaktiga datasystem, informationssäkerhet och avbrottsrisker.
- Legala risker: bristfällig dokumentation och felaktiga avtal.

Diös Fastigheters tillgångar och medarbetare är försäkrade utifrån bedömt behov.

VINSTDISPOSITION OCH VINSTUTDELNING

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel i moderbolaget disponeras enligt följande:

Balanserat resultat:	827 757 548 kr
Årets resultat:	-8 666 849 kr
Summa:	819 080 743 kr

Att delas ut till stamaktieägarna:	212 978 032 kr
I ny räkning balanseras:	606 102 711 kr
Summa:	819 080 743 kr

Per den sista december 2014 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 74 729 134. Beräkningen ovan är baserad på totalt antal registrerade aktier.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Enligt Diös Fastigheters finansiella mål ska utdelning uppgå till minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdoförändringar och uppskjuten skatt. Inför årsstämman 2015, föreslår styrelsen en utdelning om 2,85 kr per aktie. Förslaget skulle innebära att 50 procent av resultat

efter skatt, exklusive orealiserade värdoförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.

STYRELSENS MOTIVERING

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som ställs i Aktiebolagslagens 17 kap 3 §, andra respektive tredje stycket. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen. Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 50 procent av koncernens

resultat efter skatt, exklusive orealiserad värdoförändring och uppskjuten skatt, vilket ligger i paritet med uttalad målsättning. Styrelsen finner att det finns full täckning för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Östersund den 17 mars 2015
Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer 556501-1771

A close-up photograph of a woman with blonde hair, smiling warmly. She is wearing a dark blazer over a light-colored shirt with a dark patterned collar. She is holding a white mug with a dark logo on it. To her right, the side profile of another person wearing glasses is visible. The background is blurred, suggesting an office or indoor setting.

FINANSIELLA RAPPORTER

> Emma Dahlin, ekonomiassistent, Östersund.



RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2014	2013
Intäkter	3	1 312	1 307
Fastighetskostnader	4	-550	-569
Driftöverskott		762	738
Central administration	5,6	-58	-58
Omstruktureringskostnader	6	-	-26
Finansiella intäkter	8	1	3
Finansiella kostnader	9	-284	-303
Förvaltningsresultat		421	354
Värdeförändring fastigheter	7	62	-24
Värdeförändring derivatinstrument	21,9	-91	68
Resultat före skatt		392	398
Aktuell skatt	10	-10	-15
Uppskjuten skatt	10	-80	-62
ÅRETS RESULTAT		302	321
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		297	323
Resultat hänförligt till minoriteten		5	-2
Summa		302	321

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR	2014	2013
Årets resultat	302	321
ÅRETS TOTALRESULTAT	302	321
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	297	323
Totalresultat hänförligt till minoriteten	5	-2
Summa	302	321

DATA PER AKTIE	2014	2013
Resultat per aktie, kr	3,97	4,32
Genomsnittligt antal aktier, tusental	74 729	74 729
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	74 729	74 729
Utdelning per aktie, kr	2,85 ¹	2,30

¹ Styrelsens förslag.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2014	2013
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	12 200	11 823
Immateriella anläggningstillgångar	12	4	4
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	7	7
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		12 211	11 834
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	1	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	6	6
Reversfordringar		-	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		7	9
Summa anläggningstillgångar		12 218	11 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	10	10
Övriga fordringar		14	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19	28
Summa kortfristiga fordringar		43	91
Kassa och bank		79	121
Summa omsättningstillgångar		122	212
SUMMA TILLGÅNGAR		12 340	12 055

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2014	2013
Eget kapital¹	19		
Aktiekapital		149	149
Tillskjutet kapital		1 820	1 820
Balanserad vinst		1 396	1 266
Summa eget kapital		3 365	3 235
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	735	655
Övriga avsättningar	20	9	9
Skulder till kreditinstitut	21	7 664	7 657
Summa långfristiga skulder		8 408	8 321
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	21	7	7
Leverantörsskulder		57	89
Övriga skulder		199	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	304	289
Summa kortfristiga skulder		567	499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 340	12 055

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER, MKR	2014	2013
Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Aktier i dotterbolag	2 253	1 872
Företagsinteckningar	239	239
Fastighetsinteckningar	8 794	8 880
Summa ställda säkerheter	11 286	10 991
Ansvarförbindelser		
Övriga ansvarförbindelser	1	1
Summa ansvarförbindelser	1	1
Eventualförpliktelser		
Pågående skatteärende	135	-
Summa eventualförpliktelser	135	-

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 47.



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2012	74 729	149	1 820	1 117	3 086
Årets resultat efter skatt				323	323
Årets totalresultat				323	323
Kontantutdelning				-172	-172
Minoritetens andel av eget kapital				-2	-2
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2013	74 729	149	1 820	1 266	3 235
Årets resultat efter skatt				297	297
Årets totalresultat				297	297
Kontantutdelning				-172	-172
Minoritetens andel av eget kapital				5	5
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2014	74 729	149	1 820	1 396	3 365

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

MKR	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	421	354
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m ¹	-	3
Betald skatt	-10	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	411	342
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	48	72
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	-37	-80
Summa förändring av rörelsekapital	11	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	422	334
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	101	309
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-399	-239
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-299	68
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-172	-172
Förändring av låneskuld	7	-229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165	-401
ÅRETS KASSAFLÖDE	-42	1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	121	120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT ²	79	121
<i>¹ Poster som ej ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar	3	3
Upplupna räntor och liknande poster	-3	-
Redovisat värde vid årets slut	-	3

² Likvida medel består av kassa och bank.

RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2014	2013
Nettoomsättning	3	118	105
Bruttoresultat		118	105
Central administration	5,6	-159	-148
Omstruktureringskostnader	6	-	-26
Rörelseresultat		-41	-69
Finansiella intäkter	8	147	230
Finansiella kostnader	9	-115	-109
Aktuell skatt	10	-	-
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		-9	52

TOTALRESULTATRÄKNING	2014	2013
Resultat efter skatt	-9	52
ÅRETS TOTALRESULTAT	-9	52

DATA PER AKTIE	2014	2013
Resultat per aktie, kr	-0,12	0,70
Genomsnittligt antal aktier, tusental	74 729	74 729
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	74 729	74 729
Utdelning per aktie, kr	2,85 ¹	2,30

¹ Styrelsens förslag.



BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2014	2013
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		1	1
Immateriella anläggningstillgångar	12	4	4
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	2	1
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		7	6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	171	171
Fordringar hos koncernföretag		7 390	3 341
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 561	3 512
Summa anläggningstillgångar		7 568	3 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		186	187
Övriga fordringar ¹		3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ¹		10	8
Summa kortfristiga fordringar		199	197
Kassa och bank		145	10
Summa omsättningstillgångar		344	207
SUMMA TILLGÅNGAR		7 912	3 725

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2014	2013
Eget kapital²			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	149	149
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		434	434
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 492	1 492
Balanserat resultat		-664	-544
Årets resultat		-9	52
Summa fritt eget kapital		819	1 000
Summa eget kapital		1 253	1 434
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		2 947	710
Skulder till kreditinstitut	21	3 311	1 476
Summa långfristiga skulder		6 258	2 186
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		7	7
Skuld till koncernföretag		365	58
Leverantörsskulder		1	7
Övriga skulder		9	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	19	28
Summa kortfristiga skulder		401	105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 912	3 725

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER, MKR	2014	2013
Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Aktier i dotterbolag	84	84
Långfristiga fordringar i koncernföretag	2 593	2 593
Summa ställda säkerheter	2 677	2 677
Ansvarförbindelser		
Borgensförbindelser till koncernföretag	704	-
Övriga ansvarförbindelser	1	1
Summa ansvarförbindelser	705	1

¹ Omklassificering har gjorts mellan övriga fordringar och förutbetalda kostnader med 8 mkr avseende 2013.

² Förändring av eget kapital, se sidan 50.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2012	74 729	149	285	1 492	-372	1 554
Årets resultat efter skatt					52	52
Årets totalresultat					52	52
Kontantutdelning					-172	-172
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2013	74 729	149	285	1 492	-492	1 434
Årets resultat efter skatt					-9	-9
Årets totalresultat					-9	-9
Kontantutdelning					-172	-172
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2014	74 729	149	285	1 492	-673	1 253

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

MKR	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-41	-69
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m ¹	1	1
Erhållen ränta	147	160
Erlagd ränta	-116	-108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9	-16
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-1	-51
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	296	-50
Summa förändring av rörelsekapital	295	-101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286	-117
Investeringsverksamheten		
Förändring av långa fordringar	-4 048	44
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 051	40
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-172	-172
Förändring av låneskuld	4 072	286
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 900	114
ÅRETS KASSAFLÖDE	135	37
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10	-27
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT²	145	10
¹ Poster som ej ingår i kassaflödet.		
Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1	1
Redovisat värde vid årets slut	1	1

² Likvida medel består av kassa och bank.



NOTER

NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på Diös hemsida den 1 april 2015. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2015. Diös Fastigheter AB, organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund i Jämtlands län. Huvudkontorets besöksadress är Ringvägen 4 i Östersund, postadress är Box 188, 831 22 Östersund.

VERKSAMHETEN

Koncernen Diös Fastigheter bildades under april 2005 med målet att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Verksamheten är koncentrerad till området norr om Dalälven. Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i fastighetsbeståndet och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktig hög och stabil avkastning. Verksamheten har under året varit indelad i sex geografiska affärsområden: Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten, där varje affärsområde utgjort ett förvaltningsområde. Personalen på respektive område har det operativa ansvaret för fastigheterna och kundkontakterna inom affärsområdet. Målet är att genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer samt i dialog med kunden kunna erbjuda individuellt anpassade lokaler i välvärdade och rationella fastigheter. Därutöver finns i moderbolaget, Diös Fastigheter AB, förutom verkställande direktör de koncerngemensamma funktionerna ekonomi/finans, värdering/analys samt kommunikation.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument är redovisade till verkligt värde. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Rekommendationen anger att en juridisk person ska tillämpa IFRS, inklusive tolkningar från IFRIC/SIC med undantag beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper som koncernredovisningen med nedanstående undantag. Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. För dessa ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger.

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden där det bokförda värdet förtjänt provas mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag. Koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt hos motagaren och som finansiell kostnad hos givaren, eventuell skatteeffekt därpå, redovisas som aktuell skatt. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER samt TOLKNINGAR 2014

Koncernen

Från och med räkenskapsåret 2014 tillämpar koncernen ett antal nya standarder och tolkningar varav de för koncernen mest väsentliga beskrivs nedan.

IFRS 10 Koncernredovisning ersätter de delar av IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter som inriktat sig på när och hur ett ägarföretag ska upprätta koncernredovisning. IFRS 10 ersätter också SIC-12 När ska ett företag för särskilt ändamål, ett SPE, omfattas av koncernredovisningen? i sin helhet. Syftet med IFRS 10 är att det endast ska finnas en grundförutsättning för konsolidering av samtliga företag oavsett karaktären på investeringsobjektet. Den grundförutsättningen är bestämmande inflytande. Definitionen av bestämmande inflytande innefattar följande tre delkomponenter: a) inflytande över investeringsobjektet, b) exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från engagemanget i investeringsobjektet, samt c) möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. IFRS 10 har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 12 Upplýsingar om andelar i andra företag ska tillämpas för företag som innehar andelar i dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag eller strukturerade företag som inte konsolideras. IFRS 12 innehåller krav på upplýsingar och att den information som lämnas ska hjälpa användare av dess finansiella rapporter att bedöma karaktären av och risker hänförliga till innehav i andra enheter, samt den påverkan som dessa innehav har på företagets finansiella rapporter. IFRS 12 har endast påverkat koncernens finansiella rapporter genom tillkommande upplýsningskrav.

IFRIC 21 Avgifter antogs av EU i juni 2014 med tillämpning från 2015. Diös valde att förtidstillämpa IFRIC 21 från räkenskapsåret 2014 med retroaktivitet enligt tolkningens övergångsregler. Tillämpningen av IFRIC 21 innebär att koncernen från och med räkenskapsåret 2014 ändrar princip avseende redovisning av fastighetsskatt. Den nya principen har tillämpats retroaktivt vilket innebär att jämförelseperioden har räknats om. Skyldigheten att erlagga fastighetsskatt redovisas från och med 2014 som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Tidigare redovisades fastighetsskatten linjärt som en kostnad respektive skuld över räkenskapsåret. Någon påverkan på koncernens finansiella ställning uppkommer inte vid årsskiftet men ger en mindre påverkan på balansräkningen under året, någon påverkan på resultaträkningen uppstår inte.

Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder och IFRIC-tolkningar som trätt i kraft med tillämpning från 1 januari 2014 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Diös valde att förtidstillämpa ändringarna i IAS 36 Innebärande att upplysning om återvinningsvärde endast behöver lämnas i samband med nedskrivningar från räkenskapsåret som inleddes 1 januari 2013.

Moderbolaget

Förändringarna i RFR 2 som gäller från och med räkenskapsåret 2014 har inte haft någon påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedöms som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av framtida kassaflöden samt att rimlig diskonteringsfaktor (avkastningskravet) fastställs. De antaganden och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering beskrivs i not 11.

DEFINITION AV SEGMENT

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken på Diös är den verkställande direktören (tillika koncernchef). Koncernen styrs och rapporteras i sex segment. Operativt är koncernen organiserad i affärsområden enligt en geografisk indelning, de interna rapporteringssystemen är uppbyggda med tanke på uppföljning av respektive affärsområdes genererade avkastning varför geografisk indelning utgör huvudsaklig indelningsgrund, därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp.

De redovisningsprinciper som tillämpas för segmentrapporteringen överensstämmer med de som koncernen tillämpar. Segmentsinformation lämnas endast för koncernen. Från och med årsskiftet 2011/2012 redovisas segmenten länsvis i stället för ortvis. Det innebär att Borlänge, Falun och Mora ingår i Dalarna, Gävle i Gävleborg, Östersund i Jämtland, Sundsvall i Västernorrland, Umeå, Skellefteå och Lycksele i Västerbotten och Luleå i Norrbotten.

KLASSIFICERING

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. För att uppnå bestämmande inflytande måste moderbolaget direkt eller indirekt äga minst hälften av rösterna i ett företag. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 14 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet byggs på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2014. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten. Alla koncerninterna mellanhandlarna avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontroll erhålls över det förvärvade företaget.

FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet ingår inte i anskaffningsvärdet för dotterföretaget. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet, värdet på minoriteten samt det verkliga värdet på tidigare innehav och det verkliga värdet på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas som goodwill. Om det uppstår en negativ skillnad redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen. Minoritetsandel redovisas antingen som en proportionell andel av de förvärvade nettotillgångarna eller till verkligt värde, vilket bedöms per förvärv. Tilläggsköpeskillning redovisas till bedömt verkligt värde med senare förändringar redovisade i resultaträkningen. Vid stegvisa förvärv sker en värdering till verkligt värde vid den tidpunkt då kontroll erhållits. Omvärderingseffekter på tidigare ägd andel innan kontroll erhållits redovisas i resultaträkningen. Ökad eller minskad ägarandel då dotterföretaget är under fortsatt kontroll redovisas som förändringar inom eget kapital. Minoritetsintressen redovisas i koncernredovisningen under eget kapital, skilt från moderföretagets egna kapital. Minoritetsintressen ingår i koncernens resultat och totalresultat och redovisas separat från moderföretagets resultat och totalresultat som en fördelning av periodens resultat.

RÖRELSENS INTÄKTER

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring.

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas. Diös hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om kontroll över tillgången skett vid ett tidigare tillfälle intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt. Räntebäringar beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt vid var tidpunkt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration omfattar kostnader för bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, data, marknadsaktiviteter, Investor Relations, revisionsarvoden och finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering ingår i central administration.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras i balansräkningen som förvaltningsfastigheter. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs för den period de avser.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder värderas initialt till verkligt värde och löpande till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen. För finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde inkluderas transaktionskostnader i verkliga värdet. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om inte annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swap som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultat effekt för Diös. Utgivaren beslutar om stängning ska ske. Vid faststäl-

lande av verkligt värde för låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad ränta för respektive löptid. Aktier och andelar kategoriseras som "Finansiella tillgångar som kan säljas" vilket innebär värdering till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över eget kapital. Då Diös inte kunnat fastställa ett tillförlitligt marknadsvärde på dessa aktier värderas de till anskaffningsvärde.

Fördringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. De värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde utan diskontering till nominellt belopp eftersom de beräknas ha kort löptid. Värdet av osäkra fordringar beräknas efter individuell bedömning. Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden som kategoriseras som "Lånefordringar" varvid redovisningen sker till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder och övriga skulder tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp i balansräkningen när faktura har mottagits och värderas till nominellt belopp utan diskontering då dess förväntade löptid är kort. Upptagna lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella skuldminskningar.

Räntor, utdelningar samt vinster och förluster hänförliga till finansiella instrument redovisas i resultaträkningen som intäkt respektive kostnad. Eventuell utdelning till innehavare av egetkapitalinstrument redovisas direkt mot eget kapital med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter. Derivat redovisas och värderas till verkligt värde i balansräkningen. Derivat med ett positivt marknadsvärde redovisas som övriga kortfristiga fordringar och derivat med ett negativt marknadsvärde redovisas som övriga kortfristiga skulder.

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

EGET KAPITAL

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader.

Utdelning redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Diös fastighetsbestånd per balansdagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd fastighetsvärdering. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker kvartalsvis genom extern och intern värdering. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter vilka har ett intresse av att transaktionen genomförs. Inga avdrag för transaktionskostnader i samband med en avyttring görs. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras tillkommande utgifter som är värdehöjande, vilket innebär att utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Löpande under året görs bedömning av hur stor del av pågående investeringar som fullgjorts, värdehöjande åtgärder balanseras, övriga åtgärder belastar innevarande års resultat. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. För försäljning se Rörelsens intäkter.

ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. De redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del det förbättrar tillgångens prestanda. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall med beaktande av tillkommande värdehöjande utgifter samt upp- eller nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Starttidpunkt för avskrivningen är anskaffningstillfallet.



FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolag och koncernen	
Inventarier och fordon	10–20%
Kontorsinventarier	20%
Datorer	33%

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar utgörs av IT-system. IT-system redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolaget och koncernen	
IT-system	20%

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och betald sjukfrånvaro samt därpå aktuella sociala kostnader redovisas, i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

PENSIONER

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Diös har endast avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp företaget accepterat att bidra med. Det innebär att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer, vilka omfattas av flera arbetsgivare.

Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

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

NÄRSTÄENDE

Upplýsingar om transaktioner och utestående mellanhavanden med närstående lämnas i enlighet med IAS 24, Upplýsingar om närstående. Med närstående avses en part som direkt eller indirekt genom en eller flera händer utövar ett bestämmande inflytande över, står under ett bestämmande inflytande från ett företag eller under samma bestämmande inflytande som företaget. Med närstående avses den som har en andel i företaget som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget. Vidare avses med närstående även moderföretag, dotterföretag och systerföretag.

Till närstående part räknas också företag där parten är ett företags intresseföretag, är ett joint venture i vilket företaget är samägare, är en nyckelperson i ledande ställning i företaget eller dess moderföretag, är nära familjemedlem med någon som definieras som närstående, är ett företag som står under bestämmande inflytande av, under ett gemensamt bestämmande inflytande av eller står under betydande inflytande under nyckelperson i ledande ställning eller nära familjemedlem. En transaktion med närstående är en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser mellan närstående, oavsett om ersättning utgår eller inte. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Gemensamt bestämmande inflytande innebär att två eller flera parter i avtal reglerar att gemensamt utöva ett bestämmande inflytande över en ekonomisk verksamhet. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier utan att innebära bestämmande över dessa strategier. Betydande inflytande kan uppnås via aktieinnehav, stadgar eller avtal. Nyckelpersoner i ledande ställning är de personer som har befogenhet och ansvar för att, direkt eller indirekt, planera, leda och styra ett företags verksamhet. Med nära familjemedlemmar avses personens sammanboende och barn, barn till personens sammanboende och personer som är ekonomiskt eller på annat sätt beroende av personen eller dennes sammanboende.

SKATT

Företaget och koncernen tillämpar IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner, vilka redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder. Diös redovisar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden vilket innebär att uppskjuten skatt redovisas på samtliga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett företagsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

KASSAFLÖDESANALYS

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

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut ett antal nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som träder i kraft från och med räkenskapsåret 2015 och senare. Dessa har, utöver IFRIC 21 Avgifter, inte tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter 2014. Avseende IFRIC 21, se ovan under avsnittet "Nya och ändrade standarder och tolkningar 2014".

Företagsledningen håller för närvarande på att analysera effekterna dessa nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden och en preliminär bedömning är att dessa inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter, utöver nedanstående vilka bedöms vara tillämpliga för koncernen och kan komma få en påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Redovisning och värdering.

Standarden innehåller regler för redovisning och värdering, nedskrivning och bortbokning samt generella regler för säkringsredovisning. Standarden har givits ut i faser och den version av IFRS 9 som gavs ut 2014 ersätter alla tidigare versioner. Den är obligatorisk för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare. Tidigare tillämpning är möjlig. Standarden är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2014

Indelat per affärsområde, mkr	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	255	193	292	261	145	145	1 291
Övriga intäkter	4	3	5	4	1	4	21
Reparation och underhåll	-18	-13	-25	-16	-11	-7	-90
Taxebundna kostnader	-38	-26	-52	-41	-22	-15	-193
Fastighetsskatt	-12	-9	-14	-13	-7	-9	-63
Övriga fastighetskostnader	-27	-21	-31	-31	-15	-15	-140
Fastighetsadministration	-10	-8	-15	-14	-7	-10	-64
Driftöverskott	154	120	159	151	85	93	762
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-58
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-283
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	421
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad		1	8	6			15
Fastighet, orealiserad	-25	40	-3	5	-8	38	47
Räntederivat							-91
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	392
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-10
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-80
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-5
PERIODENS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	297
Uthyrbar area, kvm	266 682	252 053	327 491	279 187	177 031	120 075	1 422 519
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	86	32	138	54	39	37	386
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	2 497	1 760	2 876	2 237	1 334	1 496	12 200
Hysesvärde, mkr	283	216	332	295	162	159	1 448
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	89,1	87,7	88,4	89,8	91,4	89,2
Överskottsgrad, %	60,5	62,0	54,7	57,7	58,3	64,3	59,0


FORTS. NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2013

Indelat per affärsområde, mkr	Dalarna	Gävleborg	Jämtland	Västernorrland	Västerbotten	Norrbottnen	Diös-koncernen
Hysesintäkter	251	189	287	274	147	145	1 292
Övriga intäkter	4	1	2	3	1	4	15
Reparation och underhåll	-21	-10	-21	-20	-10	-5	-87
Taxebundna kostnader	-40	-28	-53	-50	-23	-16	-209
Fastighetsskatt	-12	-10	-14	-14	-7	-8	-64
Övriga fastighetskostnader	-28	-21	-33	-38	-16	-17	-153
Fastighetsadministration	-7	-7	-13	-16	-5	-9	-56
Driftöverskott	148	114	155	140	87	94	738
O fördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-58
Omstrukturering	-	-	-	-	-	-	-26
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-300
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	354
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	1	9	-	2	11
Fastighet, orealiserad	-35	9	10	-71	5	48	-35
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	68
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	398
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-15
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-62
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	2
PERIODENS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-	-	-	-	-	-	323
Uthyrbar area, kvm	263 032	253 509	338 654	294 600	177 031	120 075	1 446 900
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad, mkr	67	33	70	41	16	39	266
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	2 411	1 697	2 790	2 200	1 303	1 422	11 823
Hysesvärde, mkr	277	215	333	314	160	159	1 457
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,8	87,9	86,2	87,2	91,6	91,3	88,7
Överskottsgrad, %	59,0	60,4	53,9	51,0	59,4	65,1	57,1

NOT 3 >>> INTÄKTER

Mkr	2014	2013
KONCERNEN		
Hyresintäkter	1 291	1 292
Övriga intäkter	21	15
SUMMA	1 312	1 307

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 291 mkr (1 292) vilket motsvarar 908 kr/kvm (893).

Övriga intäkter uppgick till 21 mkr (15). Av intäkten avsåg 9 mkr (9) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Mkr	2014	2013
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	118	105
Övriga intäkter	-	-
SUMMA	118	105

Koncerninterna intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees. Kontraktförfallstrukturen avseende Diös fastighetsbestånd framgår av nedanstående tabell, där kontrakterade hyresintäkter avser årsvärde.

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2014

	För-falloår	Teck-nade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2015	761	163 748	173	13
	2016	671	239 113	263	20
	2017	579	226 956	232	18
	2018	363	166 100	186	15
	2019+	170	218 523	253	20
Totalt lokalhyresavtal		2 544	1 014 440	1 107	86
Bostadshyresavtal		2 122	154 341	144	11
Övriga hyresavtal		3 470	-	39	3
TOTALT		8 136	1 168 781	1 290	100

NOT 4 >>> FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2014	2013
KONCERNEN		
Driftkostnader	-342	-362
Reparations- och underhållskostnader	-81	-87
Fastighetsskatt	-64	-64
Fastighetsadministration	-63	-56
SUMMA	-550	-569

Fastighetskostnaderna uppgick till -550 mkr (-569) vilket motsvarar 386 kr/kvm (389). Fastighetskostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Minskningen är till största del hänförlig till lägre driftskostnader till följd av en mild vinter.

I driftkostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick till 342 mkr (362) vilket motsvarar 240 kr/kvm (247). Av driftkostnaderna utgjorde 9 mkr (9), vilket motsvarar 6 kr/kvm (6), kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2014 uppgick kostnaderna till 81 mkr (87) vilket motsvarar 57 kr/kvm (60).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2014 var 1 procent på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5 procent för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 217 kr/lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 64 mkr (64) vilket motsvarar 45 kr/kvm (44).

Med fastighetsadministration avses indirekta kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna innefattar bland annat kostnader för personal som arbetar med uthyrningsverksamhet och hyresförhandlingar, förbrukningsmaterial och projektadministration. Koncernens kostnader för 2014 uppgick till 63 mkr (56) vilket motsvarar 45 kr/kvm (38).

NOT 5 >>> ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

Medelantalet anställda	2014		2013	
	varav män		varav män	
Moderbolaget	157	63%	159	65%
KONCERNEN TOTALT	157	65%	159	63%

Vid utgången av 2014 bestod styrelsen i moderbolaget av 5 ledamöter varav 2 kvinnor. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 5 personer (7) varav 2 (2) kvinnor.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	2014		2013	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	72 109	21 714	78 296	23 176
(varav pensionskostnader) ¹	6 924	1 655	8 388	1 994
KONCERNEN TOTALT	72 109	21 714	78 296	23 176
(varav pensionskostnader) ²	6 924	1 655	8 388	1 994

¹ Av moderbolagets pensionskostnader avser 846 tkr (893) vd.

² Av koncernens pensionskostnader avser 846 tkr (893) vd.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Överföring till stiftelsen kan maximalt uppgå till 35 000 kr per anställd och baseras på Diös resultat. Styrelsen har tagit beslut om att ingen utdelning ska ske för 2014.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter, vd och övriga anställda

Tkr	2014		2013	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Moderbolaget	4 236	67 873	4 079	72 259
(varav tantiem och dylikt)	90	-	60	-
KONCERNEN TOTALT	4 236	67 873	4 079	72 259
(varav tantiem och dylikt)	90	-	60	-



FORTS. NOT 5 >>>

Ersättningar och övriga förmåner under året

Tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersätt- ning	Summa
Styrelsens ordförande	175	-	-	-	175
Övrig styrelse	625	-	-	-	625
Avgående Verkställande direktören	818	34	150	90	1 092
Tillträdande Verkställande direktören	1 518	130	696	-	2 344
Övriga ledande befatt- ningshavare	4 159	331	886	-	5 376
SUMMA	7 295	495	1 732	90	9 612

Övriga styrelseledamöter har erhållit 125 tkr vardera. Övriga ledande befattningshavare bestod av 5 personer tom 31 maj och därefter 4 personer. För 2014 utgår rörlig ersättning till bolagets avgående vd om 90 tkr (60). Med bolagsledningen avses verkställande direktör och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Ersättning samt förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse och ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med bolagets styrelse. Incitamentsprogram, med möjlighet till rörlig ersättning, förekommer från och med 2012 för bolagets verkställande direktör och för bolagets ledande befattningshavare. Några aktie-relaterade ersättningar förekommer inte. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. Vd har rätt till tjänstebil samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan under anställningstiden. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid och från vds sida 4 månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstid avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid vald tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningstiden från bolaget är 6–12 månader och från den anställdes sida 3–6 månader. Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett prisbasbelopp per år och anställd.

NOT 6 >>> CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, data, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 55 mkr (81) vilket motsvarar 39 kr/kvm (56). Utfallet 2013 belastades med omstrukturingskostnader kopplade till förvärvet av Norrvidden om 26 mkr motsvarande 18 kr/kvm. Kostnaderna var hänförliga till omorganisation och flytt av huvudkontorsverksamhet till Östersund.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 680	1 820	1 680	1 820
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	82	104	82	104
Skatterådgivning	844	905	844	905
Andra uppdrag	107	312	107	312
SUMMA	2 713	3 141	2 713	3 141

Revisionsuppdrag avser granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkringstjänster som ska utföras enligt författning, bolagsordning eller avtal samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag. Skatterådgivning innehåller både rådgivning och kvalitetssäkring inom skatteområdet. Från och med 2013 redovisar Diös samtliga kostnader avseende revision och revisionsnära uppdrag i moderbolaget och fördelar sedan ut kostnaden till respektive dotterbolag via management fee.

NOT 7 >>> VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Mkr	2014	2013
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	15	11
Orealiserade värdeförändringar	47	-35
SUMMA	62	-24

Under 2014 genomfördes 11 fastighetsförsäljningar (19). Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värdering med 15 mkr (11) varför en realiserad värdeförändring uppstod. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-årig kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav, se även not 11. Diös värderingsmodell innebär att samtliga 100 värdemässigt största fastigheter externvärderas under året med en fördelning på ca 25 procent per kvartal. För återstående fastigheter görs en uppdelning av fastigheter som är föremål för större förändringar i form av t ex nyteknade/upsagda hyresavtal eller större projekt å ena sidan och fastigheter som inte är föremål för stora förändringar å andra sidan. Fastigheter som är föremål för större förändringar internvärderas med bistånd av den externa värderingsfirman. Fastigheter som inte är föremål för stora förändringar internvärderas. Värderingarna har medfört realiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 47 mkr (-35).

NOT 8 >>> FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	2014	2013
KONCERNEN		
Ränteutgifter, övriga	1	3
SUMMA	1	3
MODERBOLAGET		
Ränteutgifter, koncernföretag	147	161
Erhållna koncernbidrag	-	69
SUMMA	147	230

Samtliga ränteutgifter avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen.

NOT 9 >>> FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	2014	2013
KONCERNEN		
Räntekostnader	-262	-293
Övriga finansiella kostnader	-22	-10
SUMMA	-284	-303
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-22	-20
Räntekostnader	-85	-84
Övriga finansiella kostnader	-8	-5
SUMMA	-115	-109

Samtliga räntekostnader avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen.

FORTS. NOT 9 >>>

RÄNTEKOSTNAD 2014 INKLUSIVE VÄGD GENOMSnittlig RÄNTA

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under 2014 till 7 667 mkr (7 778). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 262 mkr (290) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,4 procent (3,7). Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till -91 mkr (68), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	7 667	-193	2,5
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	248	-1	0,0
Kostnad finansiella instrument	4 200	-68	0,9
Totalt		-262	3,4

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

NOT 10 >>> SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	-10	-15	-	-
Uppskjuten skatt	-80	-62	-	-
Summa skatt	-90	-77	-	-
Årets resultat före skatt	392	398	-9	52
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-86	-88	2	-11
Skatteeffekt justeringsposter:				
- justering underskott, temporära skillnader och övriga poster	-4	11	-2	11
- omvärdering uppskjuten skatt 22 %	-	-	-	-
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-90	-77	-	-

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt för 2014 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Ackumulerade skattemässiga underskott bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga inkomster samt "utjämnas" mot uppskjutna skatteskulder, se även not 17.

NOT 11 >>> FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ingående bokfört värde	11 823	11 878	-	-
Förvärv	25	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	386	266	-	-
Försäljningar	-80	-286	-	-
Värdeförändring	47	-35	-	-
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	12 200	11 823	-	-

Utgående bokfört värde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2014-12-31.

Diös har under 2014 investerat för totalt 386 mkr (266), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har en fastighet förvärvat (0) medan 11 fastigheter har avyttrats (19).

Pågående större investeringar

	Investering, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Kansliet 20	48	16	Kvartal 3, 2015
Gullvivan 18	28	17	Kvartal 4, 2017
Verdandi 10	38	1	Kvartal 1, 2015
G:a Bergsskolan 15	42	41	Kvartal 4, 2015
Stranden 19:5	3	2	Kvartal 1, 2015
Sörby Urfjäll 36:4	4	1	Kvartal 1, 2015
Totten 1:68	23	23	Kvartal 4, 2015
Postiljonen 9	3	2	Kvartal 1, 2015
Logen 6	3	2	Kvartal 1, 2015
Barberaren 7	133	45	Kvartal 4, 2015
Stören 17	3	2	Kvartal 1, 2015
Mörten 1	12	9	Kvartal 2, 2015
Siken 7	18	4	Kvartal 1, 2015
Höken 2	12	1	Kvartal 1, 2015
Glädjen 4	12	10	Kvartal 3, 2016
Hälsan 7	20	10	Kvartal 4, 2015

Värdering

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas som summa nuvärde av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste fem åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 6. Restvärdet år 6 utgörs av summa nuvärde av driftöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark. Värderingen sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på lån. Kostnaden för eget kapital utgår från riskfri ränta motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för riskpremie. Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

Diös redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Under året har samtliga fastigheter värderats. Det verkliga värdet är det mest sannolika priset för respektive fastighet som skulle kunna erhållas vid en försäljning på den öppna och fria marknaden. En fastighets verkliga värde blir emellertid realitet först vid en genomförd försäljning. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 5-årig kassaflödesmodell. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels avkastningskravet. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontraktets hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Enligt Savills har efterfrågan på fastighetsinvesteringar varit mycket stark under 2014, den totala transaktionsvolymen uppgick till 160 (99) Mdr och antalet genomförda affärer ökade med 62 procent jämfört med 2013. Ökningen av antalet affärer kan dels förklaras av en marknad som är väl försörd med eget kapital, dels en förbättrad möjlighet att erhålla bankfinansiering samt att dagens låga räntor gör att investerare söker sig till andra placementsformer.

Att Sverige har en väl fungerande transaktionsmarknad är viktigt på många sätt – inte minst för svenska fastighetsägare själva – men även för att köpare och säljare ska känna sig trygga med vad de köper respektive säljer. Genom alla fastighetsaffärer som sker finns värdefull information som förbättrar samt ger betydelsefull vägledning vid fastställande av de avkastningskrav som ligger till grund för genomförda värderingar.

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör marknadens sammanvägda bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter samt kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas till exempelvis kontraktens längd, storlek och antal.

Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har sänkts med 0,10 procentenheter (+ 0,12), vilket återspeglar marknadens utveckling under året. Igångsatta projekt har värderats till anskaffningsvärde. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.



Avkastningskrav per 2014-12-31	Vägd direkt- avkastning, %	Vägd kalkylränta, %
Dalarna	7,07	9,17
Gävleborg	7,25	9,38
Västernorrland	6,99	9,10
Jämtland	6,62	8,80
Västerbotten	6,97	9,07
Norrbottnen	6,84	8,88
DIÖS 2014	6,93	9,05
DIÖS 2013	7,03	9,12

Fastighetsbeståndets värde

En marknadsvärdebedömning av Diös samtliga fastigheter har utförts med värdetidpunkt den 31 december 2014. Diös värderingsmodell innebär att samtliga 100 värdemässigt största fastigheter externvärderas under året med en fördelning på cirka 25 procent per kvartal. För resterande 75 procent samt återstående fastigheter görs en uppdelning av fastigheter som är föremål för större förändringar i form av till exempel nytecknande/upsagda hyresavtal eller större projekt å ena sidan och fastigheter som inte är föremål för stora förändringar å andra sidan. Fastigheter som är föremål för större förändringar internvärderas med bistånd av den externa värderingsfirman. Fastigheter som inte är föremål för stora förändringar internvärderas.

Underlag för värderingarna har utgjorts av samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Därtill har fastigheterna besiktigats fysiskt i samband med genomförda större investeringar eller vid andra förändringar som bedömts vara av värdepåverkande karaktär. Värderingarna visade ett verkligt värde om 12 200 mkr (11 823) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 47 mkr (-35) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande 0,4 procent (-0,3). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och affärsområde.

Fastighetsvärde 2014-12-31, mkr	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	1 508	570	199	82	138	2 497
Gävleborg	629	573	123	331	104	1 760
Västernorrland	1 081	726	259	112	59	2 237
Jämtland	710	801	836	102	427	2 876
Väster- botten	521	373	235	122	83	1 334
Norrbottnen	840	514	96	46	-	1 496
SUMMA	5 289	3 557	1 748	795	811	12 200

Osäkerhetsintervall

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger inom +/- 5–10 procent ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Savills har bedömt aktuellt osäkerhetsintervall till +/- 7,5 procent, vilket för Diös del innebär ett värdeintervall om 11 285–13 115 mkr.

NOT 12 >>> IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	4	-	4	-
Omklassificering från pågående projekt	-	4	-	4
Utgående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Ingående avskrivningar	0	-	0	-
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ack. avskrivningar	0	0	0	0
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	4	4	4	4

NOT 13 >>> ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	41	41	5	4
Årets anskaffning	2	-	2	1
Utgående anskaffningsvärde	43	41	7	5
Ingående avskrivningar	-34	-32	-4	-3
Årets avskrivningar	-2	-2	-1	-1
Utgående ack. avskrivningar	-36	-34	-5	-4
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	7	7	2	1

NOT 14 >>> ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2014	2013
MODERBOLAGET		
Accumulerade anskaffningsvärden	171	171
Nedskrivning	-	-
Inköp	0,1	-
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	171	171

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga koncernföretag återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning. Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna i not 1.

Dotterbolag				
Namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde, mkr
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16,0
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	12,8
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	0,1
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3,1
Diös Fastigheter VII AB	556589-8433	Östersund	100	11,4
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72	87,5
Fastighets AB Uprum	556711-2619	Östersund	100	40,1
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	Östersund	100	0,1
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE				171

Dotterföretag med minoritetsintressen

Diös koncernen har några få icke helägda dotterföretag varav ett bedöms ha ett väsentligt minoritetsintresse som uppgår till 28,2% av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoritetsintresset till 5 mkr (-2) och det ackumulerade minoritetsintresset i Åre Centrum AB uppgår till 24 mkr (19) per den 31 december 2014. Nedan följer summerad finansiell information för Åre Centrum AB (koncernen).

Mkr	2014	2013
Summerad resultaträkning		
Nettoomsättning	44	41
Rörelseresultat	6	15
Periodens resultat	-6	3
Periodens totalresultat	-6	3
Mkr	2014	2013
Summerad balansräkning		
Anläggningstillgångar	438	443
Omsättningstillgångar	23	15
SUMMA TILLGÅNGAR	461	458
Långfristiga skulder	348	351
Kortfristiga skulder	33	21
SUMMA SKULDER	381	372
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	56	67
Minoritetsintresse	24	19

NOT 15 >>> ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	0	0	-	-
Förvärv	1	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1	0	-	-
Bokfört värde	1	0	-	-

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, 556985-7229 ¹	Stockholm	20,0	1
Fastighetsaktiebolaget Norkom, 556483-5337 ²	Härjedalen	50,0	0
SUMMA			1

¹ Diös Fastigheter kommer att bedriva finansiell verksamhet i ett intresseföretag. Verksamheten kommer att bestå i att bedriva inlåningsverksamhet i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Nya Svensk FastighetsFinansiering AB ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs Fastigheter, Catena och Platzer Fastigher Holding. Diös Fastigheters ägarandel uppgår till 20 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering. Diös Fastigheters innehav i Nya Svensk FastighetsFinansiering AB ägs indirekt via Diös Obligation AB.

² Diös Fastigheters innehav i Fastighetsaktiebolaget Norkom ägs indirekt via Diös Norrland AB.

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag, mkr (100%)

Mkr	2014	2013
Koncernen		
Resultaträkning		
Hysesintäkter	2	2
Driftöverskott	2	2
Årets resultat	1	1
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	10	11
Omsättningstillgångar	7	0
SUMMA TILLGÅNGAR	17	11
Eget kapital	9	4
Långfristiga skulder	6	6
Övriga skulder	2	1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17	11



NOT 16 >>> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	6	6	0	0
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	6	6	0	0
Bokfört värde	6	6	0	0

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Destination Östersund AB, 556798-5592	Östersund	4,4	0
Idun Samfällighetsförening, 716415-4358	Skellefteå	25,0	1
Investa Företagskapital AB, 556651-6471	Sundsvall	4,6	3
Luleå & Co Utveckling AB, 556530-8615	Luleå	17,0	0
Offerdalsvind ekonomisk förening, 769606-0719	Krokom	16,2	2
Peak Business & Sports AB, 556647-9837	Östersund	7,5	0
Åre Destination AB, 556171-5961	Åre	2,4	0
SUMMA			6

NOT 18 >>> KUNDFORDRINGAR

Mkr	2014	2013
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	5	8
Kundfordringar förfallna mellan 31 - 60 dagar	5	2
Kundfordringar förfallna över 61 dagar	13	17
Osäkra kundfordringar	-13	-17
SUMMA	10	10
Osäkra kundfordringar		
Osäkra fordringar vid årets början	17	15
Årets reserveringar	3	8
Återförda reserveringar	-3	-
Konstaterade kreditförluster	-4	-6
UTGÅENDE BALANS	13	17

NOT 17 >>> UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD

Mkr	2014	2013
KONCERN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	74	93
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-784	-726
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	-25	-22
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	-735	-655

Per den 31 december 2014 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -735 mkr (-655). Värdet av uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes uppgå till 335 mkr (424). Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 74 mkr (93), 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 3 565 mkr (3 302). Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 784 mkr (726). I Diös räkenskaper har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Diös redovisar övriga uppskjutna skatter med 25 mkr (22). Övriga uppskjutna skatter beräknas på obeskattade reserver och ersättningsfonder.

NOT 19 >>> EGET KAPITAL

Den 31 december 2014 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB (publ) till 149 457 668 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 74 729 134 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Aktiekapitalets förändring

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Vid årets början	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-05-30	Split, 100:1	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-05-31	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-01	Nyemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	3 993 663	-	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split, 5:1	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	34 067 694	199 458	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	37 353 160	6 570 332	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	37 364 567	22 814	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	60 218 703	45 708 272	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	74 729 134	29 020 862	149 457 668	2,00
2014-12-31	VID ÅRETS SLUT		74 729 134		149 457 668	2,00

Diös ägde inga egna aktier vid utgången av 2014. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av Årsstämman. Styrelsen i Diös föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2014 med 2,85 kronor (2,30) per aktie, motsvarande totalt 213 mkr (172). Förslaget innebär att 50 procent (49) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning.

NOT 20 >>> ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Avsättningar avser pensioner och uppskjuten stämpelskatt i samband med koncernintern försäljning av fastigheter.

Övriga avsättningar, mkr	KONCERNEN	
	2014	2013
Vid årets början	9	9
Avsättning pensioner	0	0
Förändring skatter	0	0
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	9	9

NOT 21 >>> SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ränte- och låneförfallstruktur per den 31 december

Förfall, år	Ränte och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2015	2 675	1,8	2 752	2 675
2016	3 305	1,5	1 690	1 586
2017	1 691	1,7	1 740	1 691
2018	-	-	1 719	1 719
TOTALT	7 671	1,6	7 901	7 671

Räntebärande skulder, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Förfalltidpunkt från balansdagen:				
>1 år	1 822	-	-	-
1-2 år	2 439	3 289	1 599	1 341
2-3 år	1 691	878	-	142
3-4 år	1 719	3 497	1 719	-
SUMMA	7 671	7 664	3 318	1 483

FORTS. NOT 21 >>>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Checkräknings-kredit, mkr				
Beviljad kreditlimit	335	335	100	100
Outnyttjad del	335	335	100	100
Utnyttjad del	-	-	-	-

Samtliga upptagna lån har säkerhet i form av pantbrev samt för moderbolaget reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerställningar kompletteras med garanti om belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långivaren uppstår ett oacceptabelt enhandsengagemang. Diös kan öka respektive minska utnyttjandet under låneavtalen med kort framförhållning.

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Diös är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras Diös för ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2014 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Bolagets finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. För en utförligare beskrivning av Diös finanspolicy, se not 23.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av Diös större kostnadsposter. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 671 mkr (7 664) med en årlig genomsnittsränta på 1,7 procent (2,8) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,8 månader (2,8). Om effekten av derivatportföljen inkluderas uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,4 år (1,9). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,1). Av koncernens totala räntebärande skulder 4200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,1 år (3,0). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 2,8 procent (3,6) inklusive lånelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2013 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 77 mkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2014, skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenhet och värdet på Diös derivatinstrument skulle ha ökat med 91 mkr. Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till -91 mkr (68), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med likviditets- och upplåningsrisk avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicy anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Diöskoncernens likvida medel ska hållas i instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 564 mkr, varav 229 mkr avsåg outnyttjade lånelöften, samt kassa- och banktillgodohavanden om 79 mkr. Tillgången till likviditet bedöms vara tillräcklig för att hantera kommande 12 månaders likviditetsbehov. Framtida refinansieringsbehov hanteras i enlighet med aktuell finanspolicy.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att policyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, samt att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet 2014-12-31 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 13 Tkr (17). Diös 10 största kunder stod för 16 procent av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Mkr	2014-12-31	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	-198	-198
SUMMA	-198	-198

För värdering av finansiella instrument till verkligt värde kan tre olika nivåer användas.

- 1: Värdering som baseras på noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder.
- 2: Värdering som huvudsakligen är baserad på observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden.
- 3: Värdering som huvudsakligen baseras på egna antaganden.

Diös samtliga finansiella instrument värderas enligt nivå 2. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborurvan. För de stängningsbara swappar som finns i portföljen har optionsmomentet inte äsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultat effekt för Diös. Utgivaren beslutar om stängning ska ske.

Verkligt värde av en derivataffär kan beskrivas som det riskfria marknadsvärdet med justering för värdet av motpartsrisk. Värdet av motpartsrisken kan beräknas genom att estimeras förväntad kreditexponering vid fallissemangstidpunkten, risken för fallissemang samt återvinningsgraden av exponerade krediter. Om en derivataffär avslutas i förtid med anledning av motparts fallissemang uppstår förluster för derivat med positiva marknadsvärden. För derivat med negativa marknadsvärden föreligger ingen förlust.

För att begränsa motpartsrisken omfattas samtliga Diös derivataffärer av ramavtal med nettningsklausuler. Detta möjliggör för Diös att kvitta positiva och negativa marknadsvärden så att fordran eller skulden till motparten utgörs av nettot av samtliga marknadsvärden på utestående derivataffärer parterna emellan. Mot bakgrund av Diös nettoskuld bedöms motpartsrisken på derivataffärerna som försumbar i förhållande till utestående marknadsvärden. Diös har anslutit sig till ISDA:s 2013 EMIR-protokoll som behandlar de riskbegränsningstekniker som föreskrivs i EMIR.

Mkr	2014-12-31			2013-12-31		
	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	-	-198	-198	-	-107	-107
Bruttovärde derivat	-	-198	-198	-	-107	-107
Omfattas av nettning	-	-	-	-	-	-
NETTOVÄRDE DERIVAT	-	-198	-198	-	-107	-107

FORTS. NOT 21 >>>

Nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning

Mkr	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Derivat som används i säkringsredovisningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Icke finansiella instrument	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
TILLGÅNGAR										
Hyresfordringar	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	1	45	-	-	-	-	-	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	28	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	79	121	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	13	8
SKULDER										
Räntederivat	-	-	198	107	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	7 664	7 657	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-	57	89	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	10	10	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	-	-	-	304	289	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	3	4
SUMMA	109	204	198	107	0	0	8 035	8 045	16	12

Diös totala kreditexponering motsvaras av de värden som anges i ovanstående tabellerna.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i huvudsak med verkligt värde.

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

Mkr	2014				2013			
	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
KONCERNEN								
Reversfordringar	-	-	-	-	-	1	-	2
Kundfordringar	-	10	-	-	-	10	-	-
Övriga fordringar	-	20	13	-	-	81	8	42
Likvida medel	79	-	-	-	121	15	-	-
SUMMA	79	30	13	-	121	91	8	44

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

Mkr	2014				2013			
	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
MODERBOLAGET								
Kundfordringar	-	-	-	-	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	246	-	-	-	137	-
Övriga fordringar	-	256	3	-	-	146	1	-
Likvida medel	145	-	-	-	10	-	-	-
SUMMA	145	256	248	-	10	146	138	-

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Mkr	2014				2013			
	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
KONCERNEN								
Leverantörsskulder	-	57	-	-	-	89	-	-
Amortering av skulder	-	2	5	22	-	2	5	22
Räntekostnader	-	32	96	382	-	73	220	880
Derivatinstrument	-	22	67	267	-	4	12	48
SUMMA	-	113	168	671	-	168	237	950



FORTS. NOT 21 >>>

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Mkr	2014				2013			
	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Leverantörsskulder	-	1	-	-	-	7	-	-
Räntekostnader	-	10	29	116	-	10	31	123
Derivatinstrument	-	16	47	186	-	10	31	126
SUMMA	-	26	76	302	-	28	62	249

NOT 22 >>> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Förskottsbetalda hyror	213	190	-	-
Upplupna räntekostnader	34	35	4	5
Övriga poster	57	64	15	23
SUMMA	304	289	19	28

NOT 23 >>> KAPITALFÖRVALTNING

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen är att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att kortsiktigt uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och långsiktigt om lägst 30 procent en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2014 till 12 340 mkr (12 055). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 3 365 mkr (3 235) dels skulder om 8 975 mkr (8 820) varav 7 671 mkr (7 664) var räntebärande.

Diös finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicy anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policyn samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten ska bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras, vilket innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Det innebär att en koncernintern transaktion, såsom ett internt lån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Diös arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden. För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av koncernens ränterisk görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning. För mer information om covenants se sidan 39.

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65 %	62,9%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,5 ggr
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	2-4 år	1,4 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	564 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 30 %	27,3%

NOT 24 >>> TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit, bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktion genomförd av Diös som var eller är ovanlig till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2014. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 0,6 procent av bolagets inköpskostnader under året och de är på marknadsmässiga villkor.

NOT 25 >>> HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

TRANSAKTIONER

Den 20 februari 2015 såldes fastigheten Söder 38:5 i Gävle till bostadsrättsföreningen Söderstak Gävle. Försäljningen skedde som en tredimensionell fastighetsbildning där 1 320 kvm av fastighetens totala uthyrningsbara yta om 2 851 kvm avyttrades. Överlåtsen genomfördes via en bolagsaffär till det underliggande fastighetsvärdet om 18 mkr.

UTHYRNINGAR

I början av maj 2015 öppnar skokedjorna Eurosko och Ecco en gemensam butik i Sundsvalls mest centrala galleria In. Det femåriga avtalet är ett led i Diös Fastigheters långsiktiga strategi att skapa mer optimala ytor för hyresgästerna och deras kunder. Diös Fastigheter har även tecknat ett femårigt avtal med Espresso House i Smedjan Galleria i centrala Luleå där också inflyttningen sker i maj 2015. I augusti 2015 flyttar Realgymnasiet in i en helt behovsanpassad fastighet i stadsdelen Alderholmen i Gävle. Kontraktsvärdet på det åttaåriga hyresavtalet är 9,7 mkr.

ÖVRIGA HÄNDELSER

I början av 2015 startade Diös Fastigheter, tillsammans med Fabege, Wihlborgs Fastigheter, Catena och Platzler Fastigheter Holding, finansieringsverksamhet i finansbolaget Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB. Ingående bolag äger 20 procent vardera av kapitalet i det gemensamma bolaget. Via det delägda finansbolaget kommer Diös Fastigheter att effektivt nå kapitalmarknaden via säkerställda MTN (Medium Term Note). Detta är ett sätt att bredda basen för bolagets upplåningsstruktur.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktör i Diös Fastigheter AB (publ) intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och RFR 2. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av bolagets utveckling, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktör intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av koncernens utveckling, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernens bolag står inför.

Östersund den 17 mars 2015

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Knut Rost
Verkställande direktör

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 mars 2015

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att bli föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2015.



REVISIONS- BERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)
ORGANISATIONSNUMMER 556501-1771

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2014-01-01–2014-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 30-66.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Styrelsen och verkställande direktör har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredo-

visningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Diös Fastigheter AB för räkenskapsåret 2014-01-01–2014-12-31.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 18 mars 2015

Deloitte AB

Svante Forsberg

Auktoriserad revisor

BOLAGS- STYRNING- RAPPORT



RAPPORT ÖVER BOLAGSSTYRNING

Diös Fastigheter AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Bolagsstyrningsrapporten beskriver strukturen och processerna för bolagets styrning, ledning och kontroll under 2014.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningen beskriver hur Diös Fastigheters ägare, direkt och indirekt, styr bolaget och hur riskerna hanteras. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling och förbättring.

EXTERNA REGELVERK

- > Svensk aktiebolagslag
- > NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter
- > Svensk kod för bolagsstyrning
- > Gällande redovisningslagstiftning

INTERNA REGELVERK

- > Bolagsordning
- > Instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive vd
- > Interna policyer, handböcker och riktlinjer

ÅRSSTÄMMA

Diös Fastigheters högsta beslutande organ är årsstämman som, tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor, ger aktieägarna möjlig-

het till styrning via sin beslutanderätt. Årsstämman utser styrelsen och styrelsens ordförande samt slår fast principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning, liksom av styrelsens och v.d:s förvaltning. Styrelsen utser vd samt representanter till ersättningsutskott och revisionsutskott.

BOLAGSORDNING

I enlighet med bolagsordningen är Diös Fastigheter ett publikt aktiebolag med säte i Östersund. Verksamheten utgår från att, direkt eller indirekt via dotterbolag, äga och förvalta fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma och ska bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Bolagsordningen i sin helhet finns tillgänglig på www.dios.se.

AKTIEKAPITAL OCH AKTIEÄGARE

Vid årets slut hade Diös Fastigheter 6 759 aktieägare (5 524) som totalt ägde 74 729 134 aktier (74 729 134). Aktien har ett kvotvärde om 2 kr. Andelen utländska aktieägare var 13 procent. Största enskilda ägare per den 31 december 2014 var AB Persson Invest med 15,4 procent av röster och kapital, Brinova Inter AB med 10,5 procent, Bengtssons Tidnings AB med 10,1 procent och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB med 9,6 procent. Totalt ägde bolagets tio största ägare 63,6 procent av röster och kapital. Diös aktiekapital utgör lägst 74 000 000 kr och

högst 296 000 000 kr. Antalet aktier ska vara lägst 37 000 000 och högst 148 000 000. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital.

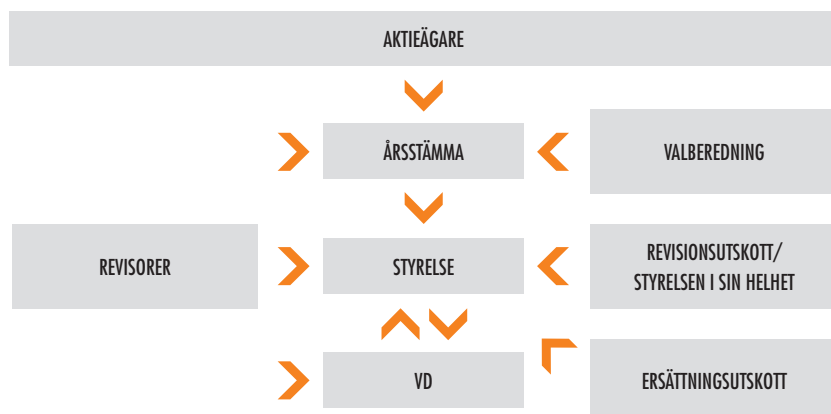
ÅRSSTÄMMA 2014

Årsstämman 2014 ägde rum den 28 april i Östersund. Vid stämman deltog 64 aktieägare personligen eller via ombud. Antalet representerade aktier var 40 221 646, motsvarande cirka 54 procent av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2013 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2013 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- > Antalet styrelseledamöter ska vara fem.
- > Omvälja Bob Persson, Anders Bengtsson, Maud Olofsson och Ragnhild Backman samt att nyvälja Svante Paulsson.
- > Välja Bob Persson till styrelseordförande.
- > Fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 2,30 kr per aktie med avstämningsdag den 2 maj 2014.
- > Anta styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.
- > Bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier, enligt styrelsens förslag.

VALBEREDNING

Valberedningens sammansättning och arbete beslutas av årsstämman med utgångspunkt från den redogörelse som valberedningen lämnar. Enligt instruktion ska valberedningen utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största aktieägarna i Diös Fastigheter. Ledamöterna representerar tillsammans cirka 46 procent av aktierna och rösterna i bolaget baserat på ägandet den 31 december. Valberedningens ordförande får inte vara ledamot av styrelsen. Om en ledamot av valberedningen lämnar uppdraget under pågående år ska denna ersättas av en annan representant från samma aktieägare. En ledamot som inte längre tillhör en av de fyra största aktieägarna ska ersättas av en nytillkommen ägare. Om gällande principer får till följd att valberedningens ledamöter blir färre än tre, ska en företrädare för Aktiespararna erbjudas plats i valberedningen.



Valberedningens uppdrag

Valberedningens uppdrag är att tillvarata samtliga aktieägares intresse. Ledamöternas huvudsakliga uppgift är att bereda årsstämman beslut om val av ordförande och övriga ledamöter till bolagets styrelse och i förekommande fall revisor, liksom om gällande arvoden. Valberedningens arbete utgår från styrelseordförandens redogörelse för utvärderingen av styrelsens arbete under det gångna året och av ledamöternas kunskaper och erfarenhet. Vd:s föredragningar om bolagets verksamhet och strategiska inriktning utgör också viktiga underlag. I enlighet med valberedningens instruktion offentliggörs valberedningens ledamöter, samt de ägare som dessa företräder, senast sex månader före årsstämman. Valberedningens representanter baseras på det kända ägandet per den 31 augusti.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2014 består Diös Fastigheters valberedning av bolagets fyra största aktieägare: Bob Persson (AB Persson Invest), Bo Forsén, valberedningens ordförande (Brinova Inter AB), Jonas Bengtsson (Bengtssons Tidnings AB) och Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB). Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra det via e-post till nominatingcommittee@dios.se eller via brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund.

STYRELSEN

Styrelsens och ordförandens ansvar

Styrelsen består av fem ledamöter och en arbetstagarrepresentant utan suppleanter. Ledamöterna väljs årligen av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och förvaltning genom att säkerställa att riktlinjerna för bolagets förvaltning är ändamålsenligt utformade. I ansvaret ligger att utveckla och följa upp bolagets strategier och mål samt att fastslå affärsplan och årsbokslut. Beslut om förvärv och avyttring av verksamheter, större investeringar liksom tillsättningar och ersättningar till koncernledningen är ytterligare ansvarsområden. I ordförandens ansvar ligger att säkerställa att styrelsen fullgör sitt uppdrag genom ett välorganiserat och effektivt arbete.

Styrelsens arbete

Underlaget för styrelsens arbete utgörs av ordförandens dialog med vd samt av dokumenterade underlag till styrelseledamöterna för diskussion och beslut. Styrelsens arbetsordning fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet och revideras vid behov. Arbetsordningen innehåller styrelsens ansvar och arbetsuppgifter, styrelseordförandens arbetsuppgifter samt revisionsfrågor och instruktion till vd. Den anger även vilka rapporter och finansiell information som styrelsen ska få del av inför varje ordinarie styrelsemöte. Den senast gällande arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet den 28 april 2014.

Under 2014 genomfördes 13 protokollförda styrelsemöten där resultat, balans, delårsrapporter, årsredovisningar och fastighetsaffärer behandlades. Framtidsinriktade frågeställningar om marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning och organisationsfrågor diskuterades också.

Utvärdering av styrelsens arbete

I enlighet med bolagets arbetsordning har ordföranden säkerställt att styrelsens arbete har utvärderats samt att valberedningens ordförande har informerats om resultatet av utvärderingen inför valberedningens nomineringsarbete. Utvärderingen består av ett antal fördefinierade och öppna frågor som respektive styrelseledamot besvarar individuellt.

Revisionsutskott

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska utgöra revisionsutskott. Utskottsarbetet är fastställt i styrelsens arbetsordning. I revisionsutskottets ansvar ligger att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. I uppdraget ingår även att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisionsutskottet säkerställer revisorns opartiskhet och självständighet, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisor har närvarat vid två sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid

STYRELSEN

	Invald	Beroende/oberoende	Deltagande av totalt antal möten			Arvode, tkr
			Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	
Bob Persson, ordförande	2007	Beroende gentemot ägare	13/13	1/1	2/2	175
Anders Bengtsson, ledamot	2011	Beroende gentemot ägare	13/13	1/1	2/2	125
Maud Olofsson, ledamot	2011	Oberoende	11/13	-	2/2	125
Ragnhild Backman, ledamot	2011	Oberoende	13/13	-	2/2	125
Svante Paulsson, ledamot	2014	Beroende gentemot ägare	8/8	-	2/2	125
Tomas Mellberg, arbetstagarrepresentant	2012	Beroende gentemot bolaget	13/13	-	-	-
Gustaf Hermelin, avg. ledamot	2005	Beroende gentemot ägare	4/5	-	-	125
Thorsten Åsbjer, avg ledamot	2005	Oberoende	5/5	-	-	125

Antal styrelsemöten 2014 utgavs av nio ordinarie möten, ett konstituerande möte samt tre per capsulam möten.



granskning och bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två styrelse-representanter. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 2014 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2014 hållit ett sammanträde där översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats.

Finansråd

För att följa kreditmarknadens utveckling och bereda finansiella ärenden finns ett finansråd. Finansrådet lämnar fortlöpande förslag till styrelsen men har ingen beslutanderätt i finansfrågor. Rådet består av Bob Persson, Svante Paulsson, Knut Rost och Rolf Larsson.

REVISORER

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning, utser årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2014 valdes Deloitte AB med huvudansvarig revisor Svante Forsberg för en ettårsperiod för tiden intill årsstämman 2015. Ersättning till Deloitte AB uppgick under året till 2 731 tkr (3 151), varav 1 680 tkr (1 830) avser revisionsuppdraget, 82 tkr (104) avser revision utöver revisionsuppdraget, 844 tkr (905) avser skatterådgivning och 107 tkr (312) avser övrig löpande rådgivning.

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningens och vd:s ansvar

I mars 2014 tillträdde Knut Rost som vd i Diös Fastigheter och ersatte då avgående vd Christer Sundin i samband med dennes pensionering. Koncernledningen består sedan våren 2014 av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, HR-chef Kristina Grahn-Persson, kommunikationschef Karin Falkeström samt fastighetschef Lars-Göran Dahl. Arbetet leds av vd i enlighet med gällande instruktion.

I uppdraget ligger att löpande presentera relevanta informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motivera förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med vd i enlighet med instruktion och gällande kravspecifikation. Koncernledningen håller möten var tredje vecka där strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan som följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 2014 beslutade om följande principer för ersättning till ledande befattningshavare:

- Ersättning och förmåner till vd beslutas av styrelsen.
- Ersättning för övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med styrelsen.
- Från och med 2012 finns ett incitamentsprogram med möjlighet till rörlig ersättning för ledande befattningshavare. Inga andra aktierelaterade ersättningar förekommer.
- Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön.
- Vd och övriga i koncernledningen har under anställningstiden rätt till tjänstebil liksom försäkrings- och pensionsförmåner i enlighet med gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier.
- Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller från bolagets sida tolv månaders uppsägningstid och från vd:s sida fyra månaders uppsägningstid.
- För övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid mellan den anställda och bolaget om 3–6 månader enligt gällande avtal.
- Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till 35 tkr per år och anställd.

Ersättning för 2014

Vd erhöll en fast ersättning om 1 518 tkr, övriga förmåner om 130 tkr samt pensionsavsättning om 696 tkr. Avgående vd erhöll en fast ersättning om 908 tkr, övriga förmåner om 34 tkr samt pensionsavsättning om 150 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 4 159 tkr, övriga förmåner om 331 tkr och pensionsavsättningar om 886 tkr. Gruppen övriga ledamöter i koncernledningen bestod av fem personer till och med 31 maj 2014 och därefter fyra personer. För mer info se not 5.

STYRELSEN OM INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att Diös har en effektiv intern kontroll. Kvalitetssäkringen sker genom att styrelsen behandlar kritiska redovisningsfrågor, liksom de finansiella rapporter som bolaget lämnar. De frågor som behandlas är hur gällande lagar och regler följs, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella inte korrigerade felaktigheter, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet. Den interna kontrollen följer det etablerade ramverket Internal Control – Integrated Framework, COSO. Ramverket består av komponenterna: Kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Styrelsen har därför fastslagit en arbetsordning med tillhörande arbetsprocesser i syfte att skapa tydliga riktlinjer för styrelsens arbete. I styrelsens ansvar ligger att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande policyer, riktlinjer och ramverk relaterade till bolagets finansiella rapportering. Bolagets styrande dokument är benämnt ”Vd-instruktion inklusive ekonomisk rapportering, finanspolicy och kreditpolicy”. Instruktionen följs upp och omarbetas löpande samt kommuniceras till samtliga medarbetare som är involverade i den

finansiella rapporteringen. Allt i syfte att skapa en grund för god intern kontroll. Styrelsen utvärderar löpande verksamhetens prestationer och resultat genom ett anpassat rapportpaket. Det innehåller resultatrapport och framarbetade nyckeltal samt annan väsentlig operationell och finansiell information. I rollen som revisionsutskott har styrelsen övervakat systemen för riskhantering och intern kontroll under året. Detta för att säkerställa att verksamheten är effektiv och bedrivs i enlighet med lagar och förordningar samt att den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig. Styrelsen har tagit del av och utvärderat rutinerna för redovisning och ekonomisk rapportering samt följt upp och utvärderat de externa revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Under 2014 har styrelsen haft genomgång med, och fått en skriftlig rapport från, bolagets externa revisorer.

Riskbedömning

Diös arbetar fortlöpande och aktivt med riskbedömning och riskhantering. Detta för att säkerställa att identifierade risker hanteras på ett ändamålsenligt sätt inom fastslagna ramar. Koncernledningen genomför årligen en analys där riskerna analyseras och bedöms utifrån en given gradering. I riskbedömningen beaktas exempelvis bolagets administrativa rutiner avseende fakturering och avtalshantering. Även balans- och resultatposter, där risken för väsentliga fel skulle kunna uppstå, granskas kontinuerligt.

Kontrollaktiviteter

Inom alla delar av redovisnings- och rapporteringsprocessen genomförs löpande kontrollaktiviteter. Detta i syfte att hantera de risker som styrelsen bedömer vara väsentliga för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Exempel på kontrollaktiviteter är rapportering av beslutsprocesser och besluts-

ordningar för väsentliga beslut om exempelvis nya stora hyresgäster, större investeringar och löpande avtal. Granskning av presenterade finansiella rapporter är ytterligare en kontrollaktivitet. En organisation med tydlig ansvarsfördelning liksom tydliga rutiner och arbetsroller, utgör grunden för bolagets kontrollstruktur.

Information och kommunikation

Bolagets övergripande styrdokument såsom policyer, riktlinjer och manualer uppdateras löpande och finns tillgängliga på intranätet. Under 2014 har bolaget utvecklat ett nytt intranät i syfte att skapa större insyn och delaktighet genom bättre struktur, sökfunktion och funktioner för kommunikation. Bolagets externa kommunikation sker i enlighet med kommunikationspolicyn som anger riktlinjer för att säkerställa att bolaget lever upp till rådande informationskyldigheter.

Uppföljning

Löpande uppföljning av den interna kontrollen sker på såväl fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå och koncernnivå. Styrelsen stämmer av nuläge med bolagets revisor minst en gång per år. Detta utan närvaro av vd eller annan person från koncernledningen. Styrelsen ser även till att bolagets revisorer översiktligt granskar den finansiella rapporten för tredje kvartalet. En årlig utvärdering genomförs om behovet av att tillsätta en separat funktion för internrevision – behovet har hittills bedömts vara litet. Diös finansverksamhet, liksom dess ekonomi- och hyresadministration, sköts från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl tjänstemän som av koncernledning och styrelse. Finansiell hantering och rapportering granskas av bolagets revisor och utfallet rapporteras till styrelsen.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771.

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2014, som ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 66-70, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Östersund den 18 mars 2015

Deloitte AB

Svante Forsberg,

Auktoriserad revisor



STYRELSE



➤ Anders Bengtsson, Svante Paulsson, Ragnhild Backman, Bob Persson, Maud Olofsson och Tomas Mellberg.

➤ Anders Bengtsson

Styrelseledamot sedan 2011, född 1963.

Nuvarande funktion: Styrelseledamot och partner i Bengtssons Tidnings AB.
Tidigare arbetslivserfarenhet: 20 år som vd i små och medelstora företag samt ett flertal år som managementkonsult för bland annat Semcon.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Scandinavian Biogas Fuels International, Nordic Iron Ore samt i ett antal fastighetsutvecklingsprojekt.
Utbildning: MBA från Monterey Institute of International Studies, USA.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: Indirekt ägande om 7,5 miljoner aktier via Bengtssons Tidnings Aktiebolag.

➤ Svante Paulsson

Styrelseledamot sedan 2014, född 1972.

Nuvarande funktion: Ansvarig för strategi och projekt samt vice styrelseordförande i Backahill AB.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Fabege AB, Bilja AB och AB Cernelle.
Utbildning: High School i USA
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 10 000 aktier.

➤ Ragnhild Backman

Styrelseledamot sedan 2011, född 1963.

Nuvarande funktion: Vd Byggnads AB O. Tjärnberg, Backmans Fastighets- och Företagsutveckling.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Förvaltningschef Piren.
Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande Fastighetsägarna MittNord samt ledamot i Malux AB och Fastighetsägarna Sverige.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 8 000 aktier.

➤ Bob Persson

Styrelseordförande sedan 2011 och ledamot sedan 2007, född 1950.

Nuvarande funktion: Styrelseordförande och delägare i Persson Invest.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Uppdrag, däribland koncernchef, inom Persson Invest.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Volvofinans samt NHP Eiendom.
Utbildning: Ekonomistudier, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 30 000 direktägda aktier.
Indirekt ägande om 11,5 miljoner aktier via bolaget Persson Invest.

➤ Maud Olofsson

Styrelseledamot sedan 2011, född 1955.

Nuvarande funktion: Egen företagare RomoNorr.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Centerpartiets ledare, vice statsminister samt närings- och energiminister.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Visita, ledamot i LKAB, Arise, Envac samt AF.
Utbildning: Gymnasium.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 3 000 aktier.

➤ Tomas Mellberg

Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2012, född 1959.

Nuvarande funktion: Fastighetscontroller, Diös.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Internrevisor och redovisningsansvarig Skanska, ekonom Hallström & Nisses Fastigheter samt Norrvidden Fastigheter.
Övriga styrelseuppdrag: Inga uppdrag.
Utbildning: Ekonomlinjen, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 400 aktier.

KONCERNLEDNING



➤ Knut Rost, Rolf Larsson, Kristina Grahn-Persson, Lars-Göran Dahl och Karin Falkeström.

➤ **Knut Rost**

Vd sedan 2014, född 1959.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom Aspholmen Fastigheter och ICA Fastigheter i Västerås sedan 1995.

Utbildning: Lantmätare med examen från KTH.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 3 500.

➤ **Rolf Larsson**

CFO sedan 2005 och anställd sedan 2005, född 1964.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Tillförordnad vd för Inlandsbanan, administrativ chef för Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig för Haningehem.

Utbildning: Civilekonom och executive MBA.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 3 754 aktier.

➤ **Kristina Grahn-Persson**

HR-chef sedan 2013 och anställd sedan 2011, född 1973.

Tidigare arbetslivserfarenhet: HR- och personalrelaterade roller inom Manpower AB och Jämtlands Läns Landsting samt team- och partnerassistent för McKinsey & Company.

Utbildning: Personal- och arbetslivsprogrammet.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 560.

➤ **Lars-Göran Dahl**

Fastighetschef sedan 2014, född 1961.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Ansvarig för Riksbyggens kommersiella verksamhet i Sverige.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: Inget innehav.

➤ **Karin Falkeström**

Kommunikationschef sedan 2014, född 1969.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Ägare av strategisk kommunikationsbyrå, strategiska kommunikationsroller i företag, myndigheter och medlemsorganisationer.

Utbildning: Magister i strategisk kommunikation.

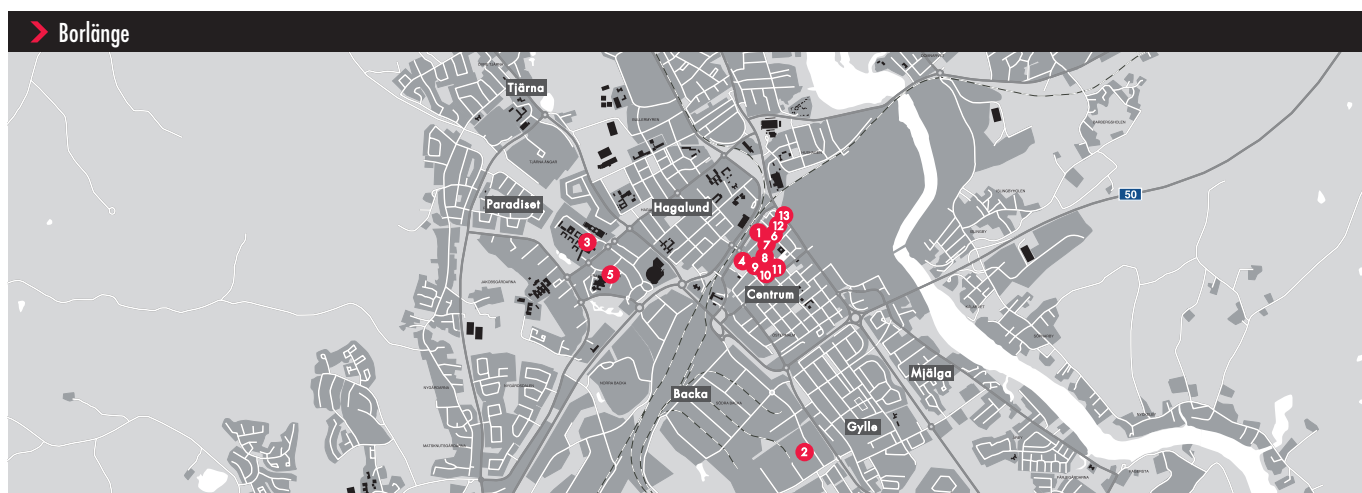
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: Inget innehav.



FASTIGHETS- FÖRTECKNING

> Mattias Nygren, fastighetsskötare, Sundsvall.

FASTIGHETER DALARNA

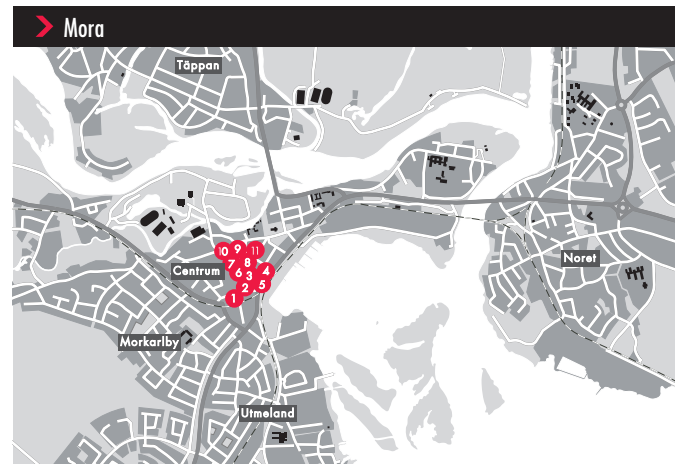


BORLÄNGE

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	kvm						Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad %	Taxeringsvärde, mkr
				Byggår/vårdeår	Kontor	Industri/lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Borlänge	1	Frigga 7	Målaregatan 1	1983/1983	2 196	122	1 276	-	-	3 594	4,1	91,9	17,6
Borlänge	2	Hammaren 6	Hammargatan 4-6	1973/1983	1 002	400	4 475	-	-	5 877	4,8	95,7	18,6
Borlänge	3	Intagan 1	Röda Vägen 1	1978/1980	32 681	49	-	-	795	33 525	41,7	100,0	158,0
Borlänge	4	Mimer 1	Stationsgatan 2-4	1967/1988	2 773	370	2 646	-	1 302	7 091	8,9	88,1	38,8
Borlänge	5	Mälaren 3	Skomakargatan 18	1986/1986	883	-	-	-	350	1 233	1,4	90,9	9,4
Borlänge	6	Rolf 2	Borganäsvägen 43	1972/1983	5 628	58	560	-	482	6 728	5,9	86,3	-
Borlänge	7	Rolf 5	Borganäsvägen 37, 39, 41, Målaregatan 5	1952/1973	2 119	-	341	207	335	3 002	2,2	84,4	8,9
Borlänge	8	Saga 25	Borganäsvägen 30	1960/1960	1 631	823	3 589	401	-	6 444	4,8	81,8	20,7
Borlänge	9	Sigrid 10	Borganäsvägen 26	1974/1974	3 466	275	2 431	-	-	6 172	6,5	88,2	28,2
Borlänge	10	Sigrid 11	Stationsgatan 12	1971/1971	978	12	1 482	-	-	2 472	2,5	68,0	8,7
Borlänge	11	Tyr 10, Valhall 1 (2 fastigheter)	Wallingatan 37	1972/1974	6 534	32	72	-	-	6 638	6,2	100,0	25,5
Borlänge	12	Verdandi 9	Borganäsvägen 42-44	1929/1949	861	2 727	834	-	4 701	9 123	2,5	45,9	11,4
Borlänge	13	Verdandi 10	Borganäsvägen 46-48	1971/1971	1 415	361	1 192	195	-	3 163	8,5	69,4	27,6
SUMMA BORLÄNGE: 14 FASTIGHETER					62 167	5 229	18 898	803	7 965	95 062	100,0	90,7	373,4

MALUNG

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	kvm						Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad %	Taxeringsvärde, mkr
				Byggår/vårdeår	Kontor	Industri/lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Malung		Fisken 5	Grönlandsvägen 23	1967/1967	93	-	2 298	-	390	2 781	2,7	98,3	8,4
Malung		Mobyarna 113:4	Västra Industrigatan	1966/1977	15	24 413	-	-	-	24 428	7,7	91,7	21,0
SUMMA MALUNG: 2 FASTIGHETER					108	24 413	2 298	0	390	27 209	10,4	94,2	29,4



FALUN

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Falun	1	Björken 8	Bergmästaregatan 2	1981/1981	2 277	41	-	86	-	2 404	2,5	65,9	11,8
Falun	2	Dalpilen 10	Myntgatan 20	1989/1989	2 273	-	224	-	662	3 159	3,4	97,0	15,0
Falun	3	Falan 20	Stora torget	1966/1975	15 905	518	5 854	-	1 084	23 361	34,9	94,4	181,4
Falun	4	Falan 22	Ö:a Hamngatan 16, 18	1938/2009	-	-	619	471	600	1 690	1,9	97,1	21,5
Falun	5	G:a Bergsskolan 15	Holmgatan 14,26	1979/1979	1 670	-	8 420	-	-	10 090	10,0	86,6	48,4
Falun	6	Gullvivan 18	N Järnvägsg 2-4, Seminarieg 3	1929/-	-	-	-	-	6 000	6 000	7,0	100,0	-
Falun	7	Hattmakaren 16	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	1980/1980	2 263	60	709	-	259	3 291	3,9	65,5	20,5
Falun	8	Holmen 7	Holmgatan 11	1978/1978	495	-	743	64	-	1 302	2,1	85,5	12,1
Falun	9	Holmen 8	Holmgatan 9	1970/1973	1 757	17	15 891	-	1 062	18 727	30,6	89,5	178,2
Falun	10	Kansliet 20	Nybrogatan 20	1950/1950	15 314	342	-	124	4 979	20 759	20,3	76,2	95,5
Falun	11	Köpmannen 3	Holmgatan 13	1929/1997	180	-	530	670	400	1 780	3,2	100,0	17,6
Falun	12	Köpmannen 4	Falugatan 5	1984/1984	325	33	1 395	1 687	-	3 440	4,7	99,8	26,6
Falun	13	Lasarettet 16	Svärdsjögatan 28	1987/1987	233	-	-	86	1 655	1 974	1,9	100,0	1,7
Falun	14	Nedre Gruvriset 33:156	Krontallsvägen 1, 3, 16	2003/2003	-	5 325	-	-	-	5 325	5,6	92,4	18,5
Falun	15	Nya Bergsskolan 4	Engelbrektsgratan 25, Sturegatan 60, Stigaregatan 8 & 10	1929/1950	1 183	984	-	-	-	2 167	1,1	3,4	6,2
Falun	16	Teatern 6	Engelbrektsgratan 25, Stiga- regatan 7A-B, Sturegatan 58	1929/1988	1 925	-	63	-	-	1 988	1,8	76,4	8,6
SUMMA FALUN: 16 FASTIGHETER					45 800	7 320	34 448	3 188	16 701	107 457	134,9	88,2	663,6

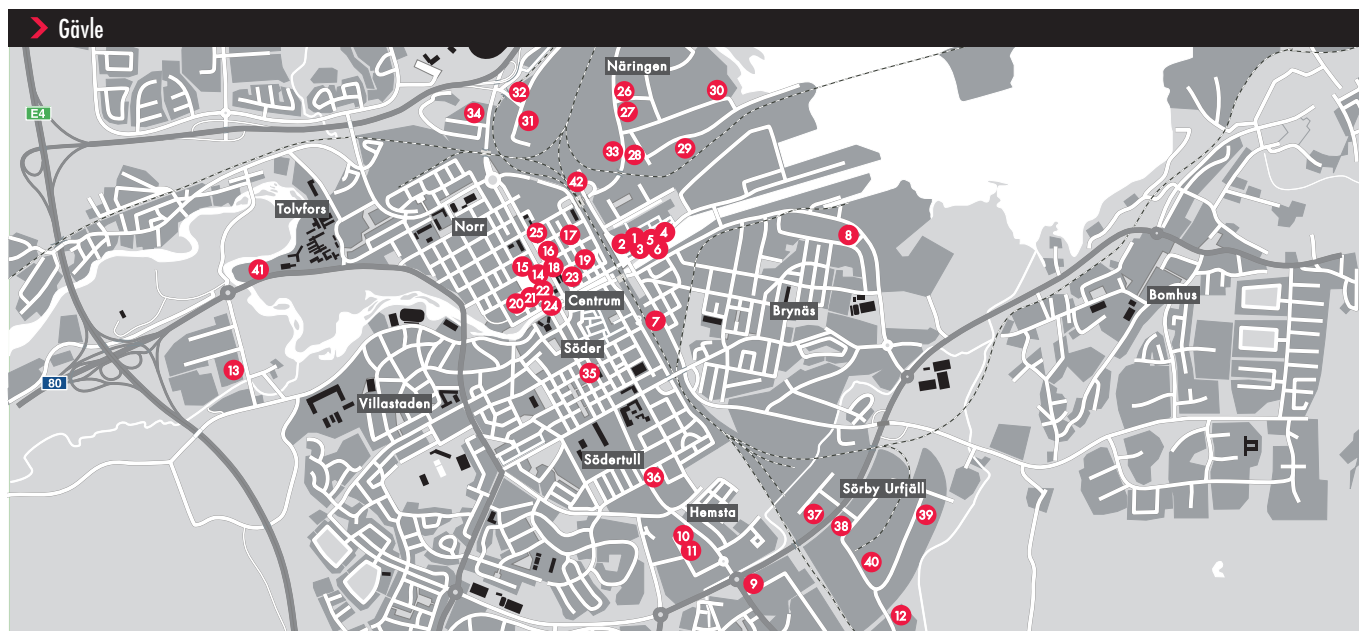
MORA

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Mora	1	Stranden 11:4	Fridhemsgatan 9	1981/1981	2 816	89	-	-	-	2 905	3,3	92,8	14,4
Mora	2	Stranden 16:1	Kyrkogatan 31	1958/1958	349	327	713	2 389	156	3 934	3,2	93,1	14,3
Mora	3	Stranden 16:2	Kyrkogatan 27	1975/1975	1 026	105	447	-	223	1 801	2,4	98,1	9,2
Mora	4	Stranden 17:4	Moragatan 13	1960/1963	308	531	333	3 497	276	4 945	4,7	98,9	20,0
Mora	5	Stranden 17:6	Strandgatan 24	1964/1964	-	30	246	1 538	-	1 814	1,6	98,7	6,6
Mora	6	Stranden 18:2	Kyrkogatan 25	1970/1972	1 106	410	3 167	-	475	5 158	5,2	83,5	22,2
Mora	7	Stranden 19:5	Kyrkogatan 18 A	1966/1966	-	-	3 370	-	280	3 650	4,5	97,8	16,9
Mora	8	Stranden 19:6	Kyrkogatan 20	1977/1977	2 082	50	573	-	-	2 705	3,7	94,5	14,7
Mora	9	Stranden 20:2	Millåkersgatan 6	1968/1974	3 895	369	-	-	298	4 562	4,9	98,0	16,3
Mora	10	Stranden 20:4	Hantverkaregatan 14	1989/1989	2 365	-	-	-	507	2 872	3,8	100,0	17,1
Mora	11	Stranden 35:7, 35:8 (2 fastigheter)	Kyrkogatan 10	1920/2001	287	20	904	1 397	-	2 608	2,7	98,4	10,6
SUMMA MORA: 12 FASTIGHETER					14 234	1 931	9 753	8 821	2 215	36 954	40,0	94,8	162,3

SUMMA DALARNA

44 FASTIGHETER	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
	122 309	38 893	65 397	12 812	27 271	266 682	285,3	90,8	1 228,7

FASTIGHETER GÄVLEBORG



GÄVLE

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Gävle	1	Alderholmen 18:1	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1	1929/1970	1 829	1 180	-	-	-	3 009	1,9	81,9	8,1
Gävle	2	Alderholmen 19:2	Hamntorget 4, Första Magasinsgatan 1, Andra Magasinsgatan 2, 4A	1977/1977	793	-	-	-	-	793	0,6	0,0	3,1
Gävle	3	Alderholmen 19:3	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4	1929/1991	809	-	-	-	-	809	0,8	68,9	3,6
Gävle	4	Alderholmen 23:1	Elfbrinksgatan 2; Första Magasinsgatan 8; Norra Skeppsbron 7	1929/1950	1 766	-	-	-	-	1 766	1,8	75,8	6,9
Gävle	5	Alderholmen 24:3	Norra Skeppsbron 5 A	1929/1929	1 155	-	-	-	-	1 155	1,1	81,8	4,3
Gävle	6	Alderholmen 24:5	Norra Skeppsbron 5 B	1929/1950	1 181	-	-	-	-	1 181	1,2	84,4	4,3
Gävle	7	Brynäs 12:1	S:a Fältskärgsgatan 10	1970/-	3 425	1 995	1 026	-	-	6 446	4,9	72,6	-
Gävle	8	Brynäs 34:9	Atlasgatan 12	1968/1968	-	3 498	-	-	-	3 498	1,0	100,0	7,9
Gävle	9	Hemlingby 56:10	Kryddstigen 1-3	1980/1980	1 255	-	3 415	-	-	4 670	3,6	85,9	16,5
Gävle	10	Hemsta 12:16	Skolgången 18-20	1984/1989	2 384	-	625	-	-	3 009	2,7	87,4	13,9
Gävle	11	Hemsta 12:17	Skolgången 10	1988/1988	-	3 425	-	-	-	3 425	2,5	84,0	14,1
Gävle	12	Järvsta 63:3	Utfjordsvägen 9A-H, 9J-O	1991/1991	848	2 232	-	-	-	3 080	1,8	90,7	8,6
Gävle	13	Kungsbäck 2:13	Nobelvägen 1	2001/2001	5 327	-	-	-	-	5 327	5,3	0,3	37,7
Gävle	14	Norr 11:4	Kaplansgatan 12, 14; Norra Stapeltorgsgatan 11-13; Nygatan 9-11, 9A-I, 9K-N, 11A-I, 11K-M (Gävle)	1964/1986	1 132	489	3 467	4 940	180	10 208	10,0	88,8	75,6
Gävle	15	Norr 14:5	Norra Kansligatan 7-9; Norra Slottsgatan 8, 10; Nygatan 21, 23 (Gävle); Ruddammsgatan 24, 26	1971/1971	1 109	289	6 784	-	193	8 375	19,8	95,2	134,3
Gävle	16	Norr 16:5	Norra Köpmangatan 13; Norra Rådmansgatan 12, 12C; Nygatan 29-31 (Gävle)	1973/1973	6 385	479	258	-	-	7 122	9,3	98,2	53,2



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Gävle	17	Norr 19:4	Hattmakargatan 10; Nygatan 41	1966/1966	2 000	-	866	-	-	2 866	3,9	96,3	21,4
Gävle	18	Norr 23:5	Nygatan 22, N Rådman- gatan 8A-C, Drottningg. 21	1959/1959	2 358	5	2 211	1 415	136	6 125	7,5	93,3	47,5
Gävle	19	Norr 26:3	Hattmakargatan 6, Drottningg. 33	1990/1990	2 578	-	220	209	-	3 007	3,5	97,8	23,2
Gävle	20	Norr 29:5	Drottninggatan 6, N Skep- parg. 5, N Stapeltorgsg. 6	1985/1985	2 911	25	332	-	2 289	5 557	8,2	97,5	46,0
Gävle	21	Norr 30:5	N:a Slottsgatan 3 A-B	1946/1946	-	-	303	1 464	1 245	3 012	3,0	98,7	20,7
Gävle	22	Norr 31:9	Kyrkog. 17, Drottninggatan 16-18	1973/1973	6 491	1 572	11 500	-	2 972	22 535	29,2	93,6	157,8
Gävle	23	Norr 34:3	Kyrkogatan 25, N Kopparslagsgatan 3	1995/1995	89	-	-	-	5 991	6 080	0,8	100,0	4,7
Gävle	24	Norr 40:3	Kyrkogatan 16, 18; Norra Kungsgatan 1; Norra Strandgatan 15-17	1971/1981	5 172	-	1 920	-	-	7 092	8,7	97,9	45,8
Gävle	25	Norr 6:7	Norra Köpmangatan 21; Norra Rådman-gatan 20; Staketgatan 32, 34	1971/1971	2 473	-	959	-	68	3 500	3,3	78,1	19,4
Gävle	26	Näringen 11:3	Strömsbrovägen 18	1955/1977	1 981	2 057	-	-	-	4 038	2,2	97,6	8,1
Gävle	27	Näringen 12:2	Strömsbrovägen 12	1990/1990	-	592	-	-	-	592	0,5	94,8	2,1
Gävle	28	Näringen 13:11	Förrådsgatan 7	1968/1968	780	1 150	-	-	-	1 930	1,1	84,9	3,8
Gävle	29	Näringen 16:6	Kanalvägen 6	1981/1992	819	5 859	-	-	400	7 078	3,9	100,0	19,8
Gävle	30	Näringen 22:3	Beckasinvägen 15	Mark	-	-	-	-	-	-	0,2	89,2	1,4
Gävle	31	Näringen 5:15	Lötångsgatan 6-12	1966/1976	-	25 400	-	-	-	25 400	4,5	73,2	48,6
Gävle	32	Näringen 6:4	Lötångsgatan 13	1968/1978	904	624	-	-	-	1 528	1,0	77,0	4,8
Gävle	33	Näringen 8:5	Strömsbrovägen 19	1965/1995	-	5 945	-	-	-	5 945	2,4	97,9	14,1
Gävle	34	Sätra 107:7	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2	1991/1991	3 134	75	-	-	-	3 209	4,0	99,8	22,2
Gävle	35	Söder 38:5	Södra Kansligatan 27; Södra Kungsgatan 32, 32A-H, 32J-P	1957/1978	-	130	1 401	1 320	-	2 851	3,6	96,2	27,8
Gävle	36	Södertull 33:1	S Kungsgatan 59, Helgögatan 2,	1910/1970	2 466	791	3 113	-	4 678	11 048	10,8	91,5	21,3
Gävle	37	Sörby Urffjäll 27:2	Räls-gatan 2-4	1972/1973	354	4 688	-	-	-	5 042	2,8	78,6	10,5
Gävle	38	Sörby Urffjäll 28:3	Utmarksvägen 35	1979/1983	-	2 223	-	-	-	2 223	1,6	100,0	5,6
Gävle	39	Sörby Urffjäll 36:4	Utmarksvägen 15	1975/1991	1 295	5 087	142	-	-	6 524	4,3	96,6	19,6
Gävle	40	Sörby Urffjäll 37:3	Utmarksvägen 10	1979/1979	688	9 928	2 530	-	123	13 269	9,6	93,5	33,9
Gävle	41	Väster 4:17	V:a Vägen 52	1973/1980	159	2 336	-	-	-	2 495	1,6	94,7	6,6
Gävle	42	Öster 10:1	Ö Hantverkargatan 62	1988/1988	1 193	-	-	-	-	1 193	1,1	46,5	5,0
SUMMA GÄVLE: 42 FASTIGHETER					67 243	82 074	41 072	9 348	18 275	218 012	191,5	89,1	1 033,8

LJUSDAL, SANDVIKEN, SÖDERHAMN

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Ljusdal	Norrkämsta 16:3	Norrkämstaleden 6	1977/1982	1 924	13 515	500	50	8	15 997	6,9	85,4	22,5	
Ljusdal	Norrkämsta 17:2	Norrkämstaleden 7	1992/1992	2 300	-	-	-	-	2 300	2,3	86,1	7,7	
Ljusdal	Östernäs 14:4	Löjtnantsgatan 9	1965/1979	658	20	3 337	-	-	4 015	1,4	100,0	4,7	
Ljusdal	Tälle 23:8	Bokhandlarsgränd 12; Norra Järnvägsgatan 39; Stationsgatan 1-5	1963/1986	1 695	-	-	-	-	1 695	3,5	94,9	12,1	
Sandviken	Klappsta 8:1	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Söderhamn	Furan 1	Köpmangatan 13	1970/1991	-	-	2 481	-	-	2 481	3,4	84,1	13,1	
Söderhamn	Furan 10	Kungsgatan 10	1984/1984	-	-	257	709	316	1 282	1,1	90,0	4,4	
Söderhamn	Furan 9	Köpmangatan 15	1964/1972	334	-	3 566	1 059	162	5 121	4,1	87,6	16,9	
Söderhamn	Svalan 6	Västra Tullgatan 12	1998/1998	1 150	-	-	-	-	1 150	1,2	100,0	4,2	
SUMMA LJUSDAL, SANDVIKEN, SÖDERHAMN: 9 FASTIGHETER					8 061	13 535	10 141	1 818	486	34 041	24,1	88,9	85,6

SUMMA GÄVLEBORG

51 FASTIGHETER	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
	75 304	95 609	51 213	11 166	18 761	252 053	215,6	89,1	1 119,4

FASTIGHETER VÄSTERNORRLAND

> Härnösand



HÄRNÖSAND

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Härnösand	1	Adjunkten 3	Backgränd 16; Brunnhusgatan 8	1935/1940	751	-	-	684	-	1 435	1,1	84,9	4,3
Härnösand	2	Barkassen 3	Stationsgatan 2; Strandgatan 3-5	1956/1956	246	67	424	-	13	750	0,5	100,0	1,6
Härnösand	3	Barken 9	Strandgatan 4	1970/1970	1 702	1 318	-	-	-	3 020	2,3	80,4	3,7
Härnösand	4	Börsen 1	Köpmangatan 9; Nybrogatan 1; Skeppsbron 7	1929/1973	1 485	100	928	1 074	-	3 587	2,8	90,0	12,7
Härnösand	5	Fyrvaktaren 19	Långgatan 41; Skeppsbron 69-71	1974/1974	-	1 649	-	-	-	1 649	1,2	100,0	-
Härnösand	6	Guldsmeden 9	Stora Torget 3A-D, 4A-D; Trädgårdsgatan 2; Västra Kyrkogatan 1	1962/1973	2 259	91	1 479	-	-	3 829	3,3	65,0	13,8
Härnösand	7	Guldsmeden 10	Storgatan 23	1880/1930	-	-	424	591	-	1 015	0,8	88,6	3,3
Härnösand	8	Guldsmeden 11	Storgatan 25; Trädgårdsgatan 4-6	1962/1962	698	65	1 009	-	-	1 772	1,9	77,4	7,3



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Härnösand	9	Kandidaten 3	Seminariegatan 11-33; Eriksbergsgård 12A-B	1929/1986	-	150	-	1 789	-	1 939	1,7	99,3	6,6
Härnösand	10	Kopparslagaren 28	Storgatan 15; Västra Kyrkogatan 2-4	1958/1970	1 462	90	2 260	-	-	3 812	3,4	83,6	14,2
Härnösand	11	Kostern 1	Stationsgatan 7	1943/1964	-	1 172	-	-	-	1 172	0,8	68,4	1,4
Härnösand	12	Kullen 1:35	Bergsstigen 18	1993/1993	-	-	-	241	-	241	0,2	100,0	1,2
Härnösand	13	Köpmanen 9	Köpmangatan 5-7; Nybro- gatan 2; Skeppsbron 3	1974/1983	2 519	361	1 142	759	1 035	5 816	5,2	79,9	23,5
Härnösand	14	Motorn 3	Matrosogatan 5	1974/-	50	1 576	-	-	90	1 716	0,5	64,1	-
Härnösand	15	Notarien 5	Eriksbergsgård 6A-C; Norra Kyrkogatan 16A-C, 18A-D	1979/1979	328	-	-	5 467	-	5 795	5,3	92,3	19,8
Härnösand	16	Saltvik 2:68	Saltviksvägen 11	1989/1990	2 578	-	-	-	-	2 578	1,5	90,9	6,3
Härnösand	17	Skepparen 5,8 (2 fastigheter)	Storgatan 44A-D	1929/1986	216	-	-	767	-	983	0,9	91,0	3,3
Härnösand	18	Skepparen 6,7 (2 fastigheter)	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Härnösand	19	Skutan 8	Djuphamnsvägen 3-7	1965/1965	912	1 528	39	-	-	2 479	1,3	72,9	3,3
Härnösand	20	Stenhammar 1:209	Talgoxevägen 6	1993/1993	-	-	-	456	-	456	0,3	100,0	-
Härnösand	21	Smultronet 4	Utsiktswägen 2	1989/1989	-	-	-	298	-	298	0,4	100,0	-
Härnösand	22	Städet 2,15 Svarven 1,3,15 (5 fastigheter)	Fiskaregatan 6; Streng- bergsgatan 1, Brunnhus- gatan 37, Fiskaregatan 4; Strengbergsgatan 2-4	1960/1960	20 191	3 523	126	-	840	24 680	5,6	38,3	19,4
Härnösand	23	Tullen 10	Köpmangatan 13	1983/1994	2 318	2 191	-	-	-	4 509	4,5	94,6	20,8
Härnösand	24	Åland 2:87	Ramsåsvägen 55A-B, 57A-B, 59A-B, 61A-B, 63A-B, 65A-B, 67A-B, 69A-B, 71A-B, 73A-B, 75A-B, 77A-B, 79A-B, 81A-B, 83A-B, 85A-B, 87A-B, 89A-B, 91A-B, 93A-B, 95A-B, 97A-B, 99A-B, 101A-B, 103A-B, 105A-B, 107A-B, 109A-B	1991/1992	-	-	-	3 548	-	3 548	2,6	72,2	6,0
Härnösand	25	Ön 2:53	Storgatan 28-30; Trädgårdsgatan 5	1983/1983	4 562	283	1 110	495	817	7 267	7,9	96,3	32,7
SUMMA HÄRNÖSAND: 31 FASTIGHETER					42 277	14 164	8 941	16 169	2 795	84 346	55,9	82,0	205,2



SUNDSVALL

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Sundsvall	1	Aeolus 5	Köpmangatan 8B-C, 10; Tullgatan 18	1937/1982	2 722	110	332	-	-	3 163	3,5	81,2	25,2
Sundsvall	2	Aeolus 9	Trädgårdsgatan 7-9	1992/1992	2 768	-	-	-	-	2 768	3,9	97,0	24,2
Sundsvall	3	Alliero 20	Universitetsallén 14, Universitetsallén 20	1929/1929	314	1 288	787	-	-	2 389	1,2	85,6	6,2
Sundsvall	4	Apollo 3, 7, 8 (3 fastigheter)	Trädgårdsgatan 1-3	1956/1956	77	1 201	1 005	933	193	3 409	2,7	88,7	19,5
Sundsvall	5	Arbetet 3	Centralgatan 11; Esplana- den 8-10; Rådhusgatan 25; Trädgårdsgatan 24	1969/1969	3 087	151	794	-	520	4 552	5,4	95,4	29,0
Sundsvall	6	Balder 3	Norrmalmsgatan 8-10	1957/1957	-	526	-	3 676	-	4 202	7,0	92,6	29,2
Sundsvall	7	Bisittaren 1	Thulegatan 25; Södra Järnväggsgatan 29	1929/1981	1 300	185	263	-	-	1 748	1,8	83,7	9,8
Sundsvall	8	Björneborg 11	Björneborgsgatan 37	1968/1968	6 709	-	-	-	-	6 709	2,0	0,0	9,6
Sundsvall	9	Borgmästaren 10	Köpmangatan 19, N.a Järnväggsgatan 24	1956/1956	4 244	368	-	-	873	5 485	7,3	97,4	38,0
Sundsvall	10	Cupido 5	Köpmangatan 16	1947/1957	100	-	700	1 052	-	1 852	1,8	93,9	10,4
Sundsvall	11	Fryshuset 2	Nya Hamngatan 12	2004/2004	5 853	-	-	-	-	5 853	10,5	99,8	66,4



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Sundsvall	12	Glädjen 4,9 (2 fastigheter)	Storgatan 30-34; Thulegatan 3; Torggatan 2-4; Sjögatan 23	1929/1960	4 644	792	10 979	537	-	16 951	30,9	92,7	199,7
Sundsvall	13	Hälsan 6	Storgatan 26; Centralgatan 6	1891/1930	1 039	77	989	1 281	-	3 385	5,7	95,2	33,0
Sundsvall	14	Hälsan 7	Storgatan 28; Centralgatan 4; Torggatan 1-3; Sjögatan 15-17, 16-18	1929/1965	3 329	559	7 785	-	8	11 680	20,4	90,9	129,0
Sundsvall	15	Högom 3:170	Bergsgatan 130	1993/1993	4 623	244	-	-	-	4 867	4,6	79,4	20,4
Sundsvall	16	Högom 3:186	Tegelvägen 20-22	1990/1990	1 500	1 888	-	-	-	3 388	2,7	92,7	9,5
Sundsvall	17	Högom 3:189	Tegelvägen 17	1990/1990	367	2 213	-	-	-	2 580	1,7	100,0	6,1
Sundsvall	18	Lagmannen 9	Fredsgatan 3-5; Södra Järnvägsgatan 23	1976/1976	4 501	22	-	-	-	4 523	4,8	83,4	23,1
Sundsvall	19	Lagret 4	Heffnersvägen 34	1942/1960	8 322	438	384	-	-	9 144	9,2	63,7	44,2
Sundsvall	20	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20; Lärilingsvägen 9, 13B	1978/1989	38	2 741	-	-	-	2 779	1,1	0,8	14,0
Sundsvall	21	Lyckan 6	Storgatan 36-40; Ågatan 1-5, 2-4; Thulegatan 2; Varvsgränd 1	1929/2007	107	162	8 973	152	2	9 396	18,5	84,1	143,6
Sundsvall	22	Mälås 3:20	Birstavägen 21	1990/1990	-	3 116	-	-	-	3 116	1,9	99,3	5,7
Sundsvall	23	Nolby 7:139	Sandslävägen 3	1970/1970	150	5 561	-	-	-	5 711	2,0	75,6	4,3
Sundsvall	24	Norrbacka 12	Baldersvägen 15; Kungsvägen 17A-D, 19A-C, 21, 23A-B, 25	1968/1968	2 172	24	-	90	6 164	8 450	10,7	88,8	1,7
Sundsvall	25	Norrmalm 1:24	Universitetsallén 32	1987/1987	11 771	199	462	-	1 467	13 898	18,8	84,7	91,8
Sundsvall	26	Penningen 12	Storgatan 29; Varvsgränd 3	1929/1970	1 522	-	-	-	-	1 522	2,3	80,3	11,5
Sundsvall	27	Penningen 9	Storgatan 23-27; Thulegatan 4	1929/1960	1 469	124	2 371	96	1 759	5 819	9,2	92,7	14,5
Sundsvall	28	Rätten 1	Centralgatan 9; Esplanaden 6; Kyrkogatan 17; Rådhusgatan 20	1929/1993	1 185	-	-	935	-	2 120	2,8	99,5	20,6
Sundsvall	29	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	1991/1991	0	1 774	-	-	-	1 774	1,1	93,2	4,0
Sundsvall	30	Sköns Prästbord 1:69	Norra Förmansvägen 22	1989/1989	0	-	2 632	-	-	2 632	1,9	93,0	14,2
Sundsvall	31	Skönsberg 1:7, 1:8 (2 fastigheter)	Industrigatan 1; Ortviksvägen 2-4, -	1969/1969	3 333	73	1 252	-	-	4 658	5,4	100,0	23,4
Sundsvall	32	Skönsberg 1:73	Lagergatan 12-14	1988/1988	5 762	-	-	-	-	5 762	5,7	92,7	30,8
Sundsvall	33	Skönsmon 2:13	Kontorsvägen 8	1981/1981	481	3 332	-	-	-	3 813	2,5	99,4	8,5
Sundsvall	34	Skönsmon 2:4	Kolvägen 15	1989/1989	2 215	300	850	-	-	3 365	3,2	85,7	16,0
Sundsvall	35	Skönsmon 2:5	Kolvägen 19-21	1930/1980	2 719	-	-	-	-	2 719	3,3	95,5	14,5
Sundsvall	36	Skönsmon 2:97	Kolvägen 17	1959/1999	2 560	11	-	-	-	2 571	4,6	89,7	22,1
Sundsvall	37	Stenstaden 1:14	Nya Hamngatan 21	2006/2006	1 488	-	-	-	73	1 561	2,3	96,5	1,2
Sundsvall	38	Venus 3	Storgatan 11; Kyrkogatan 12; Nybrogatan 9-11	1929/1950	2 380	13	1 624	1 202	-	5 219	6,5	88,3	34,8
Sundsvall	39	Vesta 4	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	1892/1930	354	-	200	574	274	1 402	1,8	98,1	10,9
Sundsvall	40	Västland 26:3	Finstavägen 36	1968/-	-	600	546	-	1 140	2 286	1,5	85,8	-
SUMMA SUNDSVALL: 44 FASTIGHETER					95 202	28 089	42 926	10 528	12 473	189 217	234,3	90,5	1 220,6

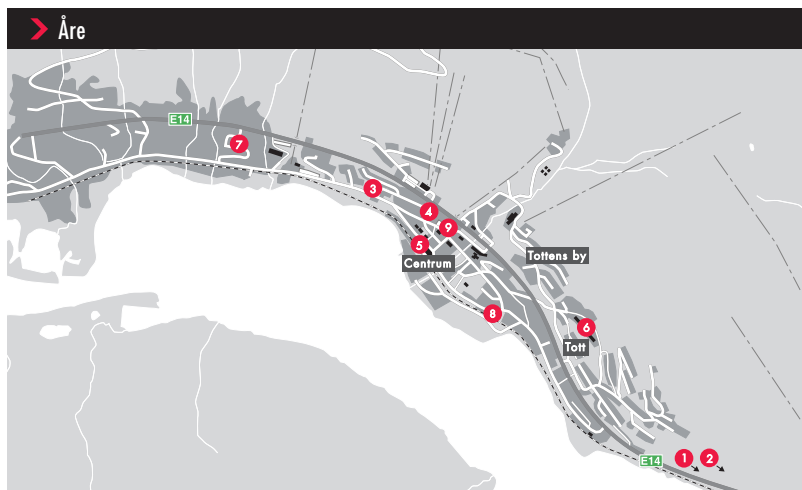
SOLLEFTEÅ, TIMRÅ, ÅNGE

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Sollefteå		Staden 2:29	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Timrå		Vivsta 3:39	Köpmangatan 44	1983/1983	2 122	59	205	-	-	2 386	1,8	54,0	6,6
Ånge		Mallberget 1:15	Verkmästargatan 11	1995/1995	326	2 912	-	-	-	3 238	1,5	66,5	2,9
SUMMA SOLLEFTEÅ, TIMRÅ, ÅNGE: 3 FASTIGHETER					2 448	2 971	205	0	0	5 624	3,3	59,8	9,5

SUMMA VÄSTERNORRLAND

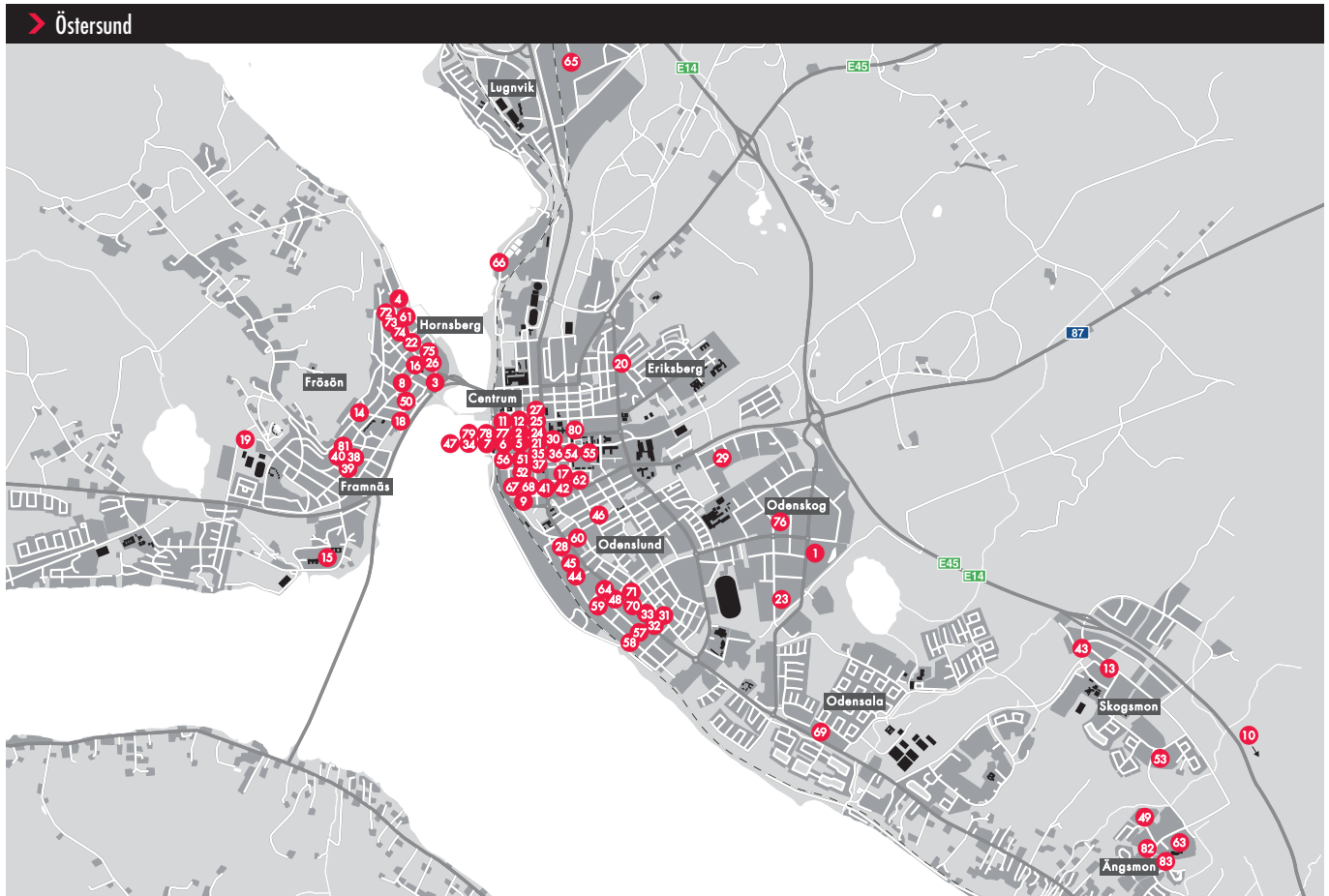
78 FASTIGHETER	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxe- rings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
	139 927	45 224	52 072	26 697	15 268	279 187	293,5	88,5	1 435,3

FASTIGHETER JÄMTLAND



ÅRE

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Åre	1	Arvesund 2:185 mfl. (23 fastigheter)	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	3,7
Åre	2	Hästen 4	Grönvägen 6A-C (Järpen)	1964/1980	-	-	-	971	-	971	0,8	84,4	3,1
Åre	3	Lien 2:7	Kabinbanelvägen 1	1929/2005	-	-	443	4 565	-	5 008	9,8	99,4	97,6
Åre	4	Mörviken 1:107	Kabinbanelvägen 22 (Hotell Åre Torg)	1985/2007	-	-	-	-	1 400	1 400	1,3	96,7	14,5
Åre	5	Mörviken 2:102	Sankt Olavs väg 33, 37	2006/2007	-	149	4 368	-	3 435	7 952	12,7	85,5	104,0
Åre	6	Totten 1:68	Kurortsvägen 20	1929/1929	3 173	830	-	-	6 870	10 873	9,4	69,6	74,2
Åre	7	Åre Lund 1:17	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Åre	8	Åre Prästbord 1:37	Årevägen 55	1990/1997	2 240	-	1 419	-	479	4 138	5,0	96,3	40,8
Åre	9	Åre Prästbord 1:76	Årevägen 78	2007/2007	-	22	2 006	648	399	3 075	8,2	92,3	64,2
SUMMA ÅRE: 31 FASTIGHETER					5 413	1 001	8 236	6 184	12 583	33 417	47,1	90,1	402,1



ÖSTERSUND

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	kvm						Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad %	Taxeringsvärde, mkr
				Byggår/värdeår	Kontor	Industri/lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Östersund	1	Bandsågen 11	Hagvägen 17	1978/1978	1 106	299	-	-	-	1 405	0,8	44,1	4,9
Östersund	2	Barberaren 7	Biblioteksgatan 11; Prästgatan 28-30	1917/1992	-	-	381	775	200	1 356	2,0	100,0	21,5
Östersund	3	Befälhavaren 2	Frösövägen 3A-C	1983/1983	1 888	-	-	-	-	1 888	2,1	96,5	8,7
Östersund	4	Bergvik 10	Bergsgatan 44	1948/1987	-	-	-	746	-	746	0,8	99,5	5,6
Östersund	5	Boktryckaren 1	Köpmangatan 39; Biblioteksgatan 6A-C, 8; Storgatan 32-34, 34A-B	1929/1929	1 231	159	1 488	489	-	3 367	3,1	81,3	22,3
Östersund	6	Boktryckaren 5	Köpmangatan 43; Postgränd 5	1929/1930	-	-	320	90	-	410	0,5	100,0	3,7
Östersund	7	Boktryckaren 6	Köpmangatan 41, 41B	1930/1991	341	-	-	212	-	553	0,6	86,3	4,3
Östersund	8	Bonden 3	Fritzhemsgatan 14	1988/1988	90	-	-	855	-	945	1,0	91,5	6,7
Östersund	9	Brandenburg 5	Brunnsgränd 6; Storgatan 61A-C	1960/1969	-	15	38	1 225	887	2 165	2,2	98,8	14,0
Östersund	10	Brunflo-Viken 5:2	Mariebyvägen 10 A-A, 12 A-T	1992/1992	-	-	-	4 514	200	4 714	3,9	99,5	18,6
Östersund	11	Buntnmakaren 2	Törnstens Gränd 11; Stortorget 8	1929/1950	842	124	575	153	-	1 694	2,1	92,6	14,5
Östersund	12	Buntnmakaren 3	Prästgatan 22-24; Stortorget 10; Törnstens Gränd 13	1963/1963	1 178	170	1 107	-	81	2 536	2,9	90,7	21,6
Östersund	13	Busken 1	Splintvägen 5	1991/1991	2 012	-	-	-	-	2 012	1,6	41,2	5,4
Östersund	14	Fabrikören 3	Byvägen 74	1945/1986	-	-	-	458	-	458	0,5	99,2	3,2
Östersund	15	Frösö 3:7	Önesliengan, Önevägen	1929/2004	12 884	1 670	140	1 418	23 879	39 991	37,3	83,5	44,4
Östersund	16	Frösö 6:22,6:30 (2 fastigheter)	Fjällgatan 10A-B	1945/1984	-	10	-	926	-	936	0,9	98,8	6,3
Östersund	17	Förskinnat 6	S:a Gröngatan 39	1971/1971	208	-	-	1 431	-	1 639	1,7	98,8	11,3
Östersund	18	Gubbäkern 8	Frösövägen 19	1937/1937	-	-	94	561	5	660	0,7	98,4	3,9
Östersund	19	Guckuskon 1	Lövstavägen 6	1992/1992	1 643	-	-	-	-	1 643	1,4	83,7	5,6

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Östersund	20	Gårdvaren 1	Eriksbergsvägen 19A-H, 21A-D	1963/1992	-	59	-	2 791	-	2 850	2,1	98,9	17,9
Östersund	21	Gästgivaren 3,6 (2 fastigheter)	Hamngatan 11; Prästgatan 40	1945/1945	449	-	1 162	465	182	2 258	2,8	77,7	15,8
Östersund	22	Handlanden 4	Hornsgatan 16 A-B	1954/1954	-	30	-	1 225	-	1 255	1,2	99,1	7,4
Östersund	23	Hejaren 5	Odenskogsvägen 35-37	1960/1978	617	9 733	725	-	-	11 075	6,3	73,9	27,2
Östersund	24	Häradshövdingen 1	Prästgatan 29; Törnstens Gränd 14	1965/1965	173	49	697	465	432	1 816	2,2	98,4	15,4
Östersund	25	Häradshövdingen 6	Prästgatan 31, 31A, 31C-D	1910/1948	476	70	691	416	624	2 277	2,6	90,5	19,8
Östersund	26	Kommunalmannen 4	Bergsgatan 5; Fjällgatan 4A-C; Fritzhemsgatan 1A-F	1966/1971	3 461	1 710	-	-	-	5 171	3,9	19,6	14,5
Östersund	27	Kopparslagaren 3	Prästgatan 21; Samuel Permans Gata 7-9	1929/1978	3 513	-	595	990	5	5 103	4,9	99,5	33,9
Östersund	28	Kräftan 6	Rådhusgatan 82	1969/1989	1 203	-	-	-	1 615	2 818	3,7	91,3	21,7
Östersund	29	Körfältet 11	Körfältsvägen 4	1973/1973	-	-	-	-	2 187	2 187	2,1	92,2	9,2
Östersund	30	Logen 6	Kyrkgatan 47, 49, Thoméegränd 18 A-C	1938/1975	1 622	-	985	1 450	1 959	6 016	5,0	66,0	42,7
Östersund	31	Lutfisken 2	Odensviksvägen 19; Brunflovägen 66	1987/1987	110	-	-	1 447	-	1 557	1,5	90,6	10,9
Östersund	32	Lutfisken 4,5 (2 fastigheter)	Odensviksvägen 15A-B, Odensviksvägen 17	1989/1989	24	-	-	2 003	-	2 027	2,0	99,8	14,9
Östersund	33	Lutfisken 9	Tjalmargatan 14-16, 18A-B	1988/1988	-	47	-	2 684	-	2 731	2,9	96,7	20,0
Östersund	34	Läkaren 12,13,14 (3 fastigheter)	Storgatan 27; Zätagränd 2-4, Biblioteksgatan 10; Storgatan 29; Zätagränd 1-11, 6-8; Postgränd 11; Prästgatan 32-36, Storga- tan 31; Zätagränd 10-14	1970/1970	4 860	252	6 084	1 306	822	13 324	17,5	96,7	120,2
Östersund	35	Magistern 1	Kyrkgatan 43, 43B	1984/1984	2 080	-	335	-	-	2 415	3,2	90,4	17,5
Östersund	36	Magistern 2	Postgränd 20; Rådhusgatan 46	1990/1990	1 954	-	-	-	-	1 954	2,5	80,6	15,7
Östersund	37	Magistern 5	Hamngatan 17-19; Kyrkgatan 45	1953/1964	1 843	65	1 408	86	-	3 402	3,6	83,7	23,9
Östersund	38	Majoren 5	Örjansvägen 10; Östbergsvägen 11	1955/1955	-	-	-	488	-	488	0,5	96,7	2,9
Östersund	39	Majoren 6	Örjansvägen 12	1991/1991	-	-	-	708	-	708	0,8	97,4	-
Östersund	40	Majoren 9	Fritzhemsgatan 49; Östbergsvägen 13A-B	1956/1956	38	-	-	1 409	10	1 457	1,3	99,2	8,3
Östersund	41	Motboken 1	Rådhusgatan 37	1984/1984	2 109	742	-	-	12	2 863	3,4	74,0	-
Östersund	42	Motboken 3	Södra Gröngatan 38A-B	1939/1939	30	9	-	1 070	-	1 109	1,3	98,7	8,2
Östersund	43	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	1965/1988	-	918	-	-	-	918	0,6	100,0	2,4
Östersund	44	Musslan 13	Bangårdsgatan 27	1956/1956	-	1 017	-	-	-	1 017	0,5	63,8	3,3
Östersund	45	Musslan 16	Bangårdsgatan 21, 23-25; Fabriksgatan 3; Furutorpsgatan 2; Rådhusgatan 90, 94	1938/1977	1 252	1 558	3 929	145	-	6 884	4,2	87,7	25,0
Östersund	46	Myrten 5	Allégatan 13; Bryggar- gränd 6; Ringvägen 31; Tingsgatan 12	1969/1979	2 835	-	-	-	-	2 835	3,8	100,0	14,3
Östersund	47	Månadsmötet 8	Kyrkgatan 64; Prästgatan 45	1966/1966	1 983	408	4 805	-	27	7 223	13,9	79,9	87,0
Östersund	48	Nejonögat 3	Rådhusgatan 104	1945/1973	4 991	630	-	-	-	5 621	6,7	96,0	37,1
Östersund	49	Nordsvensken 1	Havrevägen 36-168	1991/1991	-	-	-	6 779	-	6 779	5,7	98,4	37,9
Östersund	50	Odlaren 5	Ruuthsvägen 3	1991/1991	-	-	-	938	-	938	1,1	97,8	7,4
Östersund	51	Pantbanken 1	Hamngatan 10, 10B; Storgatan 39	1929/1929	1 429	100	661	337	-	2 527	3,0	96,3	17,0
Östersund	52	Pantbanken 5	Prästgatan 46, 46B; Thoméegränd 11	1985/1985	698	-	640	597	-	1 935	2,9	96,3	18,0
Östersund	53	Parketten 6	Skogvaktarvägen 1-139	1989/1989	-	-	-	5 331	-	5 331	4,6	98,8	23,6
Östersund	54	Postiljonen 6	Kyrkgatan 60-62	1913/1967	6 261	1 541	175	-	18	7 995	9,2	86,5	51,0
Östersund	55	Postiljonen 9	Hamngatan 13; Prästgatan 39-43	1966/1991	1 559	20	3 632	910	74	6 195	7,8	83,7	58,7
Östersund	56	Riksbanken 7	Storgatan 46	1974/1979	4 153	-	-	-	-	4 153	6,1	100,0	29,9
Östersund	57	Rudan 2	Tjalmargatan 4-8	1959/1972	1 726	977	855	-	-	3 558	1,9	50,6	11,1
Östersund	58	Rudan 4	Bangårdsgatan 55-57; Odensviksvägen 5, 7; Tjalmargatan 2	1966/1966	2 483	100	1 375	-	-	3 958	3,5	81,6	1,4



Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Östersund	59	Sarven 21	Bangårdsgatan 41-43	1964/1964	-	450	3 709	-	-	4 159	2,3	66,4	12,5
Östersund	60	Siken 10	Nedre Frejagatan 5	1989/1989	-	8	-	342	-	350	0,4	97,6	2,8
Östersund	61	Sjökaptenen 8	Bergsgatan 30A-B	1946/1946	-	-	-	710	-	710	0,7	95,0	4,4
Östersund	62	Skogsskiftet 5	Tullgatan 26; Regementsgatan 44-48	1986/1986	-	-	-	2 531	-	2 531	2,8	99,3	19,9
Östersund	63	Slätterängen 7	Nekvägen 2-92, Skylvägen 5-59	1992/1992	-	-	-	5 727	-	5 727	4,8	98,6	26,0
Östersund	64	Snäckan 25	Rådhusgatan 100	1985/1985	1 519	1 949	-	-	-	3 468	3,2	95,8	20,3
Östersund	65	Sprinten 4	Ställverksvägen 1	1975/1975	456	12 736	-	-	-	13 192	4,8	45,9	19,2
Östersund	66	Spökis 1	Lugnviksvägen 3	1950/1999	-	1 045	-	-	-	1 045	1,1	67,8	3,3
Östersund	67	Staben 14	Prästgatan 54, 54A-D; Storgatan 51A-B	1992/1992	180	-	262	3 181	30	3 653	4,1	91,5	12,7
Östersund	68	Staben 2	Prästgatan 48A, 48B, 48C; Thomégränd 12	1985/1985	1 002	-	-	202	15	1 219	1,6	91,6	11,7
Östersund	69	Stallet 12	Lingonvägen 7B	1951/1951	1 700	-	-	-	-	1 700	3,3	100,0	0,3
Östersund	70	Strömningen 6	Rådhusgatan 107 A-B	1948/1950	163	-	-	750	-	913	0,9	95,2	5,4
Östersund	71	Strömningen 7	Rådhusgatan 105 A-B	1952/1952	125	-	33	849	-	1 007	1,0	97,2	5,6
Östersund	72	Svarvaren 1	Bergsgatan 31A-B	1948/1991	50	-	60	599	-	709	0,7	97,2	5,0
Östersund	73	Svarvaren 2	Bergsgatan 29A-B	1948/1948	-	50	50	578	-	678	0,6	98,9	3,8
Östersund	74	Svarvaren 4	Bergsgatan 25, 25A-B; Kaptensgatan 6A-E	1946/1988	48	-	141	976	-	1 165	1,2	99,2	8,0
Östersund	75	Tivolit 2	Hornsgatan 8, 8A-B	1943/1986	93	24	-	1 110	-	1 227	1,2	99,4	8,0
Östersund	76	Traktorn 6	Odenskogsvägen 13-17	1975/1990	2 351	-	-	-	-	2 351	2,4	61,9	9,8
Östersund	77	Traktören 10	Prästgatan 25	1929/1960	1 520	23	-	667	10	2 220	2,7	89,5	19,5
Östersund	78	Traktören 5	Prästgatan 27; Törnstens Gränd 15	1930/1930	426	-	994	260	-	1 680	2,1	91,7	12,5
Östersund	79	Traktören 9	Kyrkgatan 42; Samuel Permans Gata 10	1937/1937	-	10	470	625	-	1 105	1,1	100,0	7,0
Östersund	80	Vadmalsväven 5	Regementsgatan 13-15	1988/1992	-	-	-	2 101	-	2 101	2,3	99,3	16,5
Östersund	81	Valkyrian 1	Fritzhemsgatan 58-62; Östmundstigen 5-11	1963/1963	-	-	-	1 982	-	1 982	1,9	98,7	12,5
Östersund	82	Varmblodet 1	Havrevägen 9-43	1991/1991	-	-	-	5 671	183	5 854	5,3	98,0	28,3
Östersund	83	Ängsбетet 4	Skördevägen 1-44	1992/1992	-	-	-	3 600	-	3 600	3,0	98,5	21,5
SUMMA ÖSTERSUND: 88 FASTIGHETER					86 987	38 777	38 616	80 354	33 457	278 190	274,2	88,4	1 416,1

BRÄCKE OCH SVEG, HÄRJEDALEN

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Bräcke		Bräcke 4:4	Svedjegatan 20	2000/2000	-	12 000	-	-	-	12 000	2,4	0,0	4,5
Sveg		Kilen 1	Fjällvägen 7; Genvägen (1)	1960/1980	1 238	-	-	-	-	1 238	1,5	90,7	3,3
Sveg		Moroten 9	Grängsgatan 17	1979/1979	1 191	1 242	213	-	-	2 646	1,8	42,9	3,9
SUMMA BRÄCKE OCH SVEG, HÄRJEDALEN: 3 FASTIGHETER					2 429	13 242	213	0	0	15 884	5,6	39,3	11,7

SUMMA JÄMTLAND	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
122 FASTIGHETER	94 829	53 020	47 065	86 537	46 040	327 491	327,0	87,8	1 829,9

FASTIGHETER VÄSTERBOTTEN

> Skellefteå



SKELLEFTEÅ

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Skellefteå	1	Höken 2	Stationsgatan 5, Storgatan 38-40	1944/1960	2 546	335	-	871	-	3 752	3,8	77,6	20,7
Skellefteå	2	Idun 6	Nygatan 47	1933/1960	993	342	4 196	-	1 103	6 634	2,6	87,0	11,7
Skellefteå	3	Idun 12	Kanalgatan 40, Trädgårdsgatan 13-15	1961/1985	30	13	1 485	240	-	1 768	7,5	99,5	46,8
Skellefteå	4	Kastor 6	Stationsgatan 21	1966/1973	1 650	-	-	-	-	1 650	1,8	100,0	6,5
Skellefteå	5	Lekatten 9	Nygatan 46-48, Storgatan 43 A-B, Trädgårdsgatan 8	1960/1960	2 423	171	7 117	2 893	710	13 314	14,9	93,9	78,0
Skellefteå	6	Loke 7	Hörnelligatan 13, Nygatan 51, Torget 2	1975/1986	3 041	272	1 232	364	3 835	8 744	9,9	98,1	63,4
Skellefteå	7	Motorn 18	Plåtvägen 3	1990/1990	2 624	952	926	-	-	4 502	3,2	92,0	10,1
Skellefteå	8	Orion 8	Kanalgatan 41 A-B, Kanalgatan 43, Trädgårdsgatan 17	1966/1985	883	397	873	979	394	3 526	3,3	91,2	14,9
Skellefteå	9	Polaris 8	Kanalgatan 45 A-B Kanalgatan 49, Torggatan 2	1945/1960	1 830	401	629	-	-	2 860	3,6	97,8	13,3
Skellefteå	10	Servicen 1	Servicegatan 1	1991/1993	3 442	2 622	-	-	-	6 064	4,3	89,9	18,7
SUMMA SKELLEFTEÅ: 10 FASTIGHETER					19 462	5 505	16 458	5 347	6 042	52 814	55,0	93,8	284,1



UMEÅ

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Umeå	1	Björnjägaren 1	Björnvägen 9	1976/1981	-	-	4 008	-	-	4 008	4,4	99,3	24,6
Umeå	2	Cisternen 3,4 (2 fastigheter)	Läringsgatan 33, Läringsgatan 31	1980/1981	1 509	739	-	-	-	2 248	1,4	44,7	9,6
Umeå	3	Formen 2	Formvägen 3	1978/1978	-	-	1 941	-	-	1 941	2,3	71,1	11,8
Umeå	4	Grubbe 9:55	Mätarvägen 11B	1991/1991	240	960	-	-	-	1 200	0,9	100,0	3,8
Umeå	5	Hantverkaren 1	Per Jans Väg 1-3	1960/1970	-	35	-	1 222	-	1 257	1,1	99,0	10,2
Umeå	6	Karbinen 13	Östra Kyrkogatan 45-47	1976/1992	100	-	-	1 508	-	1 608	1,6	99,0	16,4
Umeå	7	Kedjan 4	Gräddvägen 7	1991/1991	1 783	98	-	-	-	1 881	2,7	99,6	9,9
Umeå	8	Kolven 4	Spårvägen 8	1967/1975	1 007	1 861	2 697	-	-	5 565	4,2	92,6	12,5
Umeå	9	Kopplingen 6	Pendelgatan 2; Rondellgatan 3	1986/1986	3 815	399	-	-	-	4 214	4,5	81,1	19,5
Umeå	10	Krukan 16	Mjölkvägen 28-56	1991/1991	-	-	-	4 133	-	4 133	4,2	99,7	25,8
Umeå	11	Krukan 18	Filgränd 11-21, 25-29	1991/1991	-	-	-	2 330	-	2 330	2,3	96,8	16,2
Umeå	12	Kärran 9	Löpevägen 15-17	1991/1991	-	955	-	-	-	955	0,5	99,4	4,3
Umeå	13	Pumpen 3	Spårvägen 20	1967/1967	4 060	5 835	497	-	-	10 392	4,2	53,4	13,6
Umeå	14	Rind 5	Nygatan 23-25; Vasagatan 17-19	1964/1972	6 239	-	-	342	-	6 581	8,4	68,1	60,8
Umeå	15	Röbbäck 30:94;30:113 (2 fastigheter)	Täktvägen 4, Täktvägen 6	1989/1991	-	5 110	-	-	-	5 110	3,0	96,0	16,5
Umeå	16	Saga 3	Götgatan 1-3; Magasinsgatan 4; Ny- gatan 16; Skolgatan 47	1965/1980	2 466	101	1 119	-	630	4 316	6,5	90,0	34,2
Umeå	17	Skarpskytten 3	Bankgatan 10, 10A-B; Kungsgatan 45; Skol- gatan 44; Västra Esplanaden 7A-B, 9A-B	1957/1990	1 508	286	1 142	2 884	556	6 376	6,7	94,4	52,7
Umeå	18	Stigbygel 2	Signalvägen 12	1973/-	-	4 321	-	-	-	4 321	3,3	98,8	-

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Umeå	19	Stipendiet 2	Ekonomstråket 1-3, 7, 11; Examensvägen 3	1970/1980	1 717	-	5 871	1 673	-	9 261	9,7	87,6	54,2
Umeå	20	Syllen 14	Industrivägen 28	1967/1976	760	1 377	273	-	-	2 410	1,6	85,8	7,6
Umeå	21	Tändstiftet 2	Norra Obbolavägen 118	1987/1987	2 260	-	-	-	-	2 260	1,5	100,0	9,1
Umeå	22	Vale 17	Kungsgatan 69-73, 69B-C, 71B, 73B; Vasagatan 10, 10B-C; Västra Kyrkogatan 9	1969/1975	5 689	576	5 327	913	1 808	14 313	21,1	93,7	168,3
Umeå	23	Vittergubben 1,4 (2 fastigheter)	Folktrovägen 32-78, Folktrovägen 1-27, 29A-B	1989/2000	-	-	-	2 963	66	3 029	2,7	98,4	21,9
SUMMA UMEÅ: 26 FASTIGHETER					33 153	22 653	22 875	17 968	3 060	99 709	99,0	88,4	603,5

LYCKSELE, VILHELMINA

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Lycksele		Stadshuset 7	Fabriksgatan 12, Storgatan 24	1984/-	278	816	394	-	50	1 538	1,3	95,1	-
Vilhelmina		Matsdal 1:144	Matsdal 611	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vilhelmina		Plasten 1	Sällgatan 1	1972/1972	374	12 732	-	-	-	13 106	1,7	100,0	6,3
Vilhelmina		Granberg 1:59,1:76 (2 fastigheter)	Terminalgatan 2A, 2B; Terminalgatan 2C-D, 4-6	1982/1988	2 737	7 127	-	-	-	9 864	5,0	67,9	11,9
SUMMA LYCKSELE, VILHELMINA: 5 FASTIGHETER					3 389	20 675	394	0	50	24 508	8,0	79,1	18,2

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
SUMMA VÄSTERBOTTEN													
41 FASTIGHETER					56 004	48 833	39 727	23 315	9 152	177 031	161,9	89,8	905,8



FASTIGHETER NORRBOTTEN



LULEÅ

Kommun	Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad %	Taxerings- värde, mkr
					Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
Luleå	1	Abborren 11	Storgatan 36, 36A; Köpmangatan 45; Skomakargatan 19	1962/1986	-	543	9 161	-	12	9 715	30,3	93,8	186,0
Luleå	2	Bergnäset 2:671	Västra Skolgatan 10, Upplagsvägen 28 A-B	1962/1986	7 335	3 798	-	-	2 090	13 223	7,7	51,4	16,6
Luleå	3	Braxen 1	Köpmangatan (32), 34; Smedjegatan 12-16; Stationsgatan 45	1987/1987	7 468	174	324	-	144	8 110	11,9	99,1	72,0
Luleå	4	Braxen 2	Köpmangatan 36 A-; Stationsgatan 47 A-B	1985/1985	303	-	448	-	-	751	3,9	97,6	23,9
Luleå	5	Djuret 3	Blomgatan 17	1946/-	628	6 626	107	-	266	7 627	6,0	87,2	-
Luleå	6	Gösen 7	Sandviksgatan 81	1987/1987	2 003	158	-	-	290	2 451	2,3	93,5	15,7
Luleå	7	Humlan 6	Sandviksgatan 12; Varvsgatan 9A-D, 11, 11A	1970/1980	7 685	530	-	-	1 544	9 759	7,9	88,8	39,6
Luleå	8	Mörten 1	Köpmangatan 38, 40A-C	1985/1986	4 673	314	270	-	12	5 269	6,3	88,9	40,0
Luleå	9	Pelikanen 6	Smedjegatan 1	1942/1990	3 930	90	-	-	-	4 020	5,2	83,3	30,2
Luleå	10	Porsön 1:423	Aurorum	1989/2002	19 528	68	-	-	185	19 781	25,7	88,5	126,0
Luleå	11	Rudan 7	Skomakargatan 18B; Storgatan 40A-G	1936/1961	-	-	850	1 288	-	2 138	3,5	99,9	25,5
Luleå	12	Rättan 18	Storgatan 53, Kungsgatan 23	1953/1953	3 350	-	10	-	90	3 450	7,6	94,1	31,8
Luleå	13	Siken 7	Sandviksgatan 55; Smedjegatan 8-10, 10A; Stationsgatan 50 (52)	1989/1989	4 079	10	859	-	-	4 948	7,2	96,9	42,0
Luleå	14	Simpan 1	Köpmangatan 42, 44A-B, 46; Kungsgatan 11-13, 13 A-B	1951/1960	3 721	-	385	675	5	4 786	6,7	97,8	40,4
Luleå	15	Strutsen 6	Nygatan 18; Storgatan 27, 27 A-C	1958/1958	1 023	-	436	1 598	20	3 077	4,0	99,0	30,9
Luleå	16	Stören 17	Bangårdsgatan 12, 12A; Småbåtsgatan 3-7	1989/1990	4 630	2 781	5 230	-	10	12 651	10,0	94,4	62,7
Luleå	17	Tjädern 17	Nygatan 13-15; Skeppsbrogatan; 24; Storgatan 25, 25A	1964/1988	-	-	4 360	-	54	4 414	7,1	98,5	42,8
Luleå	18	Vattenormen 8	Midgårdsvägen 19	1964/1964	3 905	-	-	-	-	3 905	5,4	100,0	20,9
SUMMA LULEÅ: 18 FASTIGHETER					74 262	15 091	22 439	3 561	4 722	120 075	158,8	91,4	847,0

SUMMA NORRBOTTEN	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
18 FASTIGHETER	74 262	15 091	22 439	3 561	4 722	120 075	158,8	91,4	847,0

TOTALT DIÖS	kvm					Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- nings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt				
354 FASTIGHETER	562 635	296 670	277 913	164 087	121 213	1 422 519	1 442	89,2	7 366,1



DEFINITIONER

> FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

SYSSELSATT KAPITAL

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

> AKTIERELATERADE

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

GENOMSNISSLIGT 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.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

RESULTAT PER AKTIE

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

UTDELNING PER AKTIE

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

> FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

DRIFTKOSTNADER

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll.

DRIFTÖVERSKOTT

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

FASTIGHETSKATEGORI

Fastigheternas huvudsakliga användning baserat på areans fördelning. Den typ av lokalarea som svarar för den största andelen av fastighetens totala area avgör hur fastigheten definieras.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

Debiterad hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta areor. I fastighetsförteckningen avser hyresvärdet årets slut.

NETTOUTHYRNING

Netto av årshyra, exklusive rabatter och tillägg, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

YTMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrbasbar yta.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

FEMÅRS- ÖVERSIKT

Diös genomförde per 2011-12-30 ett rörelseförvärv av Norrvidden Fastigheter AB. Resultaträkningen för 2011 har inte påverkats av förvärvet medan balansräkningens omslutning innefattar förvärvet, vilket även påverkat vissa nyckeltal.

RESULTATRÄKNING

Mkr	2014	2013	2012	2011	2010
Hysesintäkter	1291	1 292	1 300	587	486
Övriga intäkter	21	15	31	15	13
Fastighetskostnader	-550	-569	-565	-274	-214
Driftöverskott	762	738	766	327	286
Central administration	-58	-84 ¹	-98 ²	-51 ³	-35
Resultat från finansiella poster	-283	-300	-329	-144	-122
Förvaltningsresultat	421	354	340	132	128
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-91	68	-76	-88	4
Värdeförändring fastigheter, realiserad	15	11	9	32	11
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	47	-35	180	175	163
Resultat före skatt	392	398	452	251	306
Aktuell skatt	-10	-15	-6	-8	-10
Uppskjuten skatt	-80	-62	-14	-66	-62
Minoritetens andel	5	-2	3	-5	4
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	297	323	428	182	230

¹ Varav 26 mkr avser omstrukturingskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

² Varav 38 mkr avser transaktionskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

³ Varav 14 mkr avser transaktionskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

BALANSRÄKNING

Mkr	2014	2013	2012	2011	2010
Förvaltningsfastigheter	12 200	11 823	11 878	11 562	5 204
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	7	12	14	9
Immateriella anläggningstillgångar	4	4	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	7	9	11	19	6
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	37
Kortfristiga fordringar	43	91	172	180	52
Likvida medel	79	121	120	104	61
TILLGÅNGAR	12 340	12 055	12 193	11 879	5 369
Eget kapital	3 365	3 235	3 086	2 724	1 518
Uppskjuten skatteskuld	735	655	593	556	-
Långfristiga skulder	7 673	7 666	7 895	8 013	3 654
Kortfristiga skulder	567	499	619	585	196
SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 340	12 055	12 193	11 879	5 369

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2014	2013	2012	2011	2010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	422	334	313	173	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-299	68	-107	-592	-537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165	-401	-190	462	510
Årets kassaflöde	-42	1	16	43	12
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	79	121	120	104	61

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
Avkastning på eget kapital, %	9,0	10,2	14,7	8,6	17,2
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	5,8	6,5	4,6	9,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,8	6,1	6,8	4,8	9,8
Soliditet, %	27,3	26,8	25,3	22,9	28,3
Belåningsgrad fastigheter, %	62,9	64,8	66,4	69,2	69,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,0	1,9	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,6	2,9	2,4

DATA PER AKTIE

	2014	2013	2012	2011	2010
Resultat per aktie, kr	4,0	4,3	5,7	4,6	6,7
Eget kapital per aktie, kr	45,0	43,3	41,3	36,5	40,6
Kassaflöde per aktie, kr	5,5	4,6	4,5	3,2	3,6
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	39 771	34 148
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	37 365
Utdelning	2,85 ¹	2,30	2,30	1,10	1,75

¹ Styrelsens förslag.

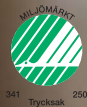
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, VID ÅRETS SLUT

	2014	2013	2012	2011	2010
Antal fastigheter	354	364	378	385	142
Uthyrbar yta, kvm	1 422 519	1 446 900	1 504 738	1 516 549	699 670
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	12 200	11 823	11 878	11 562	5 204
Hysesvärde, mkr	1 448	1 457	1 464	655	537
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	88,7	88,8	89,6	90,5
Överskottsgrad, %	59,0	57,1	58,9	55,8	58,8

Diös årsredovisning har producerats av Diös Fastigheter i samarbete med Emelie Strand text och grafisk produktion.
Foto: Tina Stafrén.

Tryckeri: Berndtssons Tryckeri, Östersund.

Papper: Cocoon Silk, FSC-certifierat och tillverkat av 100 procent returfiber.





LÄS MER PÅ DIÖS.SE

Diös

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)
RINGVÄGEN 4, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770-33 22 00
ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, WWW.DIOS.SE