Diös

16

DIÖS FASTIGHETER **ÅRSREDOVISNING 2016**

Denna sida: Vetenskapen hus, Rättan 18, Luleå. Omslag: Sofie Stark, affärsområdeschef Västernorrland.

INNEHÅLL

ÅRSSTÄMMA 2017

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den 26 april 2017 kl. 13.00 på huvudkontoret, Fritzhemsgatan 1A, Frösön, Östersunds kommun. Vi bjuder på en lättare lunch från kl. 11.30 och registrering sker mellan kl. 12.15 och 12.45.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 20 april 2017.
- Anmäla sitt deltagande vid årsstämman senast den 20 april 2017 kl. 12.00.

Anmälan om deltagande kan göras per post till Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, per telefon 0770-33 22 00 eller via anmälningsformuläret på www.dios.se. Ange namn, person-/organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav och eventuella biträden. För att få delta måste aktieägare som har valt att förvaltarregistrera sina aktier, tillfälligt omregistrera dem i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Detta i så god tid att omregistreringen är utförd torsdagen den 20 april 2017.

Ombud som deltar på stämman bör skicka in behörighetshandlingar i samband med anmälan. Dagtecknad fullmakt, som på dagen för årsstämman inte får vara äldre än ett år, ska visas upp. Om fullmaktsgivaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan handling som utvisar firmatecknarens behörighet visas upp.

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie. Avstämningsdag för utdelning, som innebär rätt att erhålla utdelning, är fredagen den 28 april 2017. Beslutar årsstämman enligt lagt förslag, sker utbetalning av Euroclear Sweden AB torsdagen den 4 maj 2017.

Valberedningens förslag:

- Valberedningens förslag är att omvälja Bob Persson som styrelsens ordförande samt att omvälja styrelseledamöterna Anders Bengtsson, Maud Olofsson och Ragnhild Backman samt nyval av Anders Nelson. Svante Paulsson har avböjt omval.
- Valberedningen föreslår Bob Persson som ordförande för stämman.
- Valberedningen föreslår att till revisor omvälja Deloitte AB med Lars Helgesson som huvudansvarig revisor.

INLEDNING

Årets resultat i korthet 5
Viktiga händelser per kvartal 6
Vd har ordet 8
Så skapar vi värde 10
Strategisk inriktning 12
Förvärvet 14
Aktien och ägarna 16

HÅLLBAR UTVECKLING 18

Hållbarhetsstrategi 19
Intressentdialog 20
Hållbar stadsutveckling 21
Hållbar förvaltning 22
Attraktiv arbetsgivare 24
Ansvarsfullt företagande 26

MARKNAD OCH AFFÄRSOMRÅDEN 27

Marknadsöversikt 28
Uthyrning och förvaltning 29
Dalarna 30
Gävleborg 32
Västernorrland 34
Jämtland 36
Västerbotten 38
Norrbotten 40

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 42

Förvaltningsberättelse 43
Fastighetsbestånd och driftöverskott 44
Transaktioner och fastighetsutveckling 46
Fastigheternas värdering 48
Skatt och underskottsavdrag 49
Krediter och säkerhet 50
Risker och riskhantering 52
Vinstdisposition och vinstutdelning 55

FINANSIELLA RAPPORTER 56

Resultaträkning koncernen 57
Balansräkning koncernen 58
Förändring av eget kapital koncernen 59
Kassaflödesanalys koncernen 59
Resultaträkning moderbolaget 60
Balansräkning moderbolaget 61
Förändring av eget kapital moderbolaget 62
Kassaflödesanalys moderbolaget 62
Noter 63
Årsredovisningens undertecknande 79
Revisionsberättelse 80

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 83

Rapport över bolagsstyrning 84
Styrelse 88
Koncernledning 89

FASTIGHETSFÖRTECKNING 90

Finansiella nyckeltal 101
GRI-index 104
Intressentanalys 107
Aktienyckeltal 108
Definitioner 109
Femårsöversikt 110

Hyresgästen Gray´s i Mora. Ellinor Sparrman, butikssäljare, och Mikael Hedh, affärsområdeschef Dalarna.

ÅRETS RESULTAT I KORTHET

HYRESINTÄKTERNA ÖKADE TILL 1 323 MKR (1 295)
Ökningen av hyresintäkterna motsvarar en förbättrad ekonomisk uthyrningsgrad till 90 procent (88).

DRIFTÖVERSKOTTET ÖKADE TILL 806 MKR (776)
I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2,8 procent jämfört med föregående år. Ökningen är ett resultat av förbättrat uthyrningsläge och minskade fastighetskostnader till följd av effektivare förvaltning.

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE TILL 539 MKR (508)
I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 4,7 procent jämfört med föregående år. Resultatet är en följd av lägre räntekostnader och ett förbättrat driftöverskott. Ökningen motsvarar 7,21 kr per aktie (6,80) utan beaktande av företrädesemissionen och 5,66 kr per aktie (5,33) med beaktande av företrädesemissionen.[1]

VÄRDEFÖRÄNDRINGARNA PÅ FASTIGHETER VAR 327 MKR (273)
De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 337 mkr (262) och de realiserade till -10 mkr (11). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 13 683 mkr (13 381).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ DERIVAT VAR 91 MKR (64)
Samtliga värdeförändringar är orealiserade. Det ackumulerade värdet på derivaten uppgick till -43 mkr (-134).

ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT UPPGICK TILL 832 MKR (542)
Resultatet motsvarar 11,04 kr per aktie (7,09) utan beaktande av företrädesemissionen och 8,66 kr per aktie (5,56) med beaktande av företrädesemissionen.[1]

FÖRBÄTTRADE FINANSIELLA NYCKELTAL
Soliditeten ökade till 31,0 procent (27,4), räntetäckningsgraden ökade till 3,6 gånger (3,4) medan belåningsgraden sjönk till 58,6 procent (60,7).

STYRELSEN FÖRESLÅR EN ÖKAD UTDELNING OM 26 PROCENT TILL 269 MKR (213) VILKET MOTSVARAR 2,00 KR PER AKTIE (2,85)
Den föreslagna utdelningen motsvarar 53 procent (54) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

[1] För beräkning av resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, se not 19 på sidan 74.

FEMÅRSÖVERSIKT I KORTHET

	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter, mkr	1 340	1 315	1 312	1 307	1 331
Driftöverskott, mkr	806	776	762	738	766
Förvaltningsresultat, mkr	539	508	421	354	340
Årets resultat, mkr	832	542	302	321	432
Överskottsgrad, %	61	60	59	57	59
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	89	89	89
Avkastning på eget kapital, %	20,6	15,0	9,0	10,2	14,7
Soliditet, %	31,0	27,4	27,3	26,8	25,3
Belåningsgrad fastigheter, %	58,6	60,7	62,9	64,8	66,4
Genomsnittlig ränta vid årets slut[1], %	2,0	2,5	2,8	3,6	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,4	2,5	2,2	2,0
Förvaltningsresultat per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr	7,21	6,80	5,63	4,74	4,55
Förvaltningsresultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen[3], kr	5,66	5,33	4,42	3,72	3,57
Resultat per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr	11,04	7,09	3,97	4,32	5,73
Resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen[3], kr	8,66	5,56	3,12	3,39	4,49
Utdelning per aktie, kr	2,00[2]	2,85	2,85	2,30	2,30
Eget kapital per aktie, kr	57,7	49,4	45,0	43,3	41,3
Börskurs per aktie, kr	60,0	61,3	57,8	45,6	35,0

[1] Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.
[2] Styrelsens förslag.
[3] För beräkning av resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, se not 19 sidan 74.

VIKTIGA HÄNDELSER *PER KVARTAL*

Q1

- 18 procent bättre förvaltningsresultat jämfört med samma period föregående år.
- Avyttring av 30 fastigheter i Härnösand.
- Huvudkontoret flyttas till tidigare vakanta lokaler på Frösön, Östersund.
- Gabriel Larsson rekryteras till den nyinrättade tjänsten retailchef.
- Bytesaffär där en fastighet i Östersund förvärvas och en fastighet i Sundsvall avyttras.

Q2

- Avtal tecknas om förvärv av Luleå Office Building, tillträde den 10 januari 2017.
- Johan Lång rekryteras som affärsområdeschef i Norrbotten.
- Avsiktsförklaring tecknas mellan Diös och Östersunds kommun om att utveckla Gustav III torg i Östersund.
- Obligationsemission om 441 mkr via SFF.
- Koncernledningen ombildas. Henrik Lundmark går in i rollen som fastighetschef. Lars-Göran Dahl tar den nya rollen som chef affärsutveckling.

Q3

- Stärkta nyckeltal och ökad lönsamhet.
- Förfall av ett räntederivat om 2 mdr vilket sänker finansieringskostnaderna.
- Förvärv av handelsfastigheten Mörviken 2:91 i Åre.
- Mikael Hedh går in i rollen som affärsområdeschef i Dalarna.

Q4

- Starkaste resultatet någonsin.
- Avtal tecknas om förvärv från Castellum av 32 fastigheter till ett värde av 4 500 mkr, tillträde den 1 februari 2017.
- Extra bolagsstämma röstar för en företrädesemission om 1,8 mdr och en ändring av bolagsordningen.
- Diös förlänger sin finansiering via SFF.

Hyresgästen Clas Ohlson i Falan Galleria, Falun. Chrille Tegelmark, butikssäljare, och Rakel Göras, centrumledare.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2016-12-31 Q4	2016-09-30 Q3	2016-06-30 Q2	2016-03-31 Q1	2015-12-31 Q4	2015-09-30 Q3	2015-06-30 Q2	2015-03-31 Q1
Intäkter, mkr	337	335	334	335	334	324	330	328
Driftöverskott, mkr	195	212	212	187	195	201	207	174
Förvaltningsresultat, mkr	132	147	140	119	125	129	153	101
Periodens resultat, mkr	266	229	194	143	249	-10	228	75
Överskottsgrad, %	59	64	64	57	59	63	64	54
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	89	88	88	88	89
Avkastning på eget kapital, %	6,4	5,8	5,0	3,7	6,6	-0,4	6,7	2,2
Soliditet, %	31,0	29,8	28,5	29,0	27,4	27,1	27,3	27,4
Belåningsgrad fastigheter, %	58,6	59,6	60,6	61,4	60,7	60,5	61,2	62,3
Genomsnittlig ränta vid periodens slut[1], %	2,0	1,9	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	3,5	3,1	3,5	3,5	4,1	2,7
Förvaltningsresultat per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr	1,77	1,97	1,87	1,59	1,67	1,73	2,05	1,35
Förvaltningsresultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen[2], kr	1,39	1,54	1,47	1,25	1,31	1,35	1,61	1,06
Resultat per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr	3,56	3,05	2,54	1,88	3,17	-0,19	3,10	1,00
Resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen[2], kr	2,79	2,39	1,99	1,48	2,49	-0,15	2,43	0,79
Eget kapital per aktie, kr	57,7	54,2	51,1	51,3	49,4	46,1	46,3	46,0
Börskurs per aktie, kr	60,0	64,8	60,0	59,8	61,3	55,5	53,3	68,5

[1] *Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.*

[2] *För beräkning av resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, se not 19 sidan 74.*

KNUT ROST, VD

DIÖS TILL NÄSTA NIVÅ

Vi levererar ett rekordstarkt resultat 2016, på en marknad med hög tillväxt. Genom förvärvet i Umeå, Luleå och Sundsvall stärker vi vår position ytterligare i vår vision att vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.

STARK MARKNAD MED LÅG RISK

Det finns stora möjligheter på våra orter. Vi ser att kommuner och näringsliv vill öka tillväxten och utveckla för framtiden samtidigt som mer kapital börjar söka sig till vår marknad. Att fler upptäcker vår marknad och dess fördelar tycker vi inte är konstigt. Direktavkastningen är attraktiv och volatiliteten i fastighetsvärdena är lägre än i storstadsregionerna. Befolkningstillväxten är positiv i alla våra städer samtidigt som sysselsättningen ökar. Hyresutvecklingen är väldigt positiv för moderna, flexibla lokaler och vi ser att både efterfrågan och betalningsviljan ökar. Med ett starkare kassaflöde står vi rustade inför framtiden.

SNABBSPÅR IN I FRAMTIDEN

Förvärvet av 32 fastigheter från Castellum tar Diös till en ny nivå. Jag är otroligt glad över att vi tog denna möjlighet när den dök upp. Vi köper rätt fastigheter i rätt lägen med rätt hyresgäster. De positiva effekterna av förvärvet är många, där ett förbättrat hyresgästerbjudande och stordriftsfördelar lyser starkast. Vi når en kritisk volym sett ur förvaltningseffektivitet i två av Sveriges hetaste tillväxtstäder, Umeå och Luleå, och vi stärker både vårt kassaflöde och våra finansiella nyckeltal. Förvärvet tillför fler hyresgäster och högkvalitativa fastigheter med centrala lägen. Detta ökar diversifieringen i portföljen vilket är positivt. Vi ser förvärvet som vårt snabbspår in i framtiden.

FÖRBÄTTRADE FINANSIERINGSVILLKOR

Stigande långa räntor har under hösten påverkat fastighetsaktier negativt. Även om de låga räntorna har tjänat fastighetsbolagen väl så känner jag ingen större oro för stigande räntor och dess påverkan på resultatet i närtid.

Vi har löpande stärkt bolaget finansiellt vilket vi nu får effekt av genom förbättrade finansieringsvillkor och ett större intresse från banker och kapitalmarknad. Tillgången till kapital har förbättrats för vår del och de villkor vi erhöll vid finansieringen av förvärvet sänker snitträntan och förlänger både ränte- och kapitalbindningen.

ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie, vilket är en ökning med 26 procent jämfört med föregående år. Det motsvarar 53 procent av årets resultat och påverkas av att antalet aktier har ökat till följd av den lyckade företrädesemissionen. Direktavkastningen på aktien är fortsatt bland de högsta i branschen och vårt mål är fortsatt att dela ut cirka 50 procent av resultatet. Vi ska vara ett högutdelande fastighetsbolag.

HÅLLBARHET GENOMSYRAR AFFÄRSMODELLEN

Vårt arbete kring hållbarhet skapar värde för våra intressenter. Genom att vara en attraktiv arbetsgivare attraherar och behåller vi våra medarbetare. Vi skapar värde för våra hyresgäster och aktieägare genom en hållbar förvaltning och ett ansvarsfullt företagande där energieffektiva och medvetna tekniska lösningar minskar påverkan på miljön samtidigt som våra kostnader minskar. Vi vill bidra till fortsatt tillväxt i våra orter genom hållbar stadsutveckling. Staden ska vara tillgänglig för alla, alltid, vilket vi skapar genom ökade flöden och mötesplatser. En hållbar affärsmodell är positiv för både samhället och för våra aktieägare.

NÄSTA NIVÅ

Vi har mycket positiva marknadsutsikter för våra orter där tillväxt och utveckling är nyckelord. Trots en osäker omvärld med överhängande politiska risker har vi en stark framtidstro. Vi växer genom förvärvet sett till kassaflöde, antal fastigheter och antal medarbetare. Genom en bättre rustad organisation, som tydligt driver verksamheten framåt, är ambitionen att bli bäst på det vi gör.

Med ett rekordår bakom oss höjer vi ambitionen för 2017. Uthyrningsgraden ska nå 92 procent och överskottsgraden 63 procent. Vår strategi står fast och vi är idag i en bättre position än någonsin att leverera hög service och god avkastning.

Jag vill rikta ett stort tack till våra engagerade medarbetare och samarbetspartners för ett rekordstarkt 2016. Tack också till våra hyresgäster och aktieägare för det förtroende ni ger oss. Jag hoppas att ni vill fortsätta följa oss till nästa nivå.

Knut Rost, vd

Knut Rost, vd.

SÅ SKAPAR VI VÄRDE

Genom en effektiv förvaltning, riskmedvetna transaktioner och en framtidsinriktad projekt-utveckling, förädlar vi våra tillgångar till värde för våra intressenter.

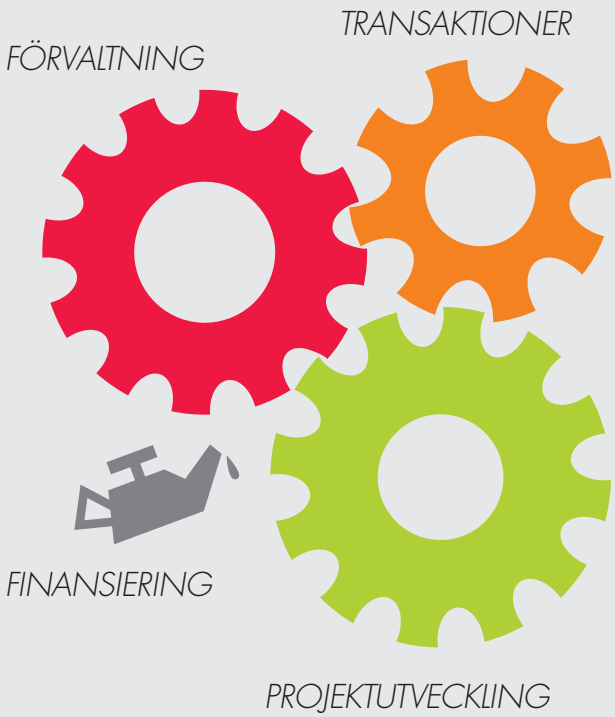
TILLGÅNGAR
INOM BOLAGET

MEDARBETARE
148 medarbetare
Lokal kompetens
Specialistkompetens
Ambassadörer

KAPITAL
Aktieägarnas insatser
Banklån
Kapitalmarknadsfinansiering
Förtroende

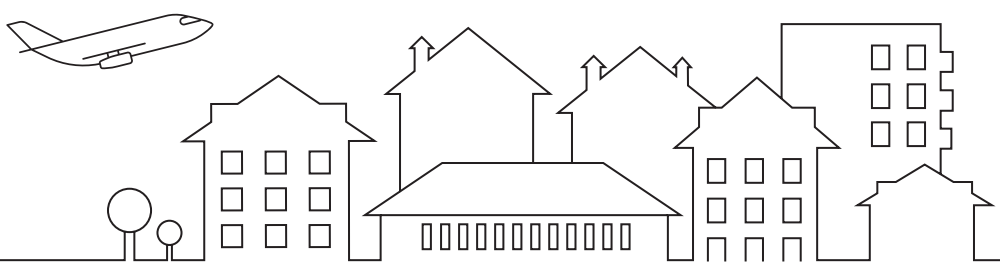
FASTIGHETSBESTÅND
314 fastigheter
Kommersiella lokaler
Bostäder
Byggrätter

VÄRDESKAPANDE
AFFÄRSMODELL



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.



VÄRDE
FÖR VÅRA INTRESSENTER

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE
Trygghet genom en långsiktig affärsmodell
Kompetensutveckling
Möjlighet till kvalificerat arbete

HÅLLBAR FÖRVALTNING
Hög servicenivå
Personliga relationer
Lokal närvaro
Brett utbud av lokaltyper
Energieffektiva fastigheter

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
Stabil positiv totalavkastning
Hög utdelning
Långsiktiga affärsrelationer
Arbetstillfällen

HÅLLBAR STADSUTVECKLING
Långsiktig tillväxt
Attraktiva städer
Tillskapande av bostäder
Ökad tillgänglighet

VÄRDEFÖRDELNING
AV VÅRA INTÄKTER

EKONOMISKT SKAPAT VÄRDE

I verksamheten genereras värden från flera källor. Dessa fördelas till våra intressenter. Det totala skapade värdet från hyresintäkter, fastighetsförsäljningar och övriga intäkter uppgick till:

2 003 MKR

FÖRDELAT VÄRDE

42%
Bibehållet ekonomiskt värde till våra aktieägare

21%
Inköp från våra leverantörer

5%
Löner och förmåner till våra anställda

13%
Utdelning till våra aktieägare

9%
Skatter till samhället

10%
Ränte- och kapitalkostnader till våra långivare

LÖFTE OCH VÄRDEGRUND

Vårt löfte är att allt är möjligt. Vi strävar efter att uppfattas som enkla, nära och aktiva. Enkla genom att vara öppna och ärliga. Nära genom lokal närvaro, tillgänglighet och visat intresse. Aktiva genom att utveckla och utvecklas och genom att agera på möjligheter.

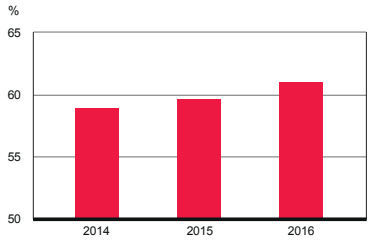
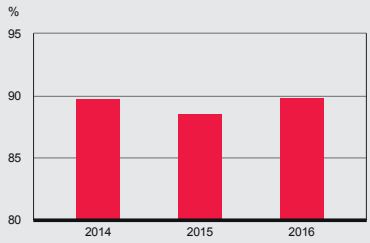
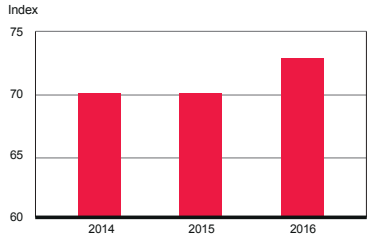
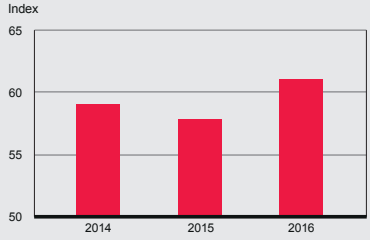
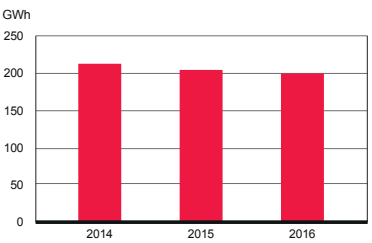
SNABBA FAKTA OM DIÖS

Fastighetsvärde: 13,7 mdr
Uthyrningsbar area: 1 354 tkvm
Hyresvärde: 1 478 mkr

Siffror per den 31 december 2016

MÅL OCH UTFALL

VERKSAMHETSMÅL

UTFALL 2016		MÅL 2017
ÖVERSKOTTSGRAD **61%** ✓ *Målet för 2016 var >60 procent.*		**63%** Ökad uthyrningsgrad, lönsamma projekt och ökad effektivitet inom förvaltningen ska förbättra överskottsgraden. Förvärvet från Castellum* bidrar till ökad överskottsgrad.
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD **90%** ✓ *Målet för 2016 var ≥90 procent.*		**92%** Fortsatt fokus på nyuthyrning för att fylla vakanser samt på förbättrade hyresgästrelationer som får våra hyresgäster att stanna hos oss. Förvärvet från Castellum* bidrar till ökad uthyrningsgrad.
NÖJD-MEDARBETAR-INDEX (NMI) **73** *Målet för 2016 var 75.*		**76** Större förståelse för varje medarbetares bidrag till verksamheten och en tydlighet i ansvar och roller ska öka NMI. Vår utbildningsplattform Diös Academy ska höja kompetensen och möjliggöra utveckling för medarbetarna.
NÖJD-KUND-INDEX (NKI) **61** *Målet för 2016 var 63.*		**70** Ökat fokus på hyresgästrelationer och en proaktiv hantering av möjligheter och utmaningar ska förbättra NKI. Enkel hantering och lokal kompetens ska vara vårt signum.
ENERGIANVÄNDNING **-0,4%** *Målet för 2016 var -3 procent.*		**-4%** Högre kvalitet i våra energiprojekt samt ökad kompetens inom energioptimering ska minska vår energianvändning.

** Se sidan 14.*

MÅL OCH UTFALL

FINANSIELLA MÅL

	MÅL 2016	UTFALL 2016	MÅL 2017
Avkastning på eget kapital, %	5,8%[1]	20,6	Riskfri ränta + 6%
Utdelning av årets resultat[2],%	~ 50	53	~ 50
Belåningsgrad, %	< 65,0	58,6	< 60,0
Soliditet, %	Kortsiktigt > 25 Långsiktigt > 30	31,0	> 30,0
Räntetäckningsgrad[3], ggr	> 1,8	3,6	-

[1] *Riskfri ränta motsvarande en genomsnittlig femårig statsobligationsränta +6%.*

[2] *Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Styrelsens förslag.*

[3] *Räntetäckningsgraden målsätts inte fortsättningsvis utan verkar som en riskbegränsande covenant och hanteras i Diös finanspolicy.*

Avkastning på eget kapital uppgick för 2016 till 20,6 procent och överstiger målet om 5,8 procent. Låga marknadsräntor har påverkat vårt mål för avkastning på eget kapital då målet baserar sig på en femårig genomsnittlig statsobligationsränta plus 6 procentenheter. Ökade kassaflöden och lägre avkastningskrav på fastigheter har lett till positiva orealiserade fastighetsvärden vilket ökar resultatet. Rensat för orealiserade värdeförändringar för fastigheter och derivat samt för uppskjuten skatt uppgick avkastning på eget kapital till 13,3 procent för 2016.

Åre Prästbord 1:76, Åre.

FÖRVÄRVET

AV 32 FASTIGHETER FRÅN CASTELLUM

Råttan 20, Luleå.

I november 2016 annonserade vi vår näst största affär någonsin. 32 centralt belägna fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall förvärvades till ett värde om 4 500 mkr. Tillträde skedde den 1 februari 2017.

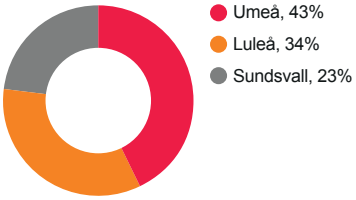
Fastigheterna som kommer från Norrportens tidigare bestånd är av hög kvalitet och kompletterar väl vårt befintliga bestånd. Genom förvärvet stärker vi vår närvaro i två av Sveriges starkaste tillväxtorter, Umeå och Luleå. Orter där vi har haft en ambition att växa under en längre tid. Vi stärker även vår position som den största privata fastighetsägaren i Sundsvall, en stad med tydliga planer för ökade tillväxt och utveckling i centrum. Hyresgästbasen diversifieras då en betydande andel av hyresintäkterna kommer från den offentliga sektorn. Den genomsnittliga kontraktslängden förlängs vilket tillsammans med den utökade hyresgästbasen minskar risken i fastighetsportföljen. Fastigheterna som består mestadels av kontor och butiker förstärker vårt hyresgästerbjudande. Vi stärker även vår position och ökar vårt inflytande inom stadsutveckling och centrumhandel. Möjligheterna till både intäktssynergier och stordriftsfördelar ökar samtidigt som vi befäster vår position som norra Sveriges största fastighetsbolag.

Förvärvet finansierades inom ramen för vår finanspolicy genom en företrädesemission om 1 853 mkr samt genom nya kreditfaciliteter om 2 700 mkr. Finansieringsstrukturen stärker soliditeten medan belåningsgraden hålls oförändrad vilket är positivt utifrån ett riskperspektiv. Beslutet att genomföra företrädesemissonen fattades av den extra bolagsstämman som hölls den 21 december där styrelsen också bemyndigades att fastställa villkoren för företrädesemissionen. Styrelsen fastställde den 27 december villkoren att befintliga aktieägare har rätt att teckna fyra nya aktier för fem befintliga till en kurs om 31 kr per aktie och att antalet aktier utökas med 59 783 304 till totalt 134 512 438. Alla aktier är berättigade till utdelning 2017.

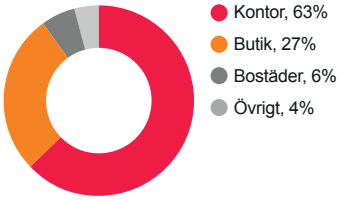
Genom att finansiera förvärvet långsiktigt visar vi på vår intention att behålla, förvalta och utveckla dessa fastigheter i framtiden. I och med förvärvet blir vi en finansiellt starkare aktör med större möjligheter till konkurrenskraftiga finansieringsvillkor. Vi stärker även vårt inflytande i städerna och blir en mer attraktiv samverkanspartner.

För våra aktieägare tillför förvärvet flera positiva effekter. En mer diversifierad hyresgästbas och fler högkvalitativa centrala fastigheter i starka tillväxtstäder minskar risken för intäktsbortfall. Finansieringsstrukturen stärker de finansiella nyckeltalen vilket minskar den finansiella risken. Ett förbättrat erbjudande och möjligheter till intäktssynergier och stordriftsfördelar ska stärka de operativa nyckeltalen och avkastningen.

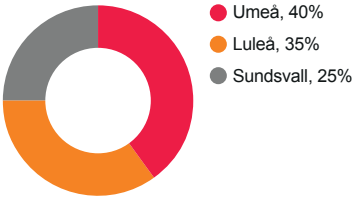
FASTIGHETSVÄRDE PER ORT



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



UTHYRNINGSBAR AREA PER ORT



BOB PERSSON
STYRELSEORDFÖRANDE

Förvärvet är helt i linje med Diös långsiktiga strategi och mål att äga och utveckla centrumnära fastigheter. Styrelsen har stort förtroende för att ledningen tillsammans med alla medarbetare kommer att införliva dessa fastigheter i Diös verksamhet på ett bra sätt vilket kommer att stärka hela bolaget. Det är även glädjande att Diös största ägare ställde sig bakom bolagets expansion och tecknade sina pro-rata andelar i den genomförda nyemissionen.

SNABBA FAKTA

om den förvärvade portföljen

- Fastighetsvärde: 4 500 mkr
- Uthyrningsbar area: 216 000 kvm
- Antal fastigheter: 32 st
- Hyresvärde: 360 mkr
- Ekonomisk uthyrningsgrad: 93 %
- Offentliga hyresgäster: 30 %
- Genomsnittlig kontraktstid: 4,4 år
- Tillträde: 1 februari 2017

Siffror per den 30 september 2016

PROFORMABALANSRÄKNING OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER 30 SEPTEMBER

Nedan presenteras proformabalansräkning och aktuell intjäningsförmåga proforma för Diös efter förvärvet per den 30 september. Det förvärvade fastighetsbeståndet tillträddes den 1 februari 2017. För det förvärvade beståndet har Diös enbart haft tillgång till räkenskapsmaterial per 2016-09-30 och därmed kan ingen tillförlitlig proformabalansräkning upprättas per 2016-12-31. Dessa är inte en prognos eller en bedömning av den framtida utvecklingen utan ska endast betraktas som en ögonblicksbild och upprättas för illustrationsändamål. För en mer ingående beskrivning och antaganden hänvisas till det prospekt som togs fram inför företrädesemissionen vilket återfinns på vår hemsida, www.dios.se.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER 30 SEPTEMBER 2016

Mkr	Diös före förvärvet	Förvärvat fastighetsbestånd	Diös efter förvärvet
Hyresvärde	1 469	360	1 829
Vakanser och rabatter	-148	-25	-173
Hyresintäkter	**1 321**	**335**	**1 656**
Övriga intäkter	17	0	17
Fastighetskostnader	-525	-99	-624
Driftöverskott	**813**	**236**	**1 049**
Centrala administrationskostnader	-60	-5	-65
Finansnetto	-148	-42	-190
Förvaltningsresultat	**605**	**189**	**794**

PROFORMABALANSRÄKNING PER 30 SEPTEMBER 2016

Mkr	Diös före förvärvet	Förvärvat fastighetsbestånd	Diös efter förvärvet
Förvaltningsfastigheter	13 357	4 508[1]	17 865
Övriga anläggningstillgångar	46	2	48
Omsättningstillgångar	190	19	209
Summa tillgångar	**13 593**	**4 529**	**18 122**
Eget kapital	4 047	1 806[2]	5 853
Uppskjuten skatteskuld	957		957
Långfristiga skulder	7 969	2 700	10 669
Checkräkningskredit	118		118
Kortfristiga skulder	502	23	525
Summa skulder och eget kapital	**13 593**	**4 529**	**18 122**

NYCKELTAL

Baserade på aktuell intjäningsförmåga och proformabalansräkning per 30 september 2016.

Nyckeltal	Diös före förvärvet	Diös efter förvärvet
Belåningsgrad, %	59,6	59,7
Soliditet, %	29,8	32,3
Uthyrningsgrad, %	90	91
Överskottsgrad, %	62	63
Genomsnittlig kontraktslängd, år	3,2	3,5

[1] Justering av verkligt värde hänförligt till Fastighetsportföljen. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är baserat på en fastighetsvärdering genomförd av Savills Sweden AB med värdetidpunkt den 30 september 2016. Verkligt värde är justerat med överenskomna prisavdrag med tillägg för transaktionskostnader om 8 mkr. Förvärvet är ett tillgångsförvärv och därav redovisas ingen uppskjuten skatt på förvärvade tillgångar.

[2] Det sammanlagda beloppet av företrädesemissionen om 1 853 mkr, med avdrag för emissionskostnader om 47 mkr samt elimineringar av förvärvat eget kapital om 116 mkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Intresset för Diös aktie var fortsatt stort under året och ökade ytterligare i och med förvärvet av 32 fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall.

KURSUTVECKLING

Totalavkastningen för aktien uppgick under året till 2,8 procent (12,1) medan aktiekursen, exklusive utbetald utdelning, sjönk med -2,0 procent (6,1) från 61,3 till 60,0 kr per aktie. Den högsta och lägsta noteringen var 68,8 respektive 53,5 kr per aktie. Under samma period steg Nasdaq OMX Stockholm 30 med 9,4 procent (-1,2). Stockholmsbörsens fastighetsindex, uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, steg med 11,0 procent (23,6). Totalt omsattes 41 miljoner aktier (32) till ett värde av 1 925 mkr (1 996). Översatt till omsatta aktier per handelsdag motsvarar det 126 685 aktier (127 676). Börsvärdet uppgick den 31 december till 4 484 mkr (4 577).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet om 149 457 668 kronor var oförändrat liksom antalet aktier som uppgick till 74 729 134.

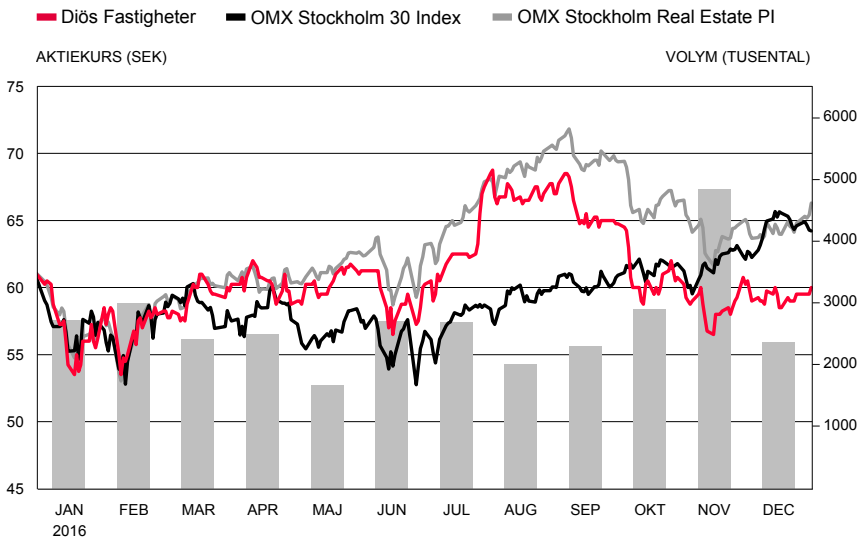
HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2017 genomfördes en företrädesemission om 1 853 mkr för att delfinansiera förvärvet av fastigheterna i Umeå, Luleå och Sundsvall (se sid. 14). Aktiekapitalet ökade efter emissionen till 269 024 276 och antalet aktier till 134 512 438. Emissionen avslutades i början av februari 2017.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare fortsatte under året att öka och uppgick vid utgången av 2016 till 11 233 (10 329). Andelen utlandsregistrerade ägare uppgick till 19,4 procent (17,9). Den enskilt största aktieägaren var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna svarade för 57,1 procent (60,9) av innehav och röster. Under året har Länsförsäkringar Fondförvaltning AB enligt flaggningsmeddelande minskat sitt innehav till mindre än fem procent.

DIÖS KURSUTVECKLING 2016



FÖRESLAGEN UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret om 2,00 kr per aktie (2,85). Det motsvarar en direktavkastning om 4,3 procent räknat mot aktiekursen per den 31 december. En utdelning om 2,00 kr per aktie gör att totalt 269 mkr (213) delas ut till aktieägarna. Det är en ökning med 26 procent. Utdelningen per aktie för 2016 påverkas av ökningen av antalet aktier med 59 783 304 till följd av företrädesemissionen.

Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, överföras via aktieutdelning till aktieägarna. Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 26 april 2017. Avstämningsdagen sker den 28 april och utdelningen den 4 maj 2017.

AVKASTNING

Avkastningsmålet på eget kapital är riskfri ränta, motsvarande en femårig statsobligation, plus 6 procentenheter. Avkastningen på eget kapital uppgick till 20,6 procent (15,0) och översteg därmed avkastningsmålet om 5,8 procent (6,2). Låga marknadsräntor har påverkat vårt mål för avkastning på eget kapital då målet baserar sig på en femårig genomsnittlig statsobligationsränta plus 6 procentenheter. Ökade kassaflöden och lägre avkastningskrav på fastigheter har lett till positiva orealiserade fastighetsvärden vilket ökar resultatet. Rensat för orealiserade värdeförändringar för fastigheter och derivat samt för uppskjuten skatt uppgick avkastning på eget kapital till 13,3 procent för 2016. Det egna kapitalet uppgick till 4 313 mkr (3 694) per den 31 december 2016 vilket ger 57,7 kr per aktie (49,4).

LÅNGSIKTIGT OCH AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

I syfte att ge ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar redovisar vi ett långsiktigt substansvärde uttryckt enligt EPRA NAV. Nyckeltalet vänder sig främst till långsiktiga ägare och justeras därför för värdeförändringar i resultaträkningen som kan anses vara av temporär karaktär såsom verkligt värde av finansiella instrument och uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter. Därutöver justeras för minoritetens del av det egna kapitalet. EPRA NAV uppgick vid årsskiftet till 5 336 mkr (4 704) vilket motsvarar 71,4 kronor per aktie (63,0). Det medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 84 procent (97) av det långsiktiga substansvärdet. Aktuellt substansvärde uttryck enligt EPRA NNNAV uppgick per den 31 december till 68,4 kr per aktie (58,7) vilket medför att aktiekursen utgjorde 88 procent (104) av aktuell substanspremie.

INTJÄNING

Resultatet per aktie före företrädesemissionen uppgick till 11,04 kronor (7,09) medan den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie, uttryckt enligt EPRA EPS, uppgick till 6,56 kr (5,77). Intjäningsförmågan baseras på förvaltningsresultatet justerat för 22 procents bolagsskatt minus minoritetens del av resultatet.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2016 beslutade att bolaget får köpa tillbaka egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Återköp av egna aktier är en metod för att anpassa och effektivisera kapitalstrukturen. Under verksamhetsåret skedde inga återköp. Styrelsen kommer att föreslå årsstämman en förlängning av möjligheten till återköp enligt tidigare villkor.

TRANSPARENS OCH TILLGÄNGLIGHET

Vi värnar om att vara transparenta och tillgängliga för våra intressenter utan att äventyra externa och interna regelverk. För både befintliga och potentiella aktieägare liksom för aktieanalytiker, är de kvartalsvisa ekonomiska rapporterna av stort intresse. Dessa finns tillsammans med alla pressmeddelanden och mer finansiell information på www.dios.se.

SUBSTANSVÄRDE ENLIGT EPRA[1]

PER 2016-12-31	Mkr	Per aktie
Eget kapital	4 313	
Eget kapital tillhörande minoriteten	-43	
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	43	
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 023	
EPRA NAV	**5 336**	**71,4**
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	-43	
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4%[2]	-180	
EPRA NNNAV	**5 113**	**68,4**

[1] För beräkning av resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, se sidan 101.
[2] Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent. Utnyttjande av underskottsavdrag beräknas under de två första åren.

RESULTAT PER AKTIE ENLIGT EPRA EPS[1]

PER 2016-12-31	Mkr	Per aktie
Förvaltningsresultat	539	
Skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-42	
Minoritetens del av resultatet	-7	
EPRA EPS	**490**	**6,56**

[1] För beräkning av resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, se sidan 101.

EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter en gemensam standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (långsiktig intjäningsförmåga per aktie), EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) och EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde). För definitioner se sidan 109.

TRE SKÄL TILL ATT INVESTERA I DIÖS

DIVERSIFIERAT FASTIGHETSBESTÅND

Ett omfattande och diversifierat fastighetsbestånd ger en riskspridning mellan olika marknader, hyresgäster och branscher. Det verkar resultatutjämnande över tid. Vårt breda utbud ger oss även goda möjligheter att erbjuda våra hyresgäster nya lokaler när deras behov eller verksamhet förändras.

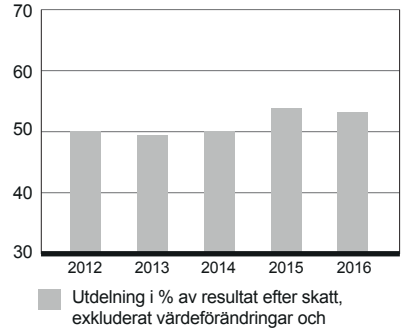
ATTRAKTIV DIREKTAVKASTNING

Sedan 2012 har direktavkastningen i snitt uppgått till 5 procent vilket är bland den högsta i branschen. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.

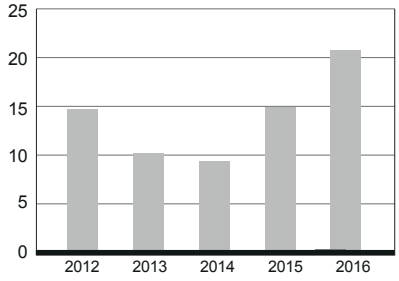
VÄRDETILLVÄXT GENOM ÖKAT KASSAFLÖDE

Sedan 2012 har kassaflödet per aktie ökat med 50 procent. En effektiv förvaltning, energibesparande åtgärder, fortsatt fastighetsutveckling och en hyresgästinriktad organisation lägger grunden för fortsatt tillväxt.

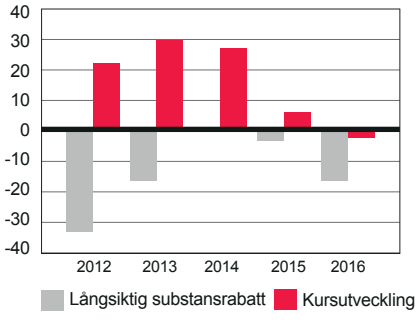
UTDELNING I RELATION TILL RESULTAT, %



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



LÅNGSIKTIG SUBSTANSRABATT OCH KURSUTVECKLING, %



HÅLLBAR UTVECKLING

Hyresgästen Länsstyrelsen Dalarna, Kansliet 20 i Falun, har ett grönt hyresavtal som har lett till stora energibesparingar. Kent Larsson, Landshövdingens lokalansvarig.

HÅLLBARHETS-STRATEGI

Med ett fokuserat och integrerat hållbarhetsarbete strävar vi efter att vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Utgångspunkten för vår hållbarhetsstrategi är väsentlighetsanalysen och den intressentdialog som vi genomförde under året. Den resulterade i en handlingsplan utifrån fyra fokusområden – hållbar förvaltning, hållbar stadsutveckling, attraktiv arbetsgivare och ansvarsfullt företagande. Utöver verksamhetsmålen är vår ambition att sänka koldioxidutsläppen och minska vattenanvändningen.
Likaså fortsätter vi att miljöcertifiera våra fastigheter.

Hållbarhetsstrategin utgör en naturlig del i affärsplanen. Inriktningen är att generera en långsiktigt lönsam verksamhet som tar ansvar för människa och miljö. Vår förmåga att skapa engagemang hos våra intressenter i vårt förbättringsarbete är en nyckelfaktor.

GLOBAL REPORTING INITIATIVE (GRI)

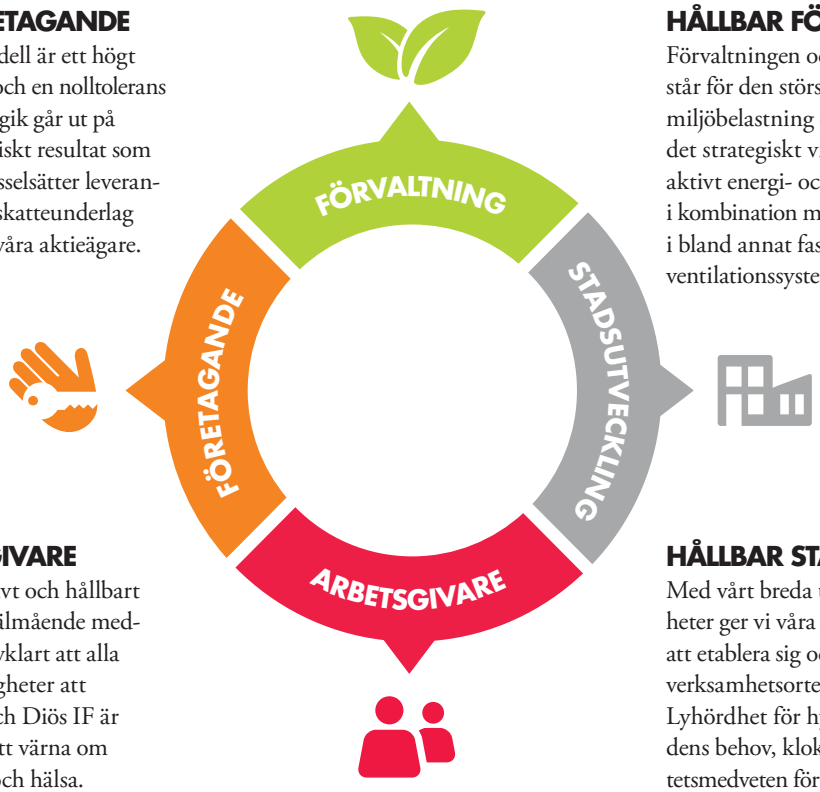
Vi rapporterar vårt hållbarhetsarbete enligt GRI:s standard för att förenkla jämförelse med andra bolag. GRI är en internationell oberoende organisation som har tagit fram en standard. Syftet är att få företag att förstå sin påverkan och kunna rapportera kring hållarhetsfrågor. Vår hållbarhetsredovisning rapporteras årligen och följer 2016 GRI G4, Core.

Mer information: www.globalreporting.org

VÅRA FOKUSOMRÅDEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ramverket för vår affärsmodell är ett högt affärsetiskt förhållningssätt och en nolltolerans mot korruption. Vår affärslogik går ut på att skapa ett stabilt ekonomiskt resultat som genererar arbetstillfällen, sysselsätter leverantörer, bidrar till ett positivt skatteunderlag och ger god avkastning till våra aktieägare.



HÅLLBAR FÖRVALTNING

Förvaltningen och driften av fastigheterna står för den största delen av verksamhetens miljöbelastning och kostnader. Därför är det strategiskt viktigt att vi bedriver ett aktivt energi- och vattenbesparande arbete i kombination med driftoptimerande insatser i bland annat fastigheternas värme- och ventilationssystem.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

En förutsättning för ett aktivt och hållbart arbete är kompetenta och välmående medarbetare. Hos oss är det självklart att alla anställda har samma möjligheter att utvecklas. Diös Academy och Diös IF är två initiativ som syftar till att värna om medarbetarnas utveckling och hälsa.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Med vårt breda utbud av centrumnära fastigheter ger vi våra hyresgäster förutsättningar att etablera sig och växa. Det bidrar till våra verksamhetsorters tillväxt och attraktivitet. Lyhördhet för hyresgästernas och marknadens behov, kloka investeringar och en kvalitetsmedveten förvaltning är vår strategi för att bedriva en hållbar stadsutveckling.

INTRESSENT-DIALOG

Vi har identifierat vilka hållbarhets-aspekter som är väsentliga för vårt bolag. Utifrån dessa har vi byggt vår hållbarhetsstrategi.

Utifrån våra fokusområden har vi identifierat de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna och beslutat vilka GRI-indikatorer och mätpunkter som vi ska rapportera kring. Detta har skett genom att analysera hur andra hållbara bolag på marknaden arbetar och genom att föra en fördjupad dialog med våra intressentgrupper för att fånga upp viktiga aspekter utifrån deras perspektiv. Intressentdialogen sker löpande i vår dagliga verksamhet i samband med till exempel hyresgästmöten, ombyggnadsprojekt och olika nätverksträffar.

PRIORITERADE GRI-INDIKATORER

ENERGI

EN 3	Energianvändning
EN 8	Vattenförbrukning
EN 15, 16, 17	Utsläpp
CRE 1, 2, 3, 4	Intensitet energi, vatten och utsläpp

ANSTÄLLNING OCH ARBETSVILLKOR

LA 5, 6	Anställdas hälsa och säkerhet
LA 9, 11	Kompetensutveckling för anställda
LA 12	Mångfald och jämställdhet
CRE 6	Ledningssystem för hälsa

EKONOMI OCH SAMHÄLLE

EC 1	Ekonomiskt resultat
SO 4, 5	Antikorruption

PRODUKTANSVAR

PR 5	Märkning av produkter och tjänster
CRE 8	Certifieringar

Nedan redovisas en sammanställning av de dialoger vi har fört med olika intressenter, vilka som är de prioriterade hållbarhetsfrågorna samt hur vi adresserar dessa frågor. Den utökade intressentdialogen finns beskriven på sida 107.

	DIALOGRUM	PRIORITERADE HÅLLBARHETSFRÅGOR	HUR ADRESSERAR VI OMRÅDET
INTERNA INTRESSENTER			
MEDARBETARE	Medarbetarsamtal NMI-undersökningar Kick-off Intranätet	Långsiktig hållbar affärsmodell Personlig och professionell utveckling Arbetsmiljö Energieffektivisering	Goda arbetsvillkor Diös IF Arbetsmiljörondering Hälsofrämjande förmåner Utvecklingssamtal Uppförandekod och värdegrund
STYRELSE	Styrelsemöten Årsstämma Löpande dialog	Långsiktig hållbar affärsmodell Styrning och rapportering Regelefterlevnad	Hållbarhetsredovisning enligt GRI Utbildning och kompetens Effektiv riskhantering
ÄGARE	Finansiella rapporter Roadshows Kvartalspresentationer Årsstämma	Hållbar och långsiktig ekonomisk avkastning Effektivt resursutnyttjande	Stabil och långsiktig totalavkastning Bolagsstyrning Tillväxt Effektiv riskhantering
EXTERNA INTRESSENTER			
HYRESGÄSTER	Löpande dialog NKI-undersökning Felanmälan Egna kanaler*	Energieffektivisering Säkerhet och hälsa Affärsetik	Energiprojekt Löpande översyn Projektutveckling Uppförandekod och värdegrund
ANALYTIKER	Finansiella rapporter Kvartalspresentationer Årsstämma Kapitalmarknadsdagar Egna kanaler*	Ekonomisk lönsamhet Långsiktigt strategiska beslut Transparens	Transparent informationsgivning Stabil och långsiktig totalavkastning Effektiv riskhantering
LEVERANTÖRER	Upphandling av avtal Löpande dialog Egna kanaler*	Affärsetik Resursutnyttjande	Uppförandekod för leverantörer Utveckling av krav vid upphandling
SAMHÄLLE	Centrumföreningar Företagsnätverk Egna kanaler*	Hållbar stadsutveckling Sysselsättning Minimera miljöpåverkan Integration	Omvandling av vakanta lokaler Förbättra förutsättningarna för företag att finna lokaler på våra orter Arbeta utifrån hållbarhetsstrategi och miljömål Praktikplatser och studentsamarbeten Sponsring UF

* dios.se, Facebook, LinkedIn

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

FOKUSOMRÅDE

Genom långsiktiga beslut och kreativa lösningar är vi med och skapar aktiva städer som är till för alla.

För oss handlar hållbar stadsutveckling om att vara med och skapa aktiva städer. Städer som är till för alla som bor och verkar där. Som största privata fastighetsägare på flera av våra orter har vi stora möjligheter att påverka stadsrummet när vi utvecklar vårt fastighetsbestånd. Genom att utgå från marknadens möjligheter, invånarnas och besökarnas rörelsemönster samt etablerarnas behov ökar vi förutsättningarna att bli långsiktigt framgångsrika.

I de flesta av våra verksamhetsorter är efterfrågan på bostäder betydligt högre än utbudet. Det är en begränsning för stadsutvecklingen. Genom att konvertera kontorsytor till bostäder och bebygga tillgängliga markområden med nya bostäder, bidrar vi till ökade möjligheter att bo och verka på våra orter.

Ett annat hinder för stadsutvecklingen är det efterfrågade men begränsade utbudet av moderna och flexibla kontors- och handelslokaler. Vi ser en ökad efterfrågan på mindre kontor i centrala lägen, bland annat från start-up-företag, vilket vi möter genom ett större utbud på flexibla kontorshotell. House Be i Åre och Great Spaces i Sundsvall är två konkreta exempel. Vi ser också en större efterfrågan på pop-up-ytor som komplement till e-handlarnas digitala butiker, vilket vi möter genom att anpassa våra handelsytor.

I dialog med hyresgästerna anpassar vi lokalerna utifrån deras behov. Under året har vi förädlat cirka 30 000 kvadratmeter för att möta marknadens efterfrågan. Som underlag för våra analyser använder vi bland annat data från flödesmätare i och utanför våra gallerior.

Stadsutveckling handlar också om att skapa en trygg och trivsam stadsmiljö. Ett konkret exempel är inbyggnaden av en lång och mörk utomhusarkad i centrala Östersund. Resultatet blev större butiksytor, bättre skyltläge och en mer inbjudande gågata.

GRÖNA FASTIGHETER

Under året certifierade vi två fastigheter. För 2017 är målet att certifiera två fastigheter per affärsområde enligt GreenBuilding. Som en del i strategin för att nå målet har vi genomfört utbildningsinsatser inom certifiering på alla affärsområden. Vi fortsätter även att erbjuda våra hyresgäster möjlighet att teckna gröna hyresavtal, något som vi märker en ökad efterfrågan på.

Hyresgästen Blackstone i Falun. Magnus Ehn, restaurangchef, och Christer Edvinsson, fastighetsskötare.

CERTIFIERINGAR

GreenBuilding *är en certifiering för energieffektivisering. Kravet är att sänka energianvändningen med 25 procent jämfört med tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR. GreenBuilding har en kontrollpunkt.*

Miljöbyggnad *är en certifiering som ställer krav på både energi, inomhusmiljö och material. Certifieringen kan användas för nyproduktion och befintlig bebyggelse. Miljöbyggnad har cirka 15 kontrollpunkter.*

Mer information: www.sgbc.se

CERTIFIERADE FASTIGHETER

	Certifiering	Certifieringsår
Mörviken, Åre	GreenBuilding	2009
Stenstaden, Sundsvall	GreenBuilding	2016
Intagan, Borlänge	GreenBuilding	2016
Barberaren, Östersund	Miljöbyggnad (Silver)	2015

HÅLLBAR FÖRVALTNING

FOKUSOMRÅDE

Hållbar förvaltning handlar om att skapa långsiktiga värden med hyresgästen i centrum.

MÅL 2017

2017 är vårt energisparmål en sänkning med fyra procent, vårt utsläppsmål en sänkning med två procents och vårt vattensparmål en sänkning med fem procent.

EFFEKTIVA FASTIGHETER

Att spara energi är självklart för oss då varje sparad kWh leder till lägre kostnader och minskad miljöbelastning. Att fortsätta genomföra energiprojekt och att kontinuerligt driftoptimera våra fastigheter är vår mest effektiva strategi. Likaså att anpassa kyl-, värme- och ventilationssystemen till fastigheternas förutsättningar och till hyresgästernas behov. Målet att sänka energianvändningen med tre procent under 2016 uppnåddes inte.

ENERGIPROJEKT

Syftet med våra energiprojekt är bland annat att uppdatera fastigheternas installationer för att säkerställa att pumpar och fläktar drar mindre el och att ventilationssystemen har bra återvinningsfunktioner. Det gör vi bland annat genom att testa nya styrsystemstekniker och värmepumpslösningar. Under året godkändes 31 (30) energiprojekt och 20 (14) projekt som avslutats under 2015 följdes upp. De uppföljda projekten resulterade i en kostnadsminskning av el och värme om 1,4 mkr.

2015 års största energiprojekt, bergvärmeanläggningen på Metropol i Sundsvall, har hittills resulterat i en sänkning av fjärrvärmeanvändningen, från 876 MWh för hela 2014 till 0 kWh i månaden de senaste 11 månaderna, samt en årlig sänkning av elanvändningen med 13 procent. Den totala driftkostnadsbesparingen är hittills 450 tkr.

UTSLÄPP

Ett fastighetsbolags största utsläppsposter kommer från energianvändning och projektavfall. Vårt energispararbete är därför en viktig del i strategin för att sänka våra utsläpp. Utöver detta för vi aktiva diskussioner med fjärrvärmeleverantörerna kring deras val av bränsle till sina anläggningar. Under 2016 kom 99,5 procent av vår energianvändning från förnyelsebara källor.

Under 2017 kommer vi att påbörja ett utvecklingsarbete för att få fram tillförlitliga och lätthanterliga utsläppssiffror för våra fastighetsprojekt, vilket ger oss bättre kontroll och skapar förutsättningar för att minska utsläppen. 2016 började vi följa upp siffror för utsläpp från bolagets egna bilar, tjänstebilar samt från resor med tåg, buss, flyg och taxi. Genom att lyfta denna statistik skapar vi medvetenhet hos medarbetarna och ökar förståelsen för hur det dagliga arbetet påverkar vår miljö. Genom förbättrade videokonferenssystem ökar vi möjligheterna till distansmöten och därmed till minskat resande.

VATTEN

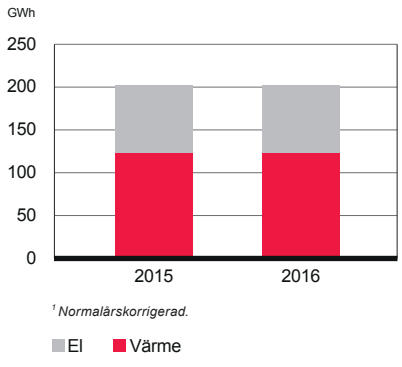
Den tydliga trenden med ökade vattenkostnader på grund av kommunernas föråldrade vattenledningssystem har satt frågan om vattenbesparande åtgärder högre på dagordningen. Under 2016 köpte vi 580 m³ vatten vilket är en ökning om 10 procent jämfört med 2015. Besparingsmålet om fem procent årligen ska nås genom fokuserade vattenbesparingsprojekt och produktstyrning vid standardbyten av vattenkranar.

THOMAS EDSTRÖM
ENERGIOPTIMERARE I VÄSTERBOTTEN

VILKET ÄR ÅRETS STÖRSTA ENERGIPROJEKT?

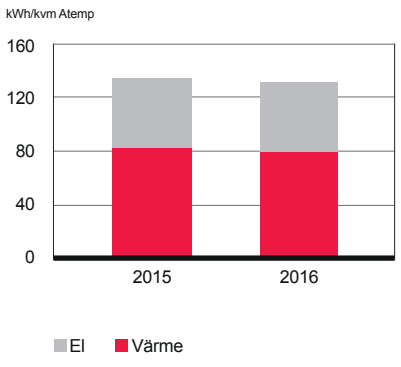
Kontorsfastigheten Hjorten som förvärvades under slutet av 2015. Den drogs i början med ojämna inomhustemperaturer och ett omodernt ventilationssystem. För att komma tillrätta med problemen ersatte vi de gamla ventilationsaggregaten med nya effektiva aggregat med värmeåtervinning. Beräknad energibesparing är 30 procent och kostnadsbesparingen beräknas uppgå till totalt 500 tkr per år.

EL OCH VÄRME[1]

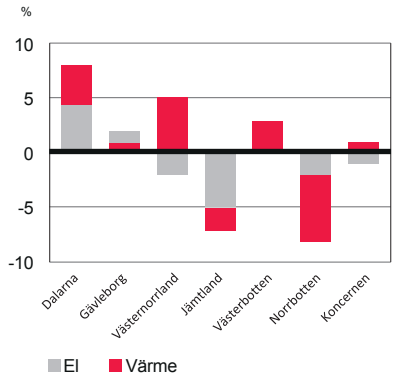


[1] Normalårskorrigerad.

EL OCH VÄRME PER KVADRATMETER



ENERGIBESPARING PER AFFÄRSOMRÅDE



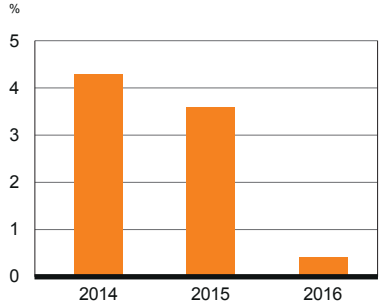
Centralpalatset, Barberaren 7, Östersund.

ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

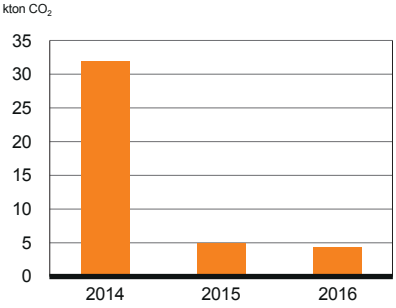
	Enhet	2016	2015
Värme[1]	kWh/kvm	79,7	80,6
El[2]	kWh/kvm	51,8	51,4
Fjärrkyla[3]	kWh/kvm	2,2	2,1
Koldioxid[4]	g CO_2/kWh	23,5	23,6
Vatten	m^3/kvm	0,4	0,3

[1] Normalårskorrigerad.
[2] Egenanvändning och hyresgästanvändning där el ingår i hyresavtalet.
[3] Omfattar inte egenproducerad kyla.
[4] Från el och värme.
Alla värden kommer från leverantörer. Arean avser uthyrningsbar area, garage exkluderat, uppräknat med 1,15 för att få uppvärmd area.

TOTAL ENERGIBESPARING, EL OCH VÄRME



KOLDIOXIDUTSLÄPP ENERGIANVÄNDNING



TOTALT KOLDIOXIDUTSLÄPP

	2016	2015
Scope 1[1]	97	99
Scope 2[2]	4 717	4 849
Scope 3[3]	39	46
Totalt, ton CO_2-e	4 853	4 994
Totalt, kg CO_2-e/kvm	0,0036	0,0037

[1] Direkta växthusgasutsläpp, t.ex. egna bilar, tjänstebilar.
[2] Energi indirekta växthusgasutsläpp, dvs. köpt energi.
[3] Andra indirekta växthusgasutsläpp, t.ex. tjänsteresor med flyg och tåg.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

FOKUSOMRÅDE

Vår förmåga att attrahera, utveckla och engagera rätt kompetens är en förutsättning för att vi ska nå våra affärsmål.

ORGANISATIONSUTVECKLING

Under året påbörjade vi en varumärkesresa i syfte att förankra de bärande delarna av varumärket Diös kopplat till vår vision, vår affärsidé, vår värdegrund och vårt löfte. Alla medarbetare var delaktiga i att arbeta fram vår värdegrund: enkla, nära och aktiva.

För att utveckla våra möjligheter till fler och bättre affärer skapade vi nya tydligare ansvarsområden i koncernledningen och ut-ökade gruppen med ytterligare en person. Idag består koncernledningen av vd, CFO, fastighetschef, chef affärsutveckling och chef affärsstöd. Vi stärkte även upp organisationen med en projektchef, en miljöansvarig och en retailchef. Flera medarbetare erbjöds under året möjlighet till kompetensförstärkande utbildningsinsatser. Dels i syfte att kunna anta nya utmaningar och dels för att förstärka kompetensen inom befintligt ansvarsområde. 2017 inför vi en utvecklad modell av medarbetarsamtal med personliga mål och tätare uppföljning för att ytterligare tydliggöra ansvarsområden och ta till vara respektive medarbetares kompetens.

Kompetensförsörjning är en viktig fråga för oss och vi är angelägna om att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Genom vårt samarbete med Mittuniversitetet erbjuder vi studenter praktikplatser och möjlighet att skriva sitt examensarbete hos oss.

Den 31 december 2016 hade vi 148 (150) medarbetare tillsvidareanställda varav 60 (60) var kvinnor. Medelåldern var 43 (44) år. Merparten av de anställda, 97 (105), arbetade inom affärsområdena varav 39 (48) med fysisk fastighetsförvaltning i roller som fastighetsskötare och drifttekniker.

Under året hade vi en personalomsättning om 12 (9) procent. 1 (3) person gick i pension och 21 (16) personer lämnade bolaget. Tio personer gjorde en intern förflyttning inom bolaget.

DIÖS ACADEMY

Under året genomförde vi yrkesspecifika utbildningar för uthyrare och förvaltare i syfte att kompetensförstärka dem i hyresgästrelationer och affärsmannaskap. Totalt genomförde våra medarbetare 2 580 utbildningstimmar under året varav 510 timmar inom ramen för Diös Academy.

NÖJDA MEDARBETARE

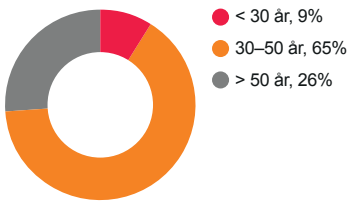
Årets nöjdmedarbetarindex, NMI, ökade till 73 (70). De områden med störst förbättring var ledarskap, kundrelationer och framtida utveckling. Att medarbetarna är mer nöjda med och har större förtroende för sina chefer, tyder på att våra satsningar på ledarskapsutbildningar har gett resultat. Vår satsning på tydligare rollbeskrivningar verkar ha nått ut i organisationen och har bidragit till en positiv framtidstro för bolaget. Även om vi inte når målet om ett NMI på 75 så visar årets resultat på en positiv utveckling.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

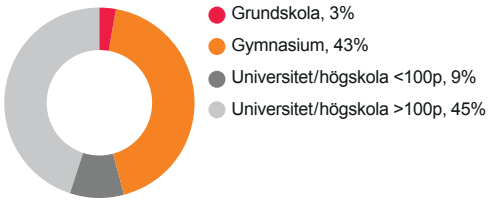
Genom ett väl fungerade samarbete med företagshälsovården gör vi det möjligt att tidigt sätta in åtgärder för att undvika sjukfrånvaro. Alla anställda erbjuds också en privat sjukvårdsförsäkring. 2016 uppgick sjukfrånvaron till 2,6 (2,8) procent varav långtidssjukfrånvaron till 1,1 (0,5) procent. Sjukfrånvaron för kvinnor var 3,0 (4,5) procent och för män 1,7 (1,8) procent.

Vi har en bolagsövergripande arbetsmiljögrupp med representanter från samtliga affärsområden, huvudkontor och yrkesroller som träffas regelbundet. Gruppen diskuterar, planerar och följer upp väsentliga arbetsmiljöfrågor. Under året inrapporterades 4 (2) arbetsplatsolyckor och 3 (0) tillbud.

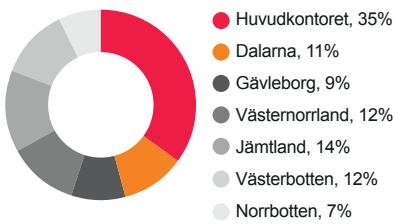
ÅLDERSFÖRDELNING



UTBILDNINGSNIVÅ



GEOGRAFISK FÖRDELNING



Hyresgästen Naturkompaniet i Östersund. Martin Larsson, butikssäljare, och Sandrina Zetterström, retailuthyrare.

SANDRINA ZETTERSTRÖM

RETAILUTHYRARE

VILKEN ROLL HAR DU PÅ DIÖS IDAG OCH HUR HAR DEN UTVECKLATS SEN DU BÖRJADE?

2013 började jag som samordnare för våra gallerior och som centrumledare för galleria Kärnan i Östersund. Idag är jag uthyrare med fokus på retail. Rollen innebär mycket resande och ger mig möjlighet att träffa både nya och befintliga hyresgäster.

Retailhyresgästerna är viktiga för handeln i städerna och vi arbetar därför aktivt för att skapa en bra mix av hyresgäster. Mitt arbete handlar i stor utsträckning om att skapa goda relationer, vara lyhörd för hyresgästernas behov och att locka nya hyresgäster till våra lokaler.

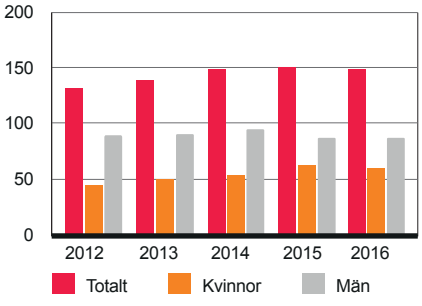
VAD ÄR ROLIGAST MED DITT JOBB?

Jag har fått möjlighet att utvecklas i min roll och jag känner mig delaktig i vilken riktning bolaget ska utvecklas. Vi ser att våra insatser ger effekt och att de uppmärksammas av våra hyresgäster. Det gör såklart att självförtroendet stiger och att det är roligt att gå till jobbet. Idag jobbar vi i team med bland annat förvaltare och projektledare för att effektivisera uthyrningsarbetet och driva lyckade projekt. Samarbetet gör att vi får ökad förståelse för varandras roller vilket ger bättre resultat i slutändan.

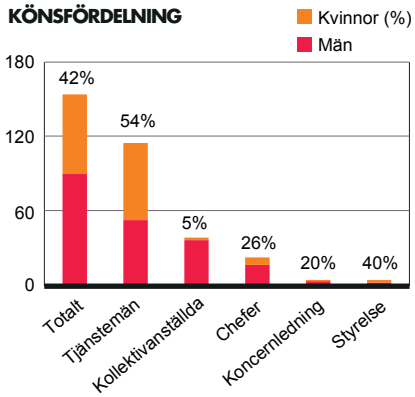
VILKA UTMANINGAR SER DU FRAMÖVER?

Retail och handel är generellt föränderliga branscher vilket skapar nya utmaningar hela tiden. Den ökade e-handeln och det förändrade köpbeteendena skapar nya behov hos handlarna som kräver att vi är på tå. Genom att vara aktiva och lyhörda kan vi leverera nya lösningar och jag ser fram emot många roliga utmaningar att ta mig an.

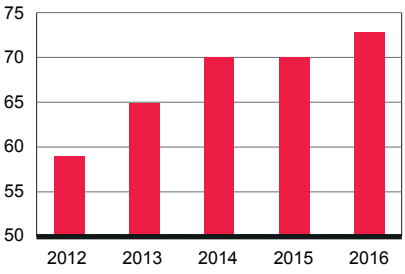
ANTAL ANSTÄLLDA



KÖNSFÖRDELNING



NMI



ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE *FOKUSOMRÅDE*

Ansvarsfullt företagande innebär en långsiktigt lönsam affärsmodell där verksamhetens roll i samhället är central.

LÖNSAM AFFÄRSMODELL

Vi strävar efter att skapa långsiktigt lönsamma affärer där ett stabilt ekonomiskt resultat bidrar till en positiv utveckling av våra verksamhetsorter samtidigt som aktieägarna får en god avkastning.

Målsättningen och ägarnas krav är en långsiktig avkastning på eget kapital som överstiger riskfri ränta plus sex procentenheter. Utfallet de senaste fem åren har varit en genomsnittlig avkastning på eget kapital om 13,9 procent, inkluderat orealiserade värdeförändringar. Verksamheten styrs genom operativa mål som årligen fastställs av koncernledningen och styrelsen.

AFFÄRSETIK

Uppförandekoden innehåller vårt ställningstagande inom affärsetik och omfattar alla medarbetare. Utöver uppförandekoden finns en antikorruptionspolicy som är antagen av styrelsen och koncernledningen. Den omfattar alla anställda och finns tillgänglig på vårt intranät. Under året genomgick vår fackliga ombudsman en utbildning i antikorruptionsarbete. Innehållet i den kommer att spridas vidare i interna forum där alla medarbetare deltar. Inga fall av korruption eller korruptionsmisstankar rapporterades under året.

NÖJDA HYRESGÄSTER

Vårt fokus är att förbättra våra hyresgästrelationer. Vi följer bland annat upp våra ansträngningar genom nöjd-kund-index, NKI. Årets NKI visade på en förbättring, 61 (58), trots att vi inte nådde målet om ett NKI på 63. Resultatet visar dock att de genomförda organisationsförändringarna som har tydliggjort roller och kontaktvägar har skapat enklare och mer aktiva hyresgästrelationer.

LEVERANTÖRSKEDJA

Våra leverantörer är en viktig länk i vårt kvalitetsarbete. Totalt har vi cirka 4 000 leverantörer varav ett tjugotal är mer långsiktiga samarbetspartners. Vi ser därför fortlöpande över kvaliteten på det arbete och de produkter som levereras utifrån våra krav på kvalitet, affärsetik, arbetsvillkor och arbetsmiljö. För att gynna vår marknad väljer vi så långt som möjligt lokala leverantörer. Dock utan att ge avkall på affärsmässigheten.

SKAPAT OCH FÖRDELAT VÄRDE

Mkr		2016	2015	Kommentar
Direkt ekonomiskt genererat värde				
Intäkter	Från våra kunder	1 340	1 315	Hyresintäkter och intäkter för vidarefakturerade kostnader för utfört arbete
Fastighetsförsäljningar	Från våra motparter	661	159	Intäkter från fastighetsförsäljningar
Övriga intäkter	Från våra kunder	2	2	Ränteintäkter
TOTALT		**2 003**	**1 476**	
Ekonomiskt distribuerat värde				
Inköp	Till våra leverantörer	425	430	Köp av material, förbrukningsvaror och tjänster
Löner och förmåner	Till de anställda	103	100	Totala löner och förmåner inkl. sociala avgifter
Utdelning[1]	Till våra aktieägare	269	213	Utdelning till våra aktieägare
Kostnader för kapital	Till långivare	192	202	Räntekostnader till långivare
Utbetalningar till staten	Till samhället	173	332	Aktuell skatt, fastighetsskatt och moms
TOTALT		**1 162**	**1 277**	
Bibehållet ekonomiskt värde				
Värde kvar i verksamheten	Till våra aktieägare	**841**	**199**	Ekonomiskt genererat värde minus ekonomiskt distribuerat värde

[1] *Utdelningen är föreslagen eller fastställd för respektive räkenskapsår.*

MARKNAD OCH AFFÄRS-OMRÅDEN

Hyresgästen Amberline i Falu kontorshotell. Sofie Lofors-Läck, ägare, och Anders Wesström, teknisk förvaltare.

MARKNADS-ÖVERSIKT

Marknaden fortsätter att präglas av hög tillväxt och aktivitet vilket gör det fördelaktigt att vara fastighetsägare.

MARKNADSÖVERSIKT

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av den makroekonomiska utvecklingen som ligger till grund för den ekonomiska aktiviteten och det ekonomiska läget. Utvecklingen mäts exempelvis via BNP, sysselsättning, inflation, räntor och tillväxt. Annat som starkt påverkar fastighetsmarknaden är befolkningsutveckling, bostadsutveckling och hushållens betalningsförmåga.

SVERIGE I HÖGKONJUNKTUR

2016 var ytterligare ett år med stark tillväxt. Sveriges BNP ökade med 3,3 procent jämfört med 2015 enligt Statistiska centralbyrån. Tillväxttakten är något långsammare än 2015 då BNP ökade med 4,1 procent. Tillväxten har drivits av bland annat ökade investeringar i framförallt bostadsbyggande samt ökad offentlig konsumtion. Framöver förväntar sig Konjunkturinstitutet att svensk tillväxt framförallt kommer drivas av ökad export och ökad konsumtion från hushållen och prognosen för 2017 är en BNP-tillväxt om 2,2 procent.

Sysselsättningsgraden, som visar hur stor andel av befolkningen 15–74 år som är sysselsatt, liksom arbetskraftsdeltagandet har ökat varje år sedan 2010. Enligt Konjunkturinstitutet förväntas ökningen av arbetskraften att sakta in framöver. Enligt Europeiska kommissionen förväntas arbetslösheten, mätt i procent av arbetskraften, att minska från 6,9 procent 2016 till 6,4 procent 2017.

UTVECKLINGEN PÅ VÅR MARKNAD

De sex län som utgör våra affärsområden har totalt cirka 1,4 miljoner invånare. Den absoluta majoriteten av fastighetsbeståndet är koncentrerat till orter som kännetecknas av positiv befolknings-, sysselsättnings- och inkomstutveckling, god tillgång till effektiva kommunikationer liksom närhet till universitet och högskola.

Konfidensindikatorn för näringslivet i norra Sverige är starkare än riket som helhet enligt Konjunkturinstitutet. En stark utveckling inom byggsektorn är en anledning som lyfts fram liksom högkonjunktur inom it-branschen. Av våra affärsområden visar Jämtland och Norrbotten starkast trend med ljusa utsikter inom tillverknings- och byggindustrin.

Bruttoregionalprodukt (BRP) för vår marknad utvecklades under 2015 i linje med övriga Sverige, storstadsregionerna exkluderat. Sysselsättningsgraden var i stort sett oförändrad med starkare utveckling inom tjänste- och varurelaterade arbeten och en tillbakagång inom industrirelaterade jobb.

Svårigheten att hitta rätt kompetens kommer att bli ett allt större problem framöver vilket kan påverka både tillväxt- och sysselsättningsutvecklingen. Behovet av ersättningsrekryteringar av personer som går i pension kommer att öka. Det i kombination med förväntad brist på kompetens vid nyrekryteringar utgör en risk, inte bara inom fastighetsbranschen.

HYRESMARKNADEN

Hyresutvecklingen på våra orter har under året varit fortsatt god. Efterfrågan på moderna lokaler är hög samtidigt som betalningsviljan ökar. På grund av den låga inflationen har hyreshöjningarna till följd av indexjusteringar knutna till KPI varit låga.

För kontor var hyreshöjningen som störst i Luleå och Umeå där hyresnivåerna uppgick till drygt 2 000 kr/kvm för moderna lokaler. Även i Östersund, Sundsvall och Gävle steg hyrorna.

För handelsfastigheter och gallerior är efterfrågan på attraktiva lägen stor. Det bidrar till hyreshöjningar. Flertalet nya etableringar av både större kedjor och mindre butiker visar att det finns ett stort intresse för våra orter.

TRANSAKTIONSMARKNADEN

Volymen för fastighetstransaktioner i Sverige uppgick 2016 till cirka 200 mdr. Det är en ökning med cirka 40 procent jämfört med föregående år. Låga räntor och politisk osäkerhet i omvärlden gör svenska fastigheter till ett relativt säkert placeringsalternativ. Kontor stod för den största volymen, 29 procent, följt av bostäder, 28 procent, handel, 18 procent, industri, 9 procent, och övrigt, 16 procent.

HÖG AKTIVITET PÅ VÅR MARKNAD

Under 2016 genomfördes 64 fastighetstransaktioner över 50 mkr på vår marknad till en total volym om 29,1 mdr enligt Pangea Property Partners. Castellums intåg på marknaden genom förvärvet av Norrporten utgjorde startskottet för ett antal efterföljande transaktioner. Vi förvärvade majoriteteten av Castellums norrlandsportfölj med 32 fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall för motsvarande 4 500 mkr.

Transaktionsvolymen per region i Norrland fördelades enligt följande; Västernorrland (26%) följt av Västerbotten (24%), Norrbotten (22%), Jämtland (15%) och Gävleborg (13%). Volymandelen per sektor var störst för kontor (34%), bostäder (22%), samhällsfastigheter (22%), handel (14%) och övrigt (8%).

Fortsatt väldigt låga räntor och en stabil ekonomisk tillväxt lägger grunden för en fortsatt stabil fastighetsmarknad. Den låga alternativavkastningen inom andra tillgångsslag samt inom fastigheter i storstadsregionerna bör öka intresset för norra Sveriges fastighetsmarknad ytterligare.

UTHYRNING OCH FÖRVALTNING

Relationer och affärer är grunden i vår fastighetsförvaltning. Vi levererar kundnytta genom en aktiv hantering och lokal kompetens.

Förvaltning är en del av vår affärsmodell där vi skapar värde till både hyresgäster och aktieägare. Genom att verka nära vår marknad och våra hyresgäster har vi en lokal expertis och närvaro vilket värderas högt bland både befintliga och potentiella hyresgäster. Med vårt diversifierade fastighetsbestånd kan vi erbjuda flexibla hyresgästlösningar i olika typer av lokaler i främst centrumnära lägen. Genom effektiv förvaltning och ett medvetet fokus på uthyrning stärker vi våra verksamhetsnyckeltal samtidigt som vi värnar om våra hyresgäster.

HENRIK LUNDMARK
FASTIGHETSCHEF

HUR SKULLE DU SUMMERA 2016?

Tillväxten på våra orter var fortsatt positiv och vi såg en stark hyresutveckling på flexibla och moderna lokaler. Våra hyresgäster började i högre utsträckning efterfråga anpassade lokaler även på höga hyresnivåer. Ökat fokus på en mer effektiv förvaltning, högre kostnadskontroll och utveckling av våra affärsprocesser visade sig i förbättrade nyckeltal under året. Antalet nyuthyrningar ökade samtidigt som vi fortsatte med våra förbättringsåtgärder när det gäller att höja kvaliteten i våra hyresgästrelationer.

VAD ÄR PROGNOSEN FÖR 2017?

Den relativt starka ekonomiska utvecklingen som förväntas fortsätta 2017 kommer att ge positiva effekter för både våra hyresgäster och för tillväxten på våra verksamhetsorter. Efterfrågan på öppna lokaler med hög funktionalitet, flexibilitet och modern design kommer att fortsätta öka. Vi kommer även att se en fortsatt ökning när det gäller konvertering av befintliga ytor till nya användningsområden. Med förvärvet från Castellum utökar vi utbudet av centralt belägna lokaler vilket kommer att öka valmöjligheten för våra hyresgäster.

Urbaniseringstakten fortsätter vilket ställer allt högre krav på kommunernas och näringslivsrepresentanternas förmåga att utveckla attraktiva städer. Här kan vi bidra med både kompetens och fastighetstillgångar när det gäller att utforma stadsrummet som mötesplats snarare än som handelsplats. Vi ser stora möjligheter att stärka vår retailverksamhet med bland annat 12 gallerior och börjar från och med 2017 att redovisa verksamheten som ett eget affärsområde.

VAD KOMMER DIÖS ATT FOKUSERA PÅ?

Affärer och relationer kommer att vara ledorden. Genom att vara nyfikna på hyresgästbehov, affärs- och samarbetsmöjligheter kommer vi att fortsätta generera värden, förbättra våra nyckeltal och skapa goda hyresgästrelationer. Vi kommer att vara nyfikna på

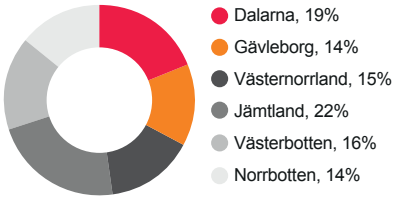
Henrik Lundmark, fastighetschef.

hyresgästbehov, affärsmöjligheter och nya samarbetsmöjligheter. Men framförallt kommer vi att öka aktiviteten i våra hyresgästrelationer.

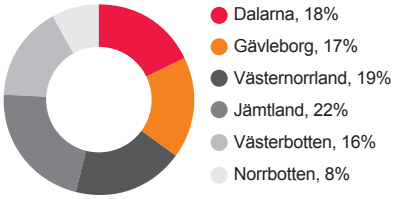
HUR KOMMER FÖRVÄRVET ATT PÅVERKA DIÖS?

Med 32 nya fastigheter på orter där vi ser stora tillväxtmöjligheter kommer vi att kunna erbjuda ytterligare bredd i vårt redan idag generösa hyresgästerbjudande. Förvärvet ger möjlighet till större flexibilitet och ökade synergieffekter i fastighetsförvaltningen. Vi kommer även att kunna erbjuda nya arbetstillfällen på de orter där vi utökar vår verksamhet. Ett ökat antal hyresgäster inom offentlig förvaltning ställer nya krav som ger oss möjligheter att utveckla vår kompetens och vårt sätt att arbeta.

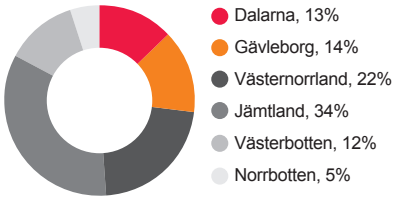
FASTIGHETSVÄRDE



UTHYRNINGSBAR YTA



ANTAL FASTIGHETER



AFFÄRSOMRÅDE
DALARNA

Handel och kontor dominerar på affärsområdets huvudorter Borlänge, Falun och Mora.

Affärsområde Dalarna omfattar 19 procent av Diös totala fastighetsvärde med en fastighetsportfölj som i huvudsak består av kontors- och handelslokaler centralt placerade i Falun, Borlänge och Mora.

BORLÄNGE

Borlänge utgör tillsammans med Falun näringslivsnavet i Dalarna. Här bor 38 procent av länets totala befolkning. Med en fortsatt positiv befolkningsutveckling ökar behovet av nya bostäder. Orten har de senaste tio åren gått från 250 tomma lägenheter i kommunens bostadsbestånd till långa bostadsköer och kraftigt höjda priser på bostadsmarknaden. Kommunen planerar att bygga cirka 1 600 nya bostäder inom en treårsperiod. Med ett av landets starkaste handelsindex är förtätningen av stadens handelsområden högprioriterat och det finns ett flertal tidiga byggplaner för att knyta ihop stadskärnan med övriga handelsområden. I Borlänge finns ett av Högskolan Dalarnas två campusområden och både Trafikverket och Transportstyrelsen har sina huvudkontor i staden.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i ortens 14 fastigheter var 90 procent med ett hyresvärde för helåret om 102 mkr.

FALUN

Med världsarvsstatus utgör Falun och det industrihistoriska landskapet kring Stora Kopparberget ett attraktivt besöksmål. Den ursprungliga arkitekturen i trästaden Faluns arbetarstadsdelar finns kvar och påminner om hur gruv- och hyttarbetare bodde för mer än 300 år sedan. Stadsutvecklingen fokuserar kring resecentret och stora satsningar görs på förbättrad kollektivtrafik för att förbättra förutsättningarna för såväl boende som för in- och utresande. Arbetspendlingen ökar och målsättningen är att kraftigt förkorta restiden med tåg till och från Stockholm. Falun är det andra av Högskolan Dalarnas campusområde.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i ortens 16 fastigheter var 90 procent med ett hyresvärde för helåret om 141 mkr.

MORA

Mora är norra Dalarnas centrum och en viktig ort för industri, besöksnäring och handel. Med en positiv befolkningsutveckling har underskottet på bostadsmarknaden i de centrala delarna av kommunen varit ett faktum de senaste tre åren. Kommunen har dock planlagd mark tillgänglig för både flerfamiljs- och småhus och om fem år beräknas bostadsmarknaden vara i balans. Mora har en stark handels- och besökstradition med flera stora evenemang som årligen sätter orten på världskartan. Det mest kända är Vasaloppet som genererar turismintäkter på över en kvarts miljard kronor.

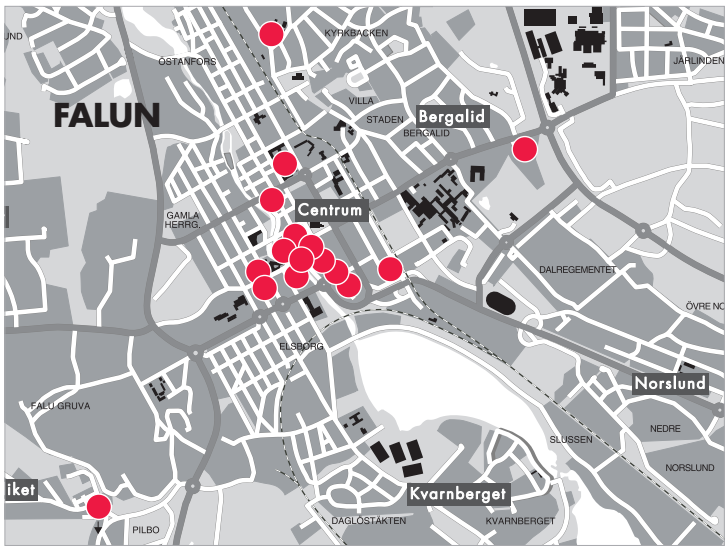
Den ekonomiska uthyrningsgraden i ortens 12 fastigheter var 93 procent med ett hyresvärde för helåret om 40 mkr.

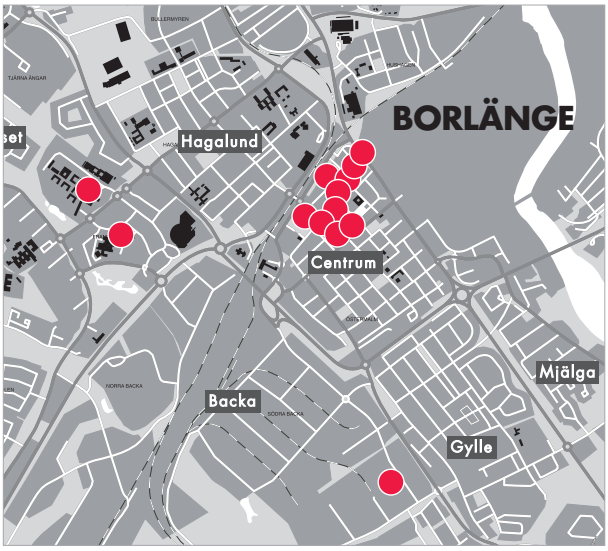
MIKAEL HEDH
AFFÄRSOMRÅDESCHEF

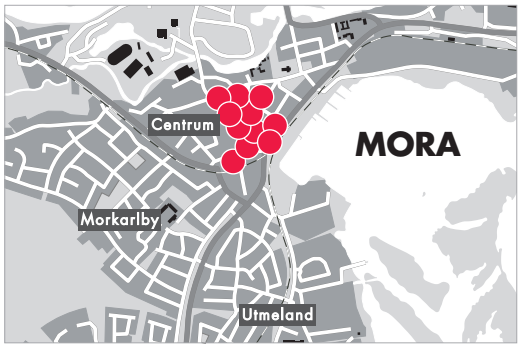
Det pågår en stark koncentration kring de centrala delarna av affärsområdets tre tätorter. Förtätningen är en utveckling som vi som dominerande fastighetsägare bidrar starkt till. Framförallt genom omvandling och ny användning av redan bebyggda fastigheter. I Falun genomför vi en ombyggnation av Hemköpsbutiken, Engelska Skolan och Bergströms Galleria. I Borlänge pågår diskussioner med kommunen om utvecklingen av stadens offentliga rum som är en starkt bidragande faktor till stadens attraktionskraft. I Mora deltar vi aktivt i de starka branschnätverk som av lång tradition verkar för tillväxten inom industrin, handeln och besöksnäringen.

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING[1]		BORLÄNGE		FALUN		MORA	
		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %	Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %	Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	900-1 350	6,5-8,0	950-1 400	6,5-7,0	750-1 000	7,5-9,0
	B-läge	850-1 100	7,5-9,0	800-1 150	7,3-7,8	600-850	8,0-10,0
Butik	A-läge	1 200-2 500	5,8-6,5	1 300-3 000	5,8-6,8	900-1 300	8,0-9,5
	B-läge	700-1 000	6,8-8,3	800-1 500	6,0-6,8	750-1 100	8,5-9,5
Lager/industri	A-läge	450-750	7,0-8,5	400-700	6,8-9,5	350-600	8,5-9,0
	B-läge	350-450	8,5-11,0	350-450	9,0-11,0	250-400	9,0-10,0

[1] *Uppgifter hämtade från Datscha AB.*







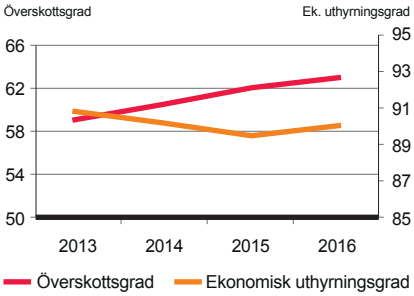
FASTIGHETSBESTÅND I DALARNA

Antal fastigheter	44
Antal tkvm	267
Fastighetsvärde, mkr	2 576
Driftöverskott, mkr	169

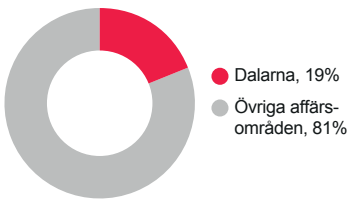
STADSUTVECKLING *KONTORSHOTELL I SVÅRUTHYRD LOKAL*

I Falukurirens gamla lokaler på Engelbrektsvägen i Falun har vi skapat ett nytt kontorshotell. Lokalerna består av många mindre rum samt större gemensamhetsytor vilket lämpar sig perfekt för ett kontorshotell. Ombyggnationen färdigställdes under våren 2016 och kontorshotellet har mött stor efterfrågan. Genom att tänka nytt i tidigare svåruthyrda lokaler har vi lyckats vi skapa liv i byggnaden och möta marknadens behov.

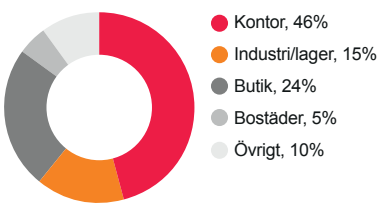
ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



AFFÄRSOMRÅDE GÄVLEBORG

Under året fortsatte det aktiva arbetet med att driva etableringar till staden, bland annat inom ramen för Marknadsplats Gävle.

Affärsområde Gävleborg omfattar 14 procent av Diös totala fastighetsvärde med en fastighetsportfölj som i huvudsak består av kontors- och industrilokaler centralt placerade i Gävle.

Gävleborg är en region som präglas av sin långa tradition av innovativa och världsledande högteknologiska industrier inom bland annat grön teknologi. Högskolan i Gävle med profilforskning inom arbetsmiljö och boendeklimat är en viktig tillväxtmotor. Länet är känt som en företagstät region med drygt tio registrerade företag per 100 invånare. Tillsammans med Gävle kommun har Diös och andra större fastighetsägare skapat Marknadsplats Gävle för att med gemensamma krafter öka stadens attraktion som etableringsort.

GÄVLE

Gävle växer och når snart 100 000 invånare. För att råda bot på underskottet av bostäder är kommunens ambition att bygga 500 nya bostäder per år. Utvecklingen av bostadsområdet Lindbacken pågår och ett helt nytt bostadsområde med cirka 550 bostäder planeras att byggas i Hemlingby. För att attrahera stora etableringar är kommunens inriktning att frigöra 60 hektar byggklar mark bland annat i det expanderande Ersbo industriområde. Ytterligare en satsning på att öka stadens attraktion är byggandet av den nya arenabyn Gavlehov.

Med sitt strategiska läge har orten en unik position som logistiknav och kommunen satsar stora resurser på att bli en naturlig etableringsort för stora industrier och företag. I skärningspunkten mellan tre stambanor och två europavägar planerar kommunen nu att bygga Nordens mest innovativa logistikpark. Området som ska bebyggas är 500 hektar stort med goda förbindelser mellan sjö, järnväg, bil och flyg.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i ortens 42 fastigheter var 88 procent med ett hyresvärde för helåret om 196 mkr.

ANDERS HEDSTRÖM
AFFÄRSOMRÅDESCHEF

Som fastighetsägare i en kommun med höga ambitioner krävs det stor flexibilitet. Efterfrågan på stora kontorsfastigheter har under flera års tid varit lägre till förmån för blandfastigheter med såväl bostäder som handels- och kontorslokaler. Hyresnivåerna för centralt belägna anpassningsbara lokaler har stigit rejält de senaste åren. Vår strategi för att möta de nya behoven är att öka värdet i redan befintligt fastighetsbestånd genom konvertering och smarta miljötekniska lösningar. Täta dialoger med såväl hyresgäster som kommun- och näringslivsrepresentanter är en förutsättning för vår förmåga att leverera det som efterfrågas, inte bara idag utan också i framtiden.

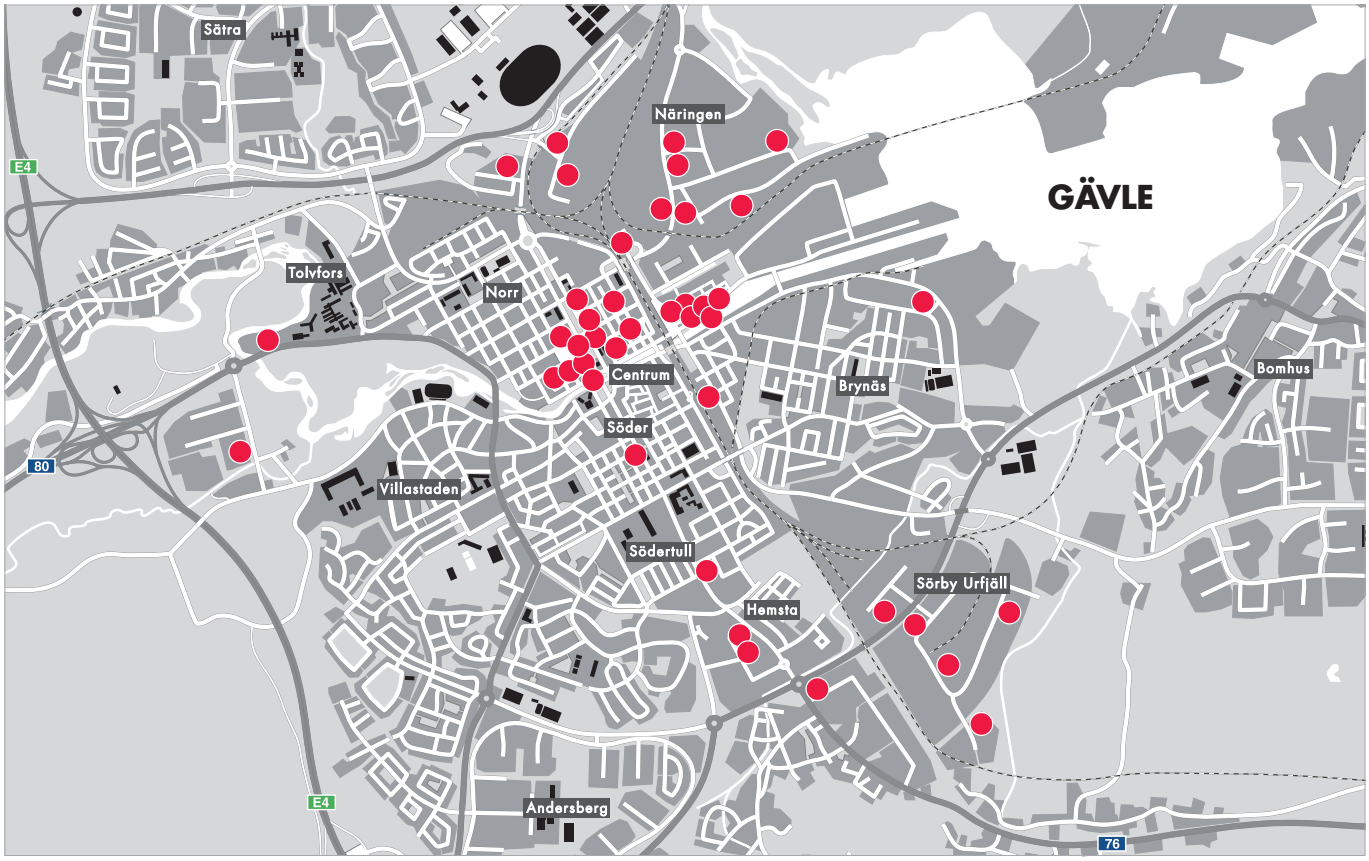
FASTIGHETSBESTÅND I GÄVLEBORG

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	251
Fastighetsvärde, mkr	1 978
Driftöverskott, mkr	120

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING[1]

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 000-1 500	6,0-6,8
	B-läge	900-1 350	6,5-8,0
Butik	A-läge	1 100-3 250	5,8-6,5
	B-läge	700-1 200	6,5-7,5
Lager/ industri	A-läge	450-800	7,5-9,0
	B-läge	400-600	8,0-10,0

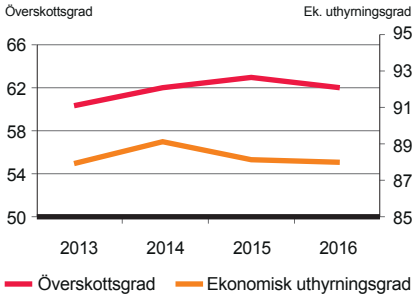
[1] *Uppgifter hämtade från Datscha AB.*



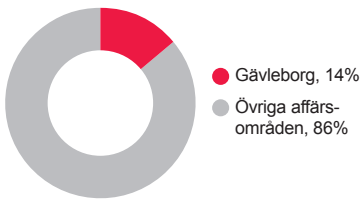
STADSUTVECKLING *SMARTA STYRLÖSNINGAR*

› Fastigheter förbrukar mycket energi och har därmed en direkt påverkan på miljön och driftkostnader. I Åhlénshuset i centrala Gävle har vi genom att installera nya styrsystem och ny reglerutrustning sänkt energiförbrukningen med hela 60 procent. Genom smarta styrlösningar, där värmesystemet optimeras med hjälp av väderprognoser, och genom att nyttja husets värmelagringskapacitet har vi lyckats förbättra inomhusmiljön för både besökare och hyresgäster samtidigt som vi har minskat vår miljöpåverkan.

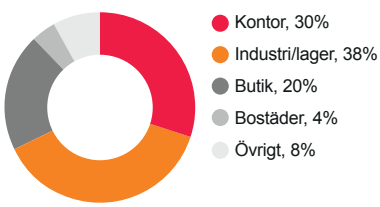
ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERNORRLAND

Med förvärv i Sundsvall och avyttring i Härnösand koncentrerar vi vår position som ledande privat fastighetsaktör.

Affärsområde Västernorrland omfattar 15 procent av Diös totala fastighetsvärde med en fastighetsportfölj som i huvudsak består av kontors- och butikslokaler centralt placerade i Sundsvall.

Som en del i strategin att koncentrera fastighetsportföljen till prioriterade tillväxtorter avyttrade vi det kvarvarande fastighetsbeståndet i Härnösand under året. Genom förvärvet av tio centrala fastigheter från Castellum stärkte vi vår marknadsposition i Sundsvall ytterligare.

SUNDSVALL

Sundsvall befinner sig i en expansiv fas med siktet inställt på 100 000 invånare 2021. Kommunen har ingående planer på utveckling av upp till 10 000 nya bostäder för att möta både den förväntade befolkningstillväxten och den rådande bostadsbristen.

I planerna tydligörs att bostadsbyggande till stor del ska ske genom förtätning. Bygget av Sundsvallsbron, som möjliggjorde flytten av E4, har frigjort stads- och havsnära mark för utveckling av nya verksamhets-, bostads- och rekreationsområden. Exempel på omfattande utvecklingsprojekt är Norra Kajen, Norra Stenstan och Alliero/Norrmalm. Områdena har kopplingar till Stenstan där vår galleria IN ligger, som är en av Sveriges största centralt belägna gallerior. Under 2018 planerar kommunen att påbörja utformningen av ett nytt resecentrum i anslutning till centralstationen.

Sundsvall har ett strategiskt läge för väg-, järnvägs-, båt- och flygtrafik. Den första etapputbyggnaden för dubbelspår på järnvägssträckan Sundsvall-Gävle kommer att innebära stora möjligheter att attrahera nya invånare och företagsetableringar. Fullt utbyggd skulle restiden Sundsvall-Stockholm halveras. Flödet till och från Sundsvalls Logistikpark skulle också få ett stort uppsving.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i ortens 43 fastigheter var 86 procent med ett hyresvärde för helåret om 230 mkr.

SOFIE STARK
AFFÄRSOMRÅDESCHEF

Att få vara en del i stadsutvecklingen stimulerar till kreativitet och vi deltar aktivt i dialogen med kommunen och andra aktörer kring Sundsvalls tillväxtstrategi. Som stor aktör i centrum ser vi stora möjligheter i den pågående utbredningen av stadsrummet som flytten av E4 har möjliggjort. Vägen skar tidigare av stadskärnan från omgivande markområden som nu äntligen kan bebyggas. Få orter kan konkurrera med Sundsvall när det gäller utbudet av både stads- och havsnära lokaler för bostäder och verksamheter. Det ger staden en unik position som kan attrahera många nya invånare och etableringssugna. Efterfrågan på centralt belägna yteffektiva lokaler och bostäder är redan idag stor.

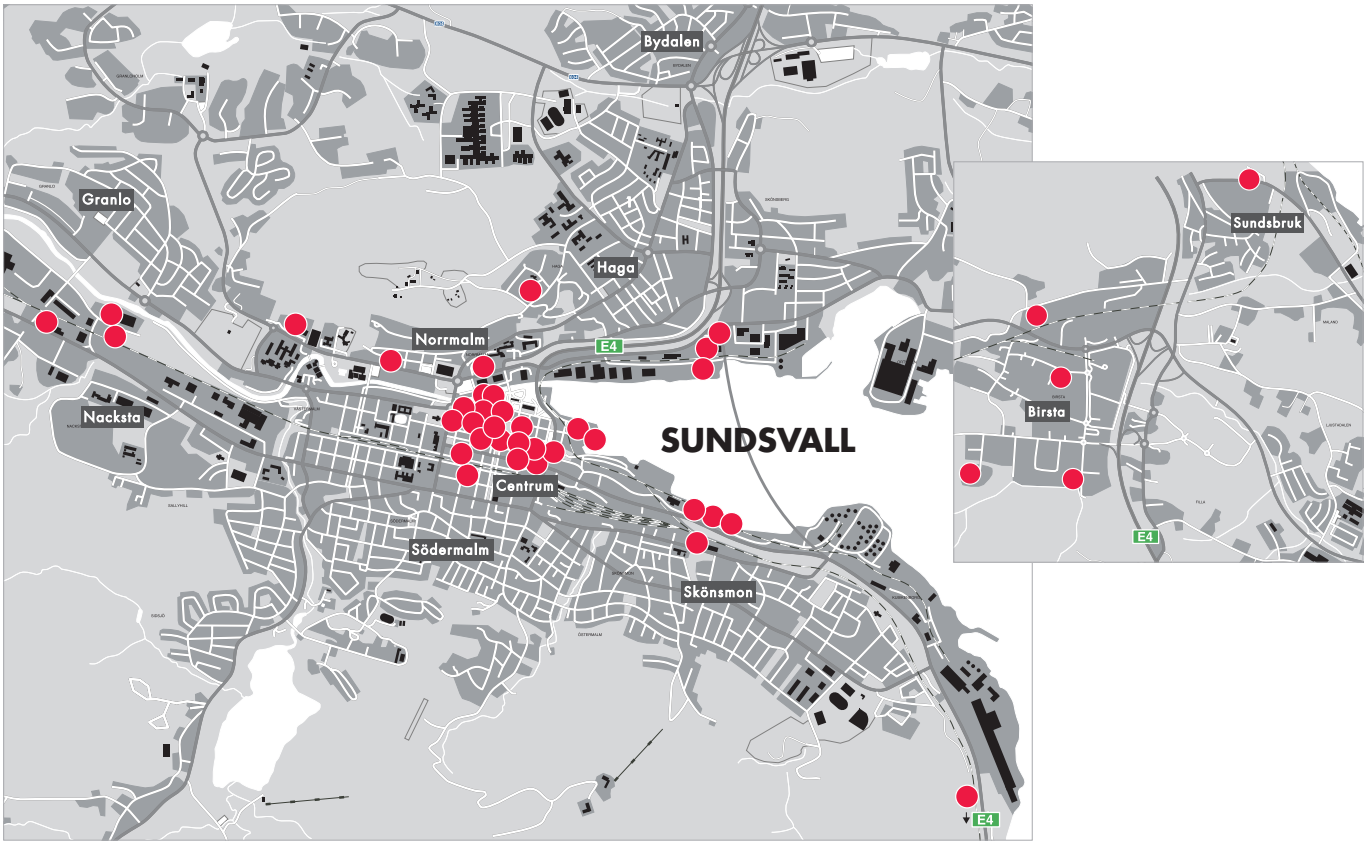
FASTIGHETSBESTÅND I VÄSTERNORRLAND

Antal fastigheter	46
Antal tkvm	185
Fastighetsvärde, mkr	2 033
Driftöverskott, mkr	115

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING[1]

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 400-1 900	5,8-6,5
	B-läge	1 300-1 700	6,3-6,8
Butik	A-läge	1 300-3 500	5,8-6,5
	B-läge	900-1 400	6,0-7,0
Lager/ industri	A-läge	500-900	7,0-8,5
	B-läge	400-800	7,8-9,5

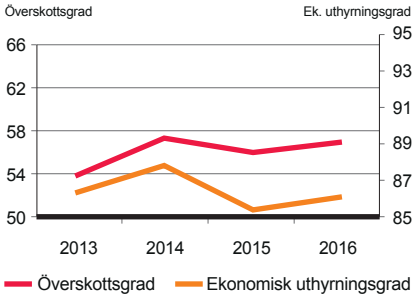
[1] *Uppgifter hämtade från Datscha AB.*



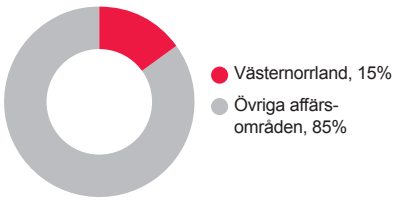
STADSUTVECKLING *ATTRAKTIV UTVECKLINGSYTA*

› När Great Space kontaktade oss på jakt efter lokaler i Sundsvall kände vi att det låg väl i linje med vår stadsutvecklingsstrategi. Great Space vill locka fler it-entreprenörer till norra Sverige genom att skapa en attraktiv mötes- och utvecklingsyta. Vi är tillsammans med Microsoft, Sundsvalls kommun och Founded by me samarbetspartners till Great Space. Lokalen där Great Space sitter sedan i maj ligger väldigt centralt, längst upp i In: gallerian.

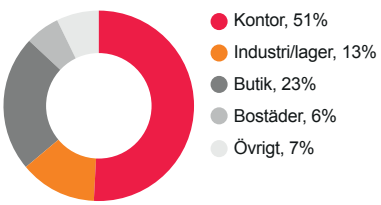
ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



AFFÄRSOMRÅDE JÄMTLAND

Under året stärktes affärsområdets marknadsposition i och med förvärvet av en kontors- och handelsfastighet i Östersund och en handelsfastighet i Åre.

Affärsområde Jämtland omfattar 22 procent av Diös totala fastighetsvärde med en fastighetsportfölj som i huvudsak består av kontorslokaler och bostäder centralt placerade i Östersund och Åre.

ÖSTERSUND

Som länets residensstad står Östersund för en stor del av regionens tillväxt. Här har vi vårt huvudkontor. Från att tidigare ha haft prägeln av regementsstad erbjuder Östersund i dag ett brett utbud av service, handel, idrott, kultur och utbildning med goda möjligheter att bo och arbeta i samma område. Kommunen har drygt 61 000 invånare med ett tillväxtmål om 450 nya invånare per år.

Parallellt med ett omfattande bostadsbyggande i både stadens centrala delar och ytterområden, har tillgängligheten ökat med nya väganslutningar som knyter centrum närmare omgivande stadsdelar.

Som utpräglad småföretagarort erbjuder Östersund ett mångfacetterat näringsliv som inte står och faller med ett fåtal dominerande arbetsgivare. Tack vare sitt aktiva arbete med att utveckla näringslivet i samverkan med andra näringslivsaktörer fick kommunen under året ta emot Vismas pris som årets svenska nyföretagarkommun. Förutom en stark tjänstesektor har handeln en central plats med många större butikskedjor som har etablerat sig på orten.

Under året förvärvade vi fastigheten Åkeriet 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden i ortens 83 fastigheter var 90 procent med ett hyresvärde för helåret om 279 mkr.

ÅRE

Med Sveriges största skidområde är Åre ett av landets mest väletablerade turistmål. Intresset för orten som permanent etableringsort fortsätter att öka. 2005–2015 ökade befolkningen med drygt 7 procent. Även antalet nya företag har ökat kraftigt och låg 2015 långt över riksgenomsnittet. Det gjorde även företagens ekonomiska omsättning liksom löneutvecklingen.

Åre har blivit framröstad som landets fjärde bästa ort för unga entreprenörer att starta företag i. För att underlätta nyföretagandet har tre framstående svenska entreprenörer under året startat House Be, en hubb för nystartade techbolag. 2017 flyttar företaget in i helt nyrenoverade lokaler i vår fastighet Totten 1:68.

Under året förvärvade vi fastigheten Åre Mörviken 2:91. Den ekonomiska uthyrningsgraden i ortens 29 fastigheter var 93 procent med ett hyresvärde för helåret om 38 mkr.

MALIN RUNBERG
AFFÄRSOMRÅDESCHEF

Stadsutveckling är en viktig del i vår affärsidé och med vår breda fastighetsportfölj har vi möjlighet att göra skillnad. Tillsammans med Östersunds kommun planerar vi bland annat ett utvecklingsprojekt av Gustav III:s torg, som ska gynna folkflödet i stadskärnan. Här vill vi utveckla utrymmen för bostäder, kultur, mötesplatser och kommersiell verksamhet. Vi genomför också omfattande utvecklingsprojekt i befintliga fastigheter i både Åre och Östersund. Detta för att möta den stora efterfrågan på kontorslokaler och bostäder i centrum. För att stärka Östersund som en attraktiv handelsstad har vi under året anpassat flera lokaler och har därmed lockat till oss nya etableringar som till exempel Volt och Peak Performance.

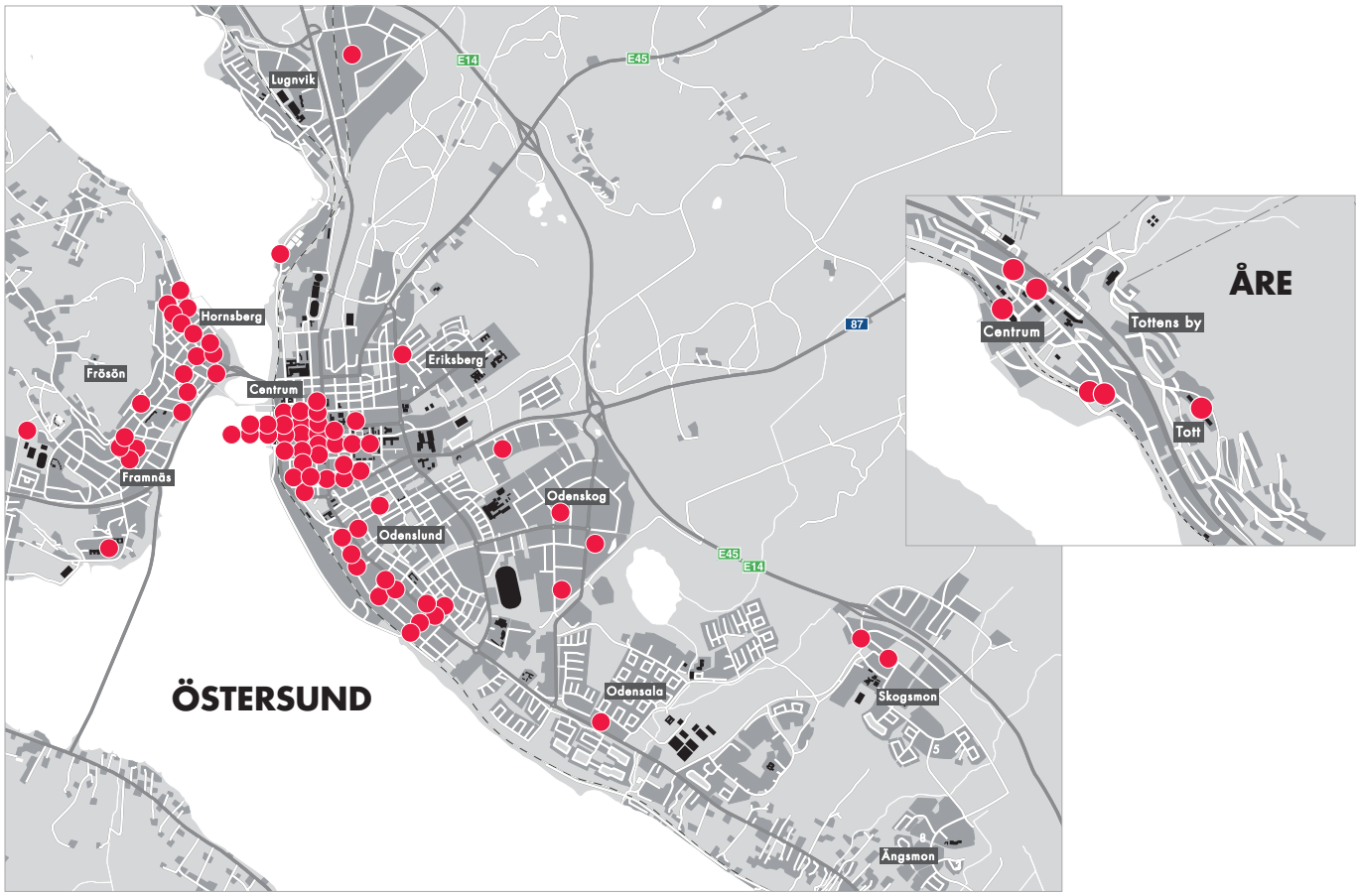
FASTIGHETSBESTÅND I JÄMTLAND

Antal fastigheter	115
Antal tkvm	305
Fastighetsvärde, mkr	3 025
Driftöverskott, mkr	164

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING[1]

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	900-1 700	6,3-7,0
	B-läge	800-1 300	6,5-7,5
Butik	A-läge	1 400-2 500	6,0-7,0
	B-läge	1 000-1 600	6,0-7,0
Lager/ industri	A-läge	450-800	7,5-9,5
	B-läge	350-600	8,0-10,0

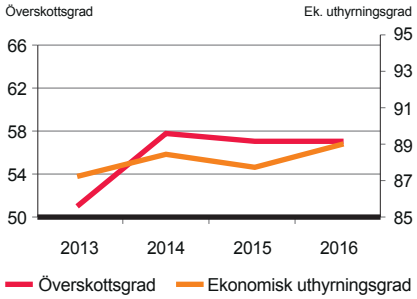
[1] *Uppgifter hämtade från Datscha AB.*



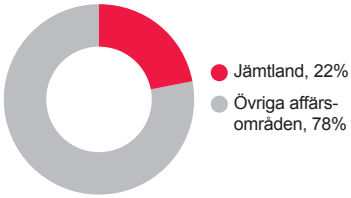
STADSUTVECKLING *EN VÄSSAD STADSBILD*

I samband med Volts etablering i Östersund togs beslutet att vässa stadsbilden i centrala Östersund. Genom att glasa in arkaden som sträcker sig förbi tre av våra hyresgästers butiker skapade vi nya butiksytor och fräschade upp fasaden på fastigheten. Att möjliggöra en nyuthyrning till ett starkt varumärke i en vakant lokal samtidigt som vi förbättrar upplevelsen för boende och besökare i staden, det är stadsutveckling i vår mening.

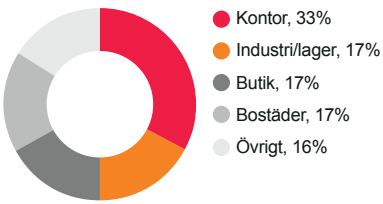
ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERBOTTEN

Affärsområdets tillväxtresa fortsatte under året med förvärv av 13 fastigheter i Umeå om sammanlagt 87 000 kvm.

Affärsområde Västerbotten omfattar 16 procent av Diös totala fastighetsvärde med en fastighetsportfölj som i huvudsak består av kontors- och industrilokaler centralt placerade i Umeå och Skellefteå.

UMEÅ

Umeå är en ort med stark befolkningsutveckling som årligen växer med cirka 2000 invånare. Omkring 1 300 nya arbetstillfällen skapas varje år. Kommunens tillväxtstrategi har fokuserat på en förtätning av staden inom en radie på 5 km från stadskärnan och universitetsområdet. Strategin är att nyttja befintlig infrastruktur och minska bilberoendet genom en tydlig kvartersstruktur och en funktionell blandning av bostäder, handel och verksamheter. Med vår breda fastighetsportfölj bidrar vi genom att utnyttja byggrätter till nybyggnation och att utveckla befintliga fastigheter. Planprocessen för fastigheterna och områdena kring Vale 17 och Saga 3 beräknas vara klar under 2017.

En spännande utveckling av centrala Umeå är stadsdelen Ön med ett strategiskt läge mitt i Umeälven med centrum på ena sidan älven och stadsdelen Teg på den andra. Planen är att bebygga stadsdelen med uppemot 3 000 nya bostäder. Byggandet av flerbostadshus påbörjas efter 2019 och kommer att pågå under 10-15 år.

Under året förvärvade vi tretton fastigheter i Umeå som bland annat huserar Hovrätten för Nedre Norrland, Länsstyrelsen och MVG-gallerian. En större byggrätt ingår också. Den ekonomiska uthyrningsgraden i ortens 23 fastigheter var 85 procent med ett hyresvärde för helåret om 104 mkr.

SKELLEFTEÅ

Som branschledande inom forskning och utveckling av den moderna träbyggnadstekniken och med stor tillgång till högkvalitativt virke har Skellefteå intagit positionen som internationellt erkänd trästad. De senaste årens befolkningstillväxt är positiv och kommunens mål är 80 000 invånare år 2030. Stora satsningar görs för att skapa ett attraktivt centrumområde. Under 2017 startar bygget av ett nytt kulturhus. En utveckling av torget, som är en viktig länk mellan Södertorg och det planerade resecentret i norr, pågår. En utredning för en ny dragning av E4 som idag skär genom Skellefteå centrum pågår också .

Efter förvärvet av ett stort fastighetsbestånd i Skellefteå i slutet av 2015 är vi den största privata fastighetsägaren i centrum. Den ekonomiska uthyrningsgraden i ortens 13 fastigheter var 97 procent med ett hyresvärde för helåret om 124 mkr.

GÖRAN FONZÉN
AFFÄRSOMRÅDESCHEF

Som en av de stora privata aktörerna på fastighetsmarknaden i både Umeå och Skellefteå fortsätter vi att aktivt delta i dialogen kring strategierna för att utveckla orternas centrumnära områden. Flexibla och funktionella lokallösningar är ledorden när vi utvecklar befintliga fastigheter och bygger nya. Det ska vara enkelt att anpassa lokalerna efter hyresgästernas nuvarande och framtida behov. Med vårt utökade bestånd i Umeå och nybyggnadsplaner i Skellefteå vill vi stärka vår position ytterligare. Fastigheten Polaris i Skellefteå kommer att ligga granne med kulturhuset och kommer framförallt att inrymma bostäder med kommersiella lokaler i gatuplan.

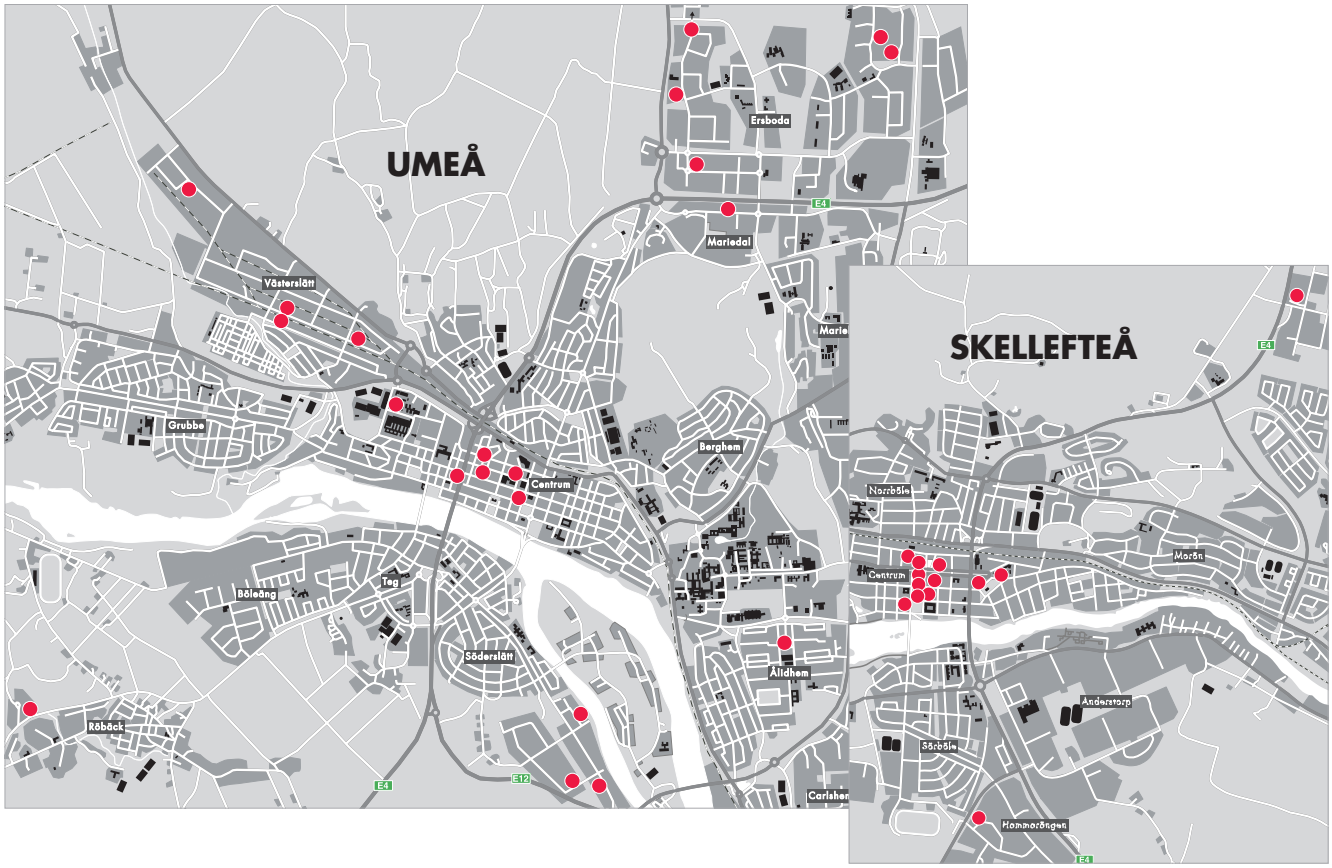
FASTIGHETSBESTÅND I VÄSTERBOTTEN

Antal fastigheter	40
Antal tkvm	226
Fastighetsvärde, mkr	2 219
Driftöverskott, mkr	131

MARKNADSHYROR OCH DIREKTAVKASTNING[1]

		UMEÅ		SKELLEFTEÅ	
		Hyra kr/kvm	Direkt-avkastning, %	Hyra kr/kvm	Direkt-avkastning, %
Kontor	A-läge	1 700-2 000	5,5-6,5	850-1 350	6,8-7,8
	B-läge	950-1 400	6,5-7,5	700-1 000	8,0-9,0
Butik	A-läge	2 200-4 200	5,8-6,8	1 250-2 400	6,3-7,0
	B-läge	1 000-1 800	6,0-6,8	700-1 100	6,5-7,5
Lager/ industri	A-läge	450-900	7,0-8,8	350-800	7,3-10,0
	B-läge	350-600	8,0-9,8	250-550	8,0-11,0

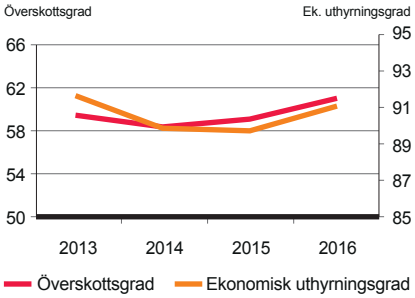
[1] *Uppgifter hämtade från Datscha AB.*



STADSUTVECKLING *OMVANDLING TILL LÄGENHETER*

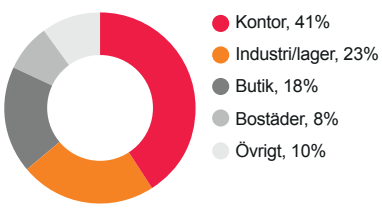
› Bostadsbristen är påtaglig i många av våra orter, speciellt när det gäller centrumnära hyresrätter. När kontorslokalerna i fastigheten Rind på Vasagatan 19 i Umeå blev tomma beslutade vi att omvandla dessa till 18 nya lägenheter. Bostäder i centrum är ett utmärkt sätt att skapa en levande stadskärna för alla dygnet runt. Det visar inte minst det enorma intresset när vi i juli öppnade intresseanmälan för lägenheterna. Cirka 6 000 intresseanmälningar registrerades.

ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



AFFÄRSOMRÅDE
NORRBOTTEN

Vi ökar utbudet av kontors- och butiksfastigheter i och med förvärvet av tio nya fastigheter i Luleå.

Affärsområde Norrbotten omfattar 14 procent av Diös totala fastighetsvärde med en fastighetsportfölj som i huvudsak består av kontors- och butikslokaler centralt placerade i Luleå.

LULEÅ

Luleå är en snabbt växande kommun med höga ambitioner. 2015 fick Luleå utmärkelsen Årets Tillväxtkommun och kommunen har sedan 2008 har klättrat 93 platser i Svenskt Näringslivs ranking av företagsklimatet i Sverige. Kommunen har även blivit prisad av Placebrander of the Year för sitt arbete med att stärka Luleås varumärke.

För att attrahera fler invånare, besökare, evenemang, investeringar och etableringar beräknar kommunen att investera två miljarder kronor under 2015–2017 i framförallt nya bostads- och arbetsplatsområden, ny dragning av vatten- och avloppsledningar, trafikförbättringar och nya parkområden. Utbyggnaden av Östra Länken, utvecklingen av stadsdelen Kronan liksom planeringen av ett nytt resecentrum är exempel på aktuella byggprojekt. Cirka 2 400 nya bostäder beräknas bli klara fram till 2019.

Med målet om 2 000 nya arbetstillfällen på Porsön och en vision om att bygga samman universitetet och Luleå Science Park planerar kommunen att göra nya markområden byggklara för bland annat hotell, kontor, restauranger, studentbostäder och forskningsinstitut. Luleå Tekniska Universitet har en internationellt framträdande position och deltar som enda svenska lärosäte i ett omfattande europeiskt forskningsprojekt inom ny intelligent teknik, säkerhet, hållbarhet och arbetsförhållanden inom gruvnäringen.

Som ett led i att stärka vår position i Luleå förvärvade vi sammanlagt tio fastigheter under året. I juni förvärvades den nyproducerade Luleå Office Building med Telia som största hyresgäst och i november ytterligare nio fastigheter med ett hyresvärde bestående av 46 procent kontorslokaler och 41 procent butikslokaler, däribland två gallerior. Fastigheterna tillträddes under början av 2017.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i ortens 18 fastigheter var 94 procent med ett hyresvärde för helåret om 172 mkr.

JOHAN LÅNG
AFFÄRSOMRÅDESCHEF

Diös har genom årets förvärv visat att vi vill stärka vår position i Luleå. Med en utökad fastighetsportfölj breddar vi erbjudandet till våra hyresgäster samtidigt som vi ökar möjligheterna till synergier i förvaltningen. Vår lokala närvaro ska märkas i både utbud och samverkan där vi ska framstå som det självklara valet tack vare stor lyhördhet och handlingskraft. Bredden i lokalutbud såväl som i hyresgäststruktur är en fantastisk tillgång när det gäller att utveckla verksamheten. Genom att ta tillvara hyresgästernas skiftande behov får vi ett ovärderligt underlag för vår marknadsstrategi och jag ser emot att ytterligare fördjupa relationen till både hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners.

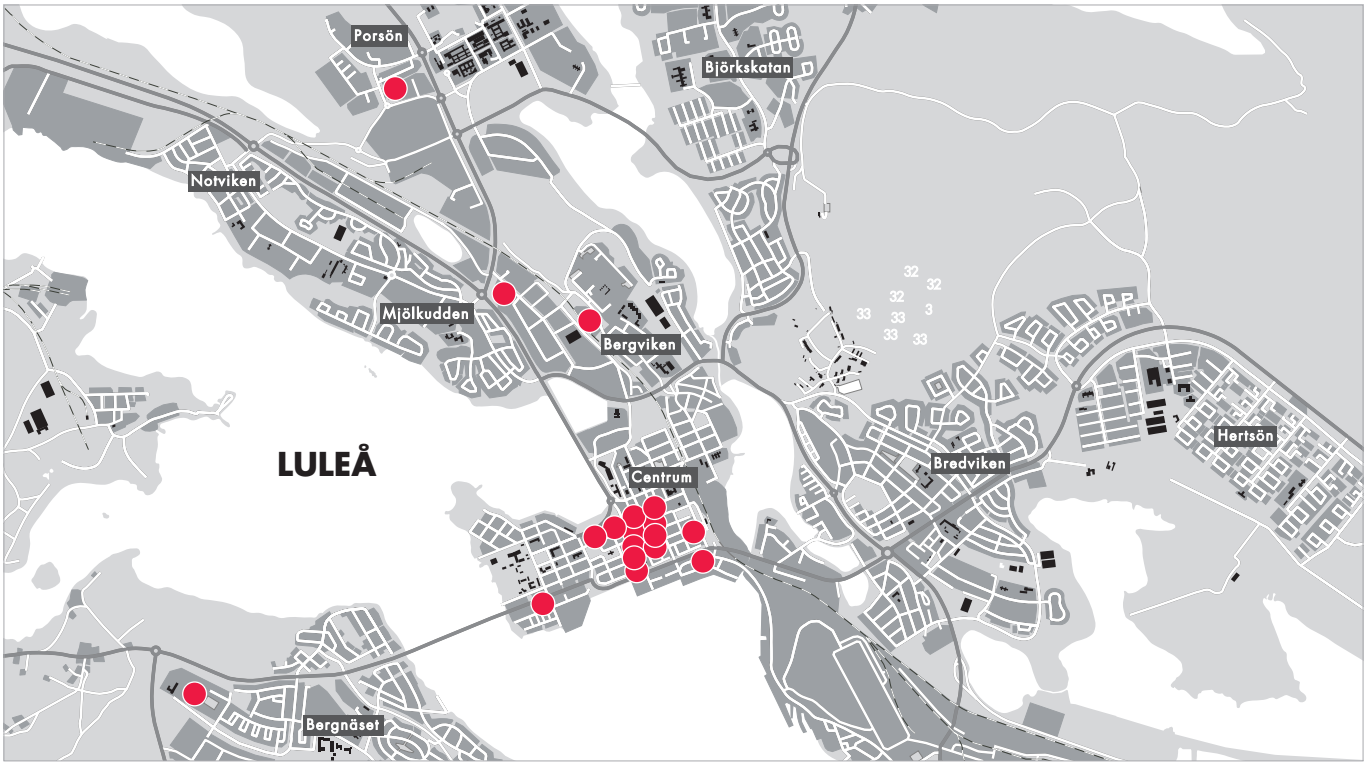
FASTIGHETSBESTÅND I NORRBOTTEN

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde, mkr	1 852
Driftöverskott, mkr	107

MARKNADSHYROR[1]

		Hyra kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 500-1 700	5,8-6,5
	B-läge	800-1 150	6,5-7,5
Butik	A-läge	1 400-3 600	5,8-6,8
	B-läge	900-1 500	6,0-7,0
Lager/ industri	A-läge	500-750	7,0-8,8
	B-läge	350-600	8,0-9,8

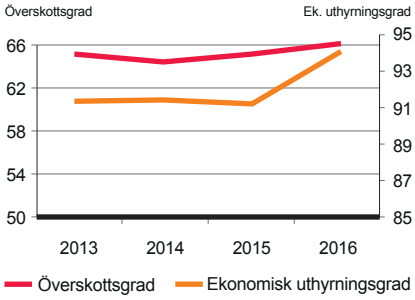
[1] *Uppgifter hämtade från Datscha AB.*



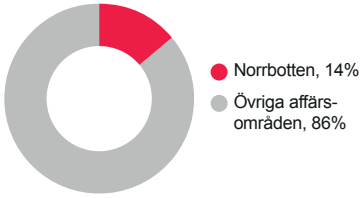
STADSUTVECKLING *NY FASAD OCH ENTRÉ*

› Centrala Luleå har fått en rejäl uppfräschning genom renoveringen av galleria Smedjan. Ombyggnation av både fasad och entré ger ett mer välkomnande intryck. Likaså ger invändig renovering av ytor och utrymmen både besökare och butiksägare en mycket trevligare miljö att vistas i. En galleria med ett brett utbud av butiker och fräscha utrymmen skapar en naturlig mötesplats i en stad, med möjlighet till många trevliga upplevelser.

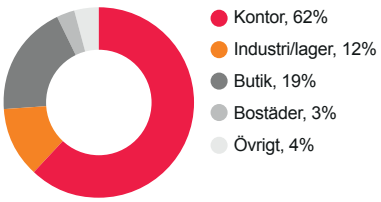
ÖVERSKOTTSGRAD OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

Maria Persson, centrumledare, In: gallerian i Sundsvall.

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501–1771, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2016. Styrelsens rapport om intern kontroll avseende finansiell rapportering, bolagsstyrningsrapporten, omfattar såväl moderbolaget som koncernen och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, se sid. 83–89.

VERKSAMHETEN

Vi är ett av norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 13 683 mkr (13 381) och består av kommersiella lokaler och bostäder i centrumnära lägen. Verksamheten är organiserad 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, såsom it, ekonomi och finans, HR, hyresadministration, kommunikation och energioptimering samt ägande och drift av koncernens dotterbolag.

Omsättningen uppgick till 137 mkr (127) och resultatet efter skatt till 311 mkr (-11). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 300 mkr (0). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till dotterbolag.

FINANSIELLA MÅL

De finansiella målen för koncernen syftar till att säkerställa bolagets finansiella stabilitet. De mätbara och riskbegränsande finansiella målen för 2016 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.

För år 2016 uppnådde bolaget de finansiella målen. Samtliga finansiella nyckeltal förbättrades och bolaget uppfyller med marginal de krav som bankerna ställer på bolagets finansiella stabilitet. Soliditeten uppgick till 31,0 procent (27,4) i koncernen och 12,5 procent (11,9) i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 29,6 procent (26,2) i koncernen och 9,8 procent (9,7) i moderbolaget.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2016 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.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 28 på sidan 78.

Konstverket Paket i långa rader av Lennart Rodhe, Arken 8, Östersund.

FASTIGHETSBESTÅND OCH DRIFTÖVERSKOTT

Fastighetsbeståndet bestod i huvudsak av centralt belägna kontors- och butikslokaler på tillväxtorter i norra Sverige. Det årliga driftöverskottet uppgick till 806 mkr (776).

FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2016 av 314 fastigheter (351) med en total uthyrbar area om 1 354 tkvm (1 463). Marknadsvärdet uppgick till 13 683 mkr (13 381). Värdeförändringen jämfört med föregående år förklaras av genomförda investeringar om 420 mkr (456), orealiserade värdeförändringar om 337 mkr (262), förvärvade fastigheter om 206 mkr (622) och genomförda försäljningar om -661 mkr (-159).

Innehavet bestod vid årets slut av 92 procent (90) kommersiella fastigheter med följande fördelning av det totala hyresvärdet: 47 procent (46) kontor, 23 procent (24) butik, 7 procent (7) lager/industri och 15 procent (13) övrigt. Bostadsfastigheter utgjorde 8 procent (10) av innehavet.

HYRESVÄRDE OCH HYRESINTÄKTER

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde för året uppgick till 1 478 mkr (1 466). Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 137 mkr (147).

De kontrakterade hyresintäkterna uppgick vid årets slut till 1 330 mkr (1 361) vilket motsvarar 983 kronor per kvm (931). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3,2 procent (0,5) jämfört med föregående år. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg om totalt 159 mkr (155), som vidarefaktureras hyresgästerna. Hyrestilläggen avser fastighetsskatt, värme-, vatten-, avfall- och elkostnader.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för året uppgick till 90 procent (88). Av fastigheternas totala area om 1 354 tkvm (1 463) var 1 138 tkvm (1 214) uthyrda per den 31 december 2016. Det motsvarar en areamässig uthyrningsgrad om 84 procent (83).

Våra hyresavtal är normalt föremål för en årlig hyresjustering, antingen genom en procentuell uppräkning eller genom en uppräkning mot konsumentprisindex. Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är vanligtvis föremål för uppräkning mot konsumentprisindex per den sista oktober närmast föregående år. Årets justering av hyresavtal omfattade 79 procent av kontraktsvärdet, inklusive bostäder. Beräknat på kontrakterade kommersiella avtal, utgör den indexerade andelen 77 procent.

Nettouthyrningen, definierat som nettot av årshyra, exklusive rabatter och tillägg, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt, uppgick för året till 26 mkr (48). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess effekt på resultatet bedöms vara 6–9 månader.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade med 5 mkr (11) och uppgick till 534 mkr (539). Den huvudsakliga förklaringen är minskade reparationskostnader. Fortsatt noggrann uppföljning av obetalda förfallna hyror har lett till låga kundförluster om 3 mkr (7) vilket motsvarar 0,2 procent (0,5) av de totala intäkterna.

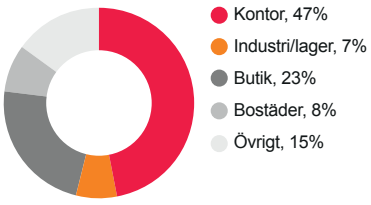
DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet uppgick till 806 mkr (776), vilket motsvarar en ökning med 3,9 procent (1,8). Förändringen beror i huvudsak på minskade vakanser och minskade reparationskostnader. Överskottsgraden, det vill säga driftöverskottet i relation till hyresintäkterna, ökade till 61 procent (60).

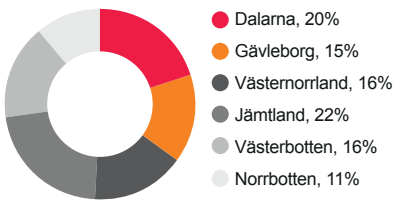
KONTRAKTSTRUKTUR

Det totala antalet hyreskontrakt var vid årsskiftet 7 508 (8 466), varav 1 508 (2 136) avsåg bostäder och 3 342 (3 653) parkeringar. Antalet lokalhyresavtal uppgick till 2 658 (2 677) med kontrakterade hyresintäkter om 1 176 mkr (1 162). Den genomsnittliga kontraktstiden för de tio största hyresgästerna uppgick till 3,7 år (4,3). Den totala kontraktstiden för lokalhyreskontrakten uppgick till 3,4 år (3,2). 15 procent (14) av det totala kontraktsvärdet för lokaler förfaller under 2017.

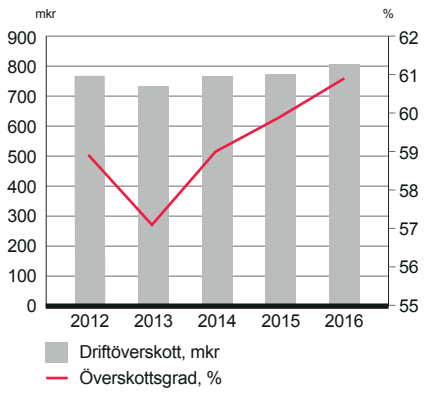
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



HYRESVÄRDE PER AFFÄRSOMRÅDE



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSOMRÅDE[1]

Resultatposter, mkr	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbotten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	266	193	201	288	215	162	1 323
Övriga intäkter	6	2	3	2	1	3	17
Reparationer och underhåll	-13	-11	-11	-16	-13	-7	-71
Taxebundna kostnader	-38	-25	-28	-48	-31	-15	-185
Fastighetsskatt	-12	-11	-11	-14	-11	-8	-67
Övriga fastighetskostnader	-30	-21	-27	-33	-20	-17	-149
Fastighetsadministration	-10	-8	-12	-15	-10	-9	-64
Driftöverskott	**169**	**120**	**115**	**164**	**131**	**107**	**806**
Realiserad värdeförändring fastigheter	-	-	-3	-3	-4	-	-10
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-49	55	23	93	71	144	337
RESULTAT EFTER VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	**119**	**175**	**135**	**254**	**198**	**251**	**1 133**

Balansposter och nyckeltal	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbotten	Diös-koncernen
Antal fastigheter	44	51	46	115	40	18	314
Uthyrningsbar area, tkvm	267	251	185	305	226	120	1 354
Investeringar, mkr	68	40	62	104	98	49	420
Verkligt värde, mkr	2 576	1 978	2 033	3 025	2 219	1 852	13 683
Hyresvärde, mkr	294	220	234	323	235	172	1 478
Överskottsgrad, %	63	62	57	57	61	66	61
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	86	89	91	94	90

[1] Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

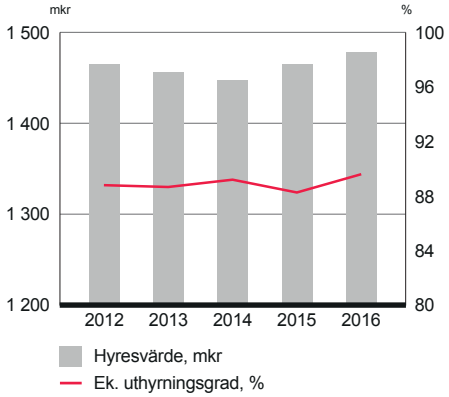
KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hyresvärde	+/-50 kr/kvm	+1 000/-1 008
Driftskostnader	-/+25 kr/kvm	+485/-493
Direktavkastning	-/+0,5%-enhet	+881/-761
Kalkylränta	-/+0,5%-enhet	+272 /-274
Vakansgrad	-/+-1,0%-enhet	+/-165

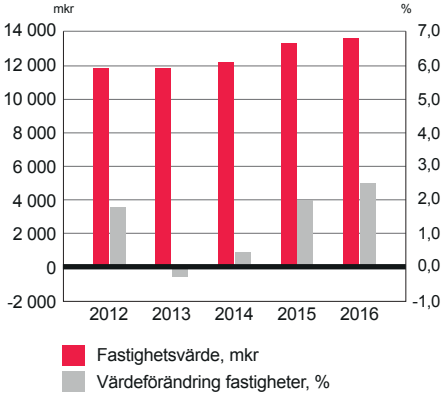
KÄNSLIGHETSANALYS RESULTAT

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1%	+/-13
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1%	+/-15
Fastighetskostnader	-/+1%	+/-5
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+1%	+/-39

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD



FASTIGHETSVÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR



TRANSAKTIONER OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Under året förvärvades fem fastigheter medan 42 fastigheter avyttrades. Det ger ett fastighetsbestånd per den 31 december bestående av 314 fastigheter.

Vår strategiska transaktions- och projektutvecklingsverksamhet skapar tillsammans med en effektiv förvaltning förutsättningar för långsiktig tillväxt. Vi ska verka för och aktivt bidra till tillväxt på våra prioriterade orter i norra Sverige. Med noggranna marknads- och fastighetsanalyser som grund, genomför vi förvärv av fastigheter på prioriterade orter för att uppnå synergieffekter och god avkastning. Fastigheter som ligger utanför vår strategiska inriktning, där möjligheterna att tillföra ytterligare värde är begränsade, kan bli föremål för avyttring.

FÖRVÄRV

Under året förvärvade vi 5 fastigheter (3) om totalt 19 tkvm (51), till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 206 mkr (653). Genom en bytesaffär som offentliggjordes under 2015 förvärvades två centrala fastigheter i Östersund och en i Umeå bestående av mestadels kontor och bostäder. Fastighetsvärdet uppgick till 149 mkr och tillträde skedde i januari 2016. Under andra kvartalet 2016 genomfördes en bytesaffär med NP3 där vi förvärvade en centralt belägen fastighet i Östersund, Åkeriet 11. Det underliggande fastighetsvärdet för förvärvet uppgick till 21 mkr. I december tillträdde vi en handelsfastighet i Åre, Mörviken 2:91 Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 36 mkr. I juni offentliggjorde vi förvärvet av en nyproducerad kontorsfastighet, Luleå Office Building, med tillhörande byggrätt. Fastighetsvärdet uppgick till 290 mkr och tillträde skedde den 10 januari 2017.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året avyttrades 42 fastigheter (6 samt en delavyttring) om totalt 128 tkvm (15), till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 684 mkr (177). I Härnösand avyttrades 30 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 343 mkr med frånträde i januari 2016. Genom två bytesaffärer avyttrades åtta fastigheter i Östersund, tre i Umeå och en i Sundvall. Fastighetsvärdet i bytesaffären rörande Östersund och Umeå uppgick till 321 mkr medan den för fastigheten i Sundsvall uppgick till 20 mkr.

FASTIGHETSUTVECKLING

Majoriteten av projektinvesteringarna genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnation liksom inom energibesparande åtgärder. Under året investerades totalt 420 mkr (456) i sammanlagt 590 projekt (583). Vid årets slut pågick 331 projekt (307) med en återstående investeringsvolym om 378 mkr (294) och en total investeringsvolym om 902 mkr (899).

2017: FASTIGHETER FÖR 4,5 MDR FÖRVÄRVAS

I den näst största affären i Diös historia har avtal tecknats om att förvärva 32 fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall till ett värde om 4 500 mkr. Fastigheterna är väl underhållna och belägna i städernas centrum. De kompletterar det befintliga fastighetsbeståndet på ett mycket bra sätt. Tillträde skedde den 1 februari 2017.

› Lars-Göran Dahl, chef Affärsutveckling.

LARS-GÖRAN DAHL

CHEF AFFÄRSUTVECKLING

KAN DU BESKRIVA DIÖS TRANSAKTIONS- OCH PROJEKTVERKSAMHET?

› Transaktioner och projektutveckling är en del av vår affärsmodell. Genom aktiv bearbetning och lokal kännedom gör vi löpande bedömningar av vårt fastighetsbestånd på respektive ort. Med vår starka position i våra prioriterade orter strävar vi efter att vara den naturliga motparten för kommuner, hyresgäster och andra fastighetsägare när det kommer till fastighetstransaktioner och utveckling. Diös strategi avseende projekt- och transaktionsverksamheten kommer att leda till en högre totalavkastning för bolaget i sin helhet.

VILKA PLANER HAR DIÖS FÖR BYGGRÄTTER?

› Vi har cirka 150 000 kvm möjliga byggrätter efter förvärvet från Castellum. Vi är i startgroparna för att utveckla Wasahuset i Gävle och har bygglov för bostäder i Thulehuset i Umeå. Vi ser löpande över möjligheten att utnyttja våra byggrätter om avkastningen är den rätta, antingen för nybyggnation i egen regi eller tillsammans med andra aktörer.

VILKA UTMANINGAR SER DU FRAMÖVER?

› Osäkerhet kring regler och skatter är det som brukar påverka investeringsviljan generellt. Det finns idag diskussioner om ändrade paketeringsmöjligheter vid fastighetsaffärer och ändrade ränteavdrag, vilket skapar osäkerhet. Det jag ser som konkret kan hämma tillväxten och försvåra vår verksamhet är långa planprocesser och brist på rätt kompetens inom bygg- och fastighetsbranschen. En fortsatt god tillgång till finansiering är naturligtvis viktig för att möjliggöra våra utvecklingsprojekt.

AVYTTRING

Fastighet	Antal	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljningspris[1], mkr	Frånträde
Portfölj i Härnösand	30	Kontor, butik, bostäder, industri/lager	84 173	343	2016-01-12
Portfölj i Umeå och Östersund	11	Bostäder	39 818	321	2016-01-21
Skönsmon 2:13, Sundsvall	1	Industri/lager	3 863	20	2016-04-01
TOTALT	**42**		**127 854**	**684**	

FÖRVÄRV

Fastighet	Antal	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Förvärvspris[1], mkr	Tillträde
Portfölj i Umeå och Östersund	3	Kontor, bostäder	14 260	149	2016-01-21
Åkeriet 11, Östersund	1	Kontor	2 650	21	2016-04-01
Mörviken 2:91, Åre	1	Butik	2 326	36	2016-12-15
TOTALT	**5**		**19 236**	**206**	

[1] Underliggande fastighetsvärde.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT 31 DECEMBER 2016[1]

Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Projektarea, kvm	Planerad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Bedömd avkastning på investering, %	Ökning i hyresvärde[2], mkr	Färdig-ställandeår
Falun	G:a Bergskolan 15	Butik	2 473	17,5	5,5	9	1,6	2017
Sundsvall	Hälsan 7	Kontor	2 362	14,0	1,7	18	2,5	2017
Falun	Kansliet 20	Skola	5 577	13,6	2,8	10	1,4	2017
Gävle	Brynäs 12:1	Kontor	1 810	13,1	8,9	9	1,2	2017
Sundsvall	Glädjen 4	Gym	1 260	13,0	9,5	4	0,5	2017
Östersund	Buntmakaren 3	Kontor	1 057	9,3	5,5	6	0,6	2017
Sundsvall	Hälsan 7	Butik	912	8,9	2,1	9	0,8	2017
Sundsvall	Lagmannen 9	Kontor	1 210	7,8	1,1	5	0,4	2017
Sundsvall	Lyckan 6	Butik	691	7,7	3,4	15	1,2	2017
Östersund	Frösö 3:7	Kontor	2 042	4,3	1,0	10	0,4	2017
Summa			**19 394**	**109,2**	**41,5**	**10**	**10,5**	
Summa övriga 321 projekt				**793,1**	**336,6**			
TOTALT				**902,3**	**378,1**			

[1] Initial investeringsvolym > 4 mkr.
[2] I förekommande fall minskade driftkostnader.

Pantbanken 1, Östersund.

FASTIGHETERNAS VÄRDERING

Fastighetsbeståndet hade totalt sett en positiv värdeutveckling och ökade till 13 683 mkr (13 381). Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 6,4 procent (6,7).

VÄRDERINGSMODELL OCH METOD

Vid varje bokslutstidpunkt värderas samtliga fastigheter till verkligt värde, det vill säga det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan marknadsaktörer som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Varje fastighet värderas individuellt varför eventuella portföljeffekter inte beaktas. Värderingsmodellen innefattar en årlig externvärdering av de 100 värdemässigt största fastigheterna uppdelade på 25 procent per kvartal. Värderingen görs av värderingskonsulten Savills. Fastigheter som omfattas av större förändringar såsom nytecknade eller uppsagda hyresavtal internvärderas med bistånd av Savills. Projekt som omfattar om- eller nybyggnationer värderas med avdrag för återstående investering.

Fastighetsbeståndets värde omfattar summan av driftöverskottets nuvärde minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de kommande fem åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år sex. De historiska utfallen för perioden 2006-2016 samt budget för 2017 har legat till grund för det prognostiserade driftöverskottet. Underlagen innefattar hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska och budgeterade drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Dessutom har affärsområdeschefer och förvaltare levererat specifika uppgifter för respektive värdering med utgångspunkt från kontinuerliga fastighetsbesiktningar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastighetsbeståndets värde uppgick till 13 683 mkr (13 381). Det innebar en värdeförändring på 327 mkr (273), varav -10 mkr (11) var realiserat och 337 mkr (262) var orealiserat. Den orealiserade värdeförändringen motsvarar en förändring med 2,5 procent (2,0). Koncernens positiva orealiserade värdeförändring förklaras av både lägre avkastningskrav och förbättrade kassaflöden till följd av högre hyresnivåer, främst som resultat av projektinvesteringar.

OSÄKERHETSINTERVALL

Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden, vilket innebär ett mått av osäkerhet. Savills anger därför ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastigheternas marknadsvärde påverkas främst av justeringar i direktavkastningskravet eller kalkylräntan. Direktavkastningskravet påverkas av det allmänna ekonomiska läget, jämförbara fastighetstransaktioner på respektive delmarknad och utvecklingen för den aktuella fastigheten och dess delmarknad. Fastighetens läge, hyresnivå och vakansgrad är viktiga faktorer när direktavkastningskravet bestäms.

Utgångspunkten för kalkylräntan, det vill säga marknadens krav på totalavkastning, är realräntan, kompensation för inflation samt generell och specifik riskpremie för fastigheten. Tillförlitligheten för värdebedömningarna ökar i takt med antalet offentliggjorda fastighetstransaktioner.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

	Förändring fastighetsvärde, %		
	-7,5	**0,0**	**7,5**
Fastighetsvärde, mkr	12 657	13 683	14 709
Soliditet, %	25,5	31,0	35,7
Belåningsgrad, %	63,4	58,6	54,5

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	2016-12-31	2015-12-31
Kalkylperiod	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde[1], %	5,9-7,4	6,3-7,7
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,5	8,8
Långsiktig vakans, %	5,1	5,4
Inflation, %	2	2

[1] Från undre till övre kvartil i portföljen.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PER AFFÄRSOMRÅDE

AFFÄRSOMRÅDE	Marknadsvärde 2016-12-31, mkr	Marknadsvärde 2015-12-31, mkr	Genomsnittlig kalkylränta, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav, värdering, %	Förändring, %	Förändring, mkr	Varav investeringar/förvärv, mkr	Varav försäljningar, mkr	Varav orealiserad värdeförändring, mkr
Dalarna	2 576	2 558	8,9	6,8	0,7	19	68	-	-49
Gävleborg	1 978	1 882	8,7	6,6	5,0	95	40	-	55
Västernorrland	2 033	2 290	8,4	6,3	-11,2	-256	62	-341	23
Jämtland	3 025	2 946	8,4	6,3	2,6	78	241	-256	93
Västerbotten	2 219	2 046	8,5	6,4	8,5	173	166	-64	71
Norrbotten	1 852	1 659	8,1	6,0	11,6	193	49	-	144
TOTALT	**13 683**	**13 381**	**8,5**	**6,4**	**13,1**	**302**	**626**	**-661**	**337**

SKATT OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

Aktuell skatt uppgick till 11 mkr och uppskjuten skatt till -136 mkr. De skattemässiga underskottsavdragen uppgick till 177 mkr. Vid oförändrad intjäningsförmåga kan underskottsavdrag nyttjas ytterligare ett år.

AKTUELL SKATT

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

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt i resultaträkningen avser en beräknad och eventuell framtida skatt som kan påverka både positivt och negativt. Förändringen av uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld, nettoredovisas under posten uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. I resultaträkningen utgörs den uppskjutna skatten av förändringen av posten uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran avser beviljade och godkända underskottsavdrag multiplicerat med gällande skattesats. Underskottsavdragen används för att minska det skattemässiga resultatet då skattefordran minskar i takt med att underskottsavdragen används.

Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen kan vara begränsade beroende på de skattemässiga möjligheterna till resultatutjämning mellan koncernbolagen. Uppskjuten skatteskuld beräknas utifrån skillnaden mellan fastigheternas verkliga och skattemässiga värde multiplicerat med gällande skattesats. Förvärvade temporära skillnader vid bolagsförvärv, det vill säga skillnaden mellan fastigheternas verkliga och skattemässiga värde, hanteras olika beroende på om det är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv.

Vid ett tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld på de temporära skillnaderna. Vid ett rörelseförvärv bokas uppskjuten skatteskuld på hela den temporära skillnaden. Skatteskulden realiseras när, och om, fastigheten säljs som styckefastighet. Vid försäljning av ett bolag, med fastigheten som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt.

I april 2005 förvärvades en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av Diös Fastigheter AB. 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. Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes, per den 31 december 2016, uppgå till 177 mkr (262). Vid 22 procents skattesats uppgick den uppskjutna skattefordran, avseende det skattemässiga underskottsavdraget, till 38 mkr (58), som kvittades mot uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 1 047 mkr (933) brutto, varav 1 023 mkr (912) bestod av temporära skillnader och 24 mkr (21) av övriga uppskjutna skatteskulder. Beräkningen av de temporära skillnaderna görs utifrån fastigheternas verkliga värden minus skattemässigt restvärde, 4 648 mkr (4 143) multiplicerat med 22 procents skattesats. Nettomässig uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 009 mkr (875) vid årets slut och beräknas utifrån uppskjuten skatteskuld minus uppskjuten skattefordran.

AKTUELL SKATT UNDER 2016

Aktuell skatt uppgick till 11 mkr (-163) under 2016. Aktuell skattekostnad är främst hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. Beloppet har påverkats positivt med 37 mkr avseende tidigare reserverade skattekostnader som återförts. Under tredje kvartalet 2015 reserverades 137 mkr avseende skatt och ränta hänförligt till tidigare kommunicerat skatteärende. Samtliga till ärendet hänförliga beslut i Kammarrätten har nu erhållits och då tidsfristen för följdändringsbeslut löpt ut kvarstår inte längre behovet av reservering. Den slutliga kostnaden för skatteärendet uppgick efter återföring av 37 mkr till 100 mkr. För ytterligare information, se tidigare kommunicerade pressmeddelanden på www.dios.se.

UPPSKJUTEN SKATT UNDER 2016

Uppskjuten skatt i resultaträkningen uppgår till -136 mkr (-140). Skatten är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med -20 mkr (-16), ökad uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader för fastigheter med -111 mkr (-128), samt ökade övriga uppskjutna skatteskulder om -5 mkr (-4).

KREDITER OCH SÄKERHETER

Utvecklingen av vår finansiella situation gynnades under året av fortsatt låga räntor och god tillgång till kapital.

FINANSPOLICY OCH FINANSHANTERING

Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy som styr bolagets finansiering och hantering av finansiella risker. Sedan 2014 finns också ett finansråd som följer kreditmarknadens utveckling och bereder finansiella ärenden. Rådet lämnar fortlöpande förslag till styrelsen men har ingen beslutanderätt i finansfrågor. Bolagets finansfunktion ansvarar för att säkerställa tillgången till likviditet och långsiktig finansiering liksom för att optimera bolagets ränte- och kreditrisker. Finansfunktionen har också en rådgivande roll kring hur de beslutade finansiella målen ska uppfyllas. 2016 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.

Våra finansiella transaktioner genomförs utifrån en bedömning av koncernens befintliga och framtida behov av finansiering, likviditet samt önskad ränteriskexponering. Externa lån tas först efter det att en bedömning av det samlade lånebehovet i koncernen genomförts. För att möjliggöra nettohantering av betalningsflödena, används ett koncernövergripande kontosystem.

KAPITALSTRUKTUR

Fastighetsmarknaden är kapitalintensiv och tillgången på kapital är en grundförutsättning för verksamhetens utveckling. Tillgångarna består i huvudsak av fastigheter som finansieras via eget kapital, främmande kapital och övrigt kapital. Hur stor andel respektive del utgör beror på stabiliteten i bolaget, fastighetstyperna, riskaversionen från såväl ägare som kreditgivare samt avkastningskraven från ägarna. Faktorer som 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 dyrast medan det övriga kapitalet är billigare men begränsat.

Per den 31 december 2016 finansierades 31,0 procent av den totala balansomslutningen på 13 920 mkr via eget kapital, 57,8 procent genom främmande kapital och 11,2 procent av övrigt kapital. Utfallet för belåningsgraden blev 58,6 procent vilket ryms inom målet om max 65 procent. Soliditeten uppgick till 31,0 procent och når det långsiktiga målet om 30 procent samt överstiger väl det kortsiktiga målet om 25 procent.

KREDIT- OCH KAPITALMARKNADEN

Tillgången på kapital för fastighetsbolag med god finansiell ställning fortsatte under året att vara god. Både kapitalmarknaden och kreditmarknaden visade stort intresse att låna ut kapital, via obligationer och svenska banker. Svensk ekonomi präglades under 2016 av låga inflationsförväntningar och låga marknadsräntor.

Den 15 februari 2017 beslutade Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Riksbankens egen huvudprognos är att reporäntan behålls på den nivån till och med andra halvåret 2017 vilket medför fortsatt låga marknadsräntor.

RÄNTE- OCH LÅNESTRUKTUR

Enligt finanspolicyn bör den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder uppgå till mellan två och fyra år. En väl avvägd genomsnittlig löptid, tillsammans med diversifierad förfallostruktur och tillgång till olika finansieringskällor verkar för att minska refinansieringsrisken. Per den 31 december 2016 uppgick koncernens räntebärande skulder till 8 012 mkr (8 119) med en årlig genomsnittsränta på 1,2 procent (1,0) inklusive lånelöften. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 2,0 procent (2,5).

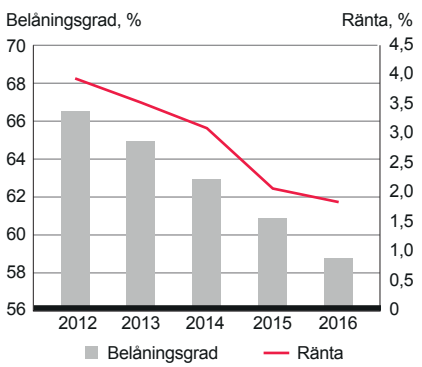
Under året omförhandlades och förlängdes delar av låneportföljen vilket resulterade i minskade räntekostnader. Årets räntetäckningsgrad om 3,6 ggr (3,4) överträffar det finansiella målet om 1,8 ggr. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 0,7 år (0,3). Med derivatportföljen inkluderad uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 0,9 år (0,8).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
Förfalloår	**Lånebelopp, mkr**	**Årlig snittränta[1], %**	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**
2017	4 619	1,1	2 790	2 307
2018	2 820	1,1	3 609	3 609
2019	-	-	872	872
2020	574	1,0	574	574
2021	-	-	1 080	650
Utnyttjat kreditutrymme	**8 012**	**1,1**	**8 925**	**8 012**
Outnyttjat kreditutrymme[2]	913	0,1		
Finansiella instrument	2 200	0,8		
TOTALT		**2,0**		

[1] Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2016-12-31.
[2] Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTA



Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 1,8 år (2,4). Av koncernens totala räntebärande skulder har 2 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 0,5 år (1,1). Bolagets finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på den genomsnittliga upplåningsräntan. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet, per den 31 december 2016, skulle bolagets genomsnittliga ränta ha stigit med 0,5 procentenheter och värdet på derivaten skulle hade ökat med 11 mkr.

DERIVAT

I syfte att minska ränterisken finns derivat kopplade till kreditportföljen. Vi använder endast nominella ränteswappar där rörlig ränta erhålls mot betalning av en fast ränta. Den rörliga räntan utgörs av Stibor med tre månaders löptid och den fasta räntan varierar mellan 1,9 och 3,7 procent. Under året har innehavet av derivat minskat på grund av att ett derivat förfallit. Vid årets slut fanns två nominella swappar om totalt 2 200 mkr (4 200). Innehavet av derivat, tillsammans med bundna lån och obligationer, innebär att 51,5 procent (57,9) av de räntebärande skulderna har räntesäkrats.

Vid förändringar i marknadsräntor, och i takt med att den återstående löptiden minskar, ändras värdet på derivaten. Under året uppgick den orealiserade värdeförändringen på derivaten till 91 mkr (64). Det totala värdet för derivaten uppgick till -43 mkr (-134) per den 31 december. Vid löptidens slut kommer värdet på derivaten att vara noll. Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har inte tillämpats.

KREDITGIVARE

Kreditportföljen är fördelad mellan bankfinansiering, 87 procent (94), och obligationsfinansiering, 13 procent (6). Bankfinansieringen är fördelad mellan tre olika kreditgivare. Obligationsfinansieringen har gjorts inom ramen för det samägda bolaget SFFs MTN-program (tidigare Nya SFF). SFF ägs till lika delar av Diös Fastigheter AB, Catena AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. MTN-programmet är ett säkerställt obligationsprogram med en total utestående lånevolym om 6 260 mdr där Diös volym uppgår till 1 015 mkr.

SÄKERHETER OCH COVENANTER

Uttagna pantbrev i fastighetsbeståndet uppgick per den 31 december 2016 till 9 080 mkr (9 188). 100 procent (100) av den totala kreditvolymen har säkerhet i form av pantbrev i fastigheter. 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, så kallade covenanter, i syfte att begränsa motpartsrisken för bolagets kreditgivare. Finansiella nyckeltal med covenanter är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Miniminivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får max vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger.

KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 31 DECEMBER 2016

Om marknadsräntan stiger med 1 procent

	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Årlig genomsnittränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,7	1,8	1,2[1]	8 012	0,8	+61	
Derivatportfölj	0,5		0,8	-43	-1,0	-22	+11
Låneportfölj inkl. derivat	**0,9**	**1,8**	**2,0**		**0,5**	**+39**	**+11**

[1] Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat

FINANSPOLICY

Finanspolicyn är fastställd av styrelsen. Den reglerar vår finansverksamhet och begränsar bolagets finansiella risker. De åtagande som återfinns i finanspolicyn säkerställer bland annat att de av finansiärerna uppsatta covenanterna uppfylls. Finansieringsverksamheten ska säkerställa att bolaget har en optimal och kostnadseffektiv finansiering.

Åtaganden	Mål	Utfall 2016
Belåningsgrad	Ej över 65%	58,6%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	3,6 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	1 348 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 25%	31,0%

RISKER OCH RISKHANTERING

Vår förmåga att hantera risker och möjligheter är avgörande för vår framgång och vårt anseende. Att involvera medarbetare samt övriga intressenter i dialogen om hur vi kan minimera exponeringen för potentiella risker utan att försätta några möjligheter är väsentligt.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Störst operativ risk utgör intäkter och kostnader som är kopplade till vårt fastighetsbestånd.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSBESTÅND

RISK	HANTERING
Värdet på fastighetsbeståndet påverkas av såväl interna som externa faktorer. De interna faktorerna är kopplade till vår förmåga att förädla beståndet, öka fastigheternas attraktion och avkastning och värdera fastigheterna. De externa faktorerna är kopplade till omvärldskonjunkturen som styr hyresmarknadens utbud och efterfrågan samt avkastningskrav.	För att minska riskerna för stora värdeförändringar består vårt fastighetsbestånd av en väl diversifierad fastighetsportfölj i framförallt centrala lägen i norra Sveriges tillväxtorter. En väl balanserad hyreskontraktsstruktur minskar vakanser och uteblivna hyresintäkter. Fastighetsvärderingen görs enligt fastslagna och reviderade metoder.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING

RISK	HANTERING
Faktorer som påverkar portföljsammansättningen är den geografiska fördelningen, lokaltyp och fastigheternas tekniska status. I verksamhetsorter med begränsade framtidsutsikter och begränsade underlag för långsiktiga hyresgästrelationer utgör fastighetsinnehav en så kallad exitrisk. Trender och förändringar i efterfrågan av varor och tjänster påverkar efterfrågan av lokaltyp. Möjligheterna att fylla vakanta ytor påverkas av ett föråldrat, undermåligt eller svårutvecklat bestånd.	En koncentration av fastighetsbeståndet till orter som uppfyller bolagets tillväxtkriterier pågår. Detta i syfte att öka avkastningen och skapa synergieffekter. Noggranna ortsanalyser genomförs för att säkerställa tillväxtkriterierna och få faktabaserade beslutsunderlag för vår transaktionsverksamhet. Genom en diversifierad fastighetsportfölj sett till lokaltyp sprider vi riskerna på respektive ort.

FÖRVÄRV AV BOLAG OCH FASTIGHETER

RISK	HANTERING
Målet med förvärvsverksamheten är att tillföra ett mervärde utöver köpeskillingen. Planerad förvärvsstrategi kan inte alltid garanteras, då externa faktorer som kapitalanskaffning, börssentiment och politiska beslut kan försvåra genomförandet av strategin. Risken vid förvärv är att bedömda mervärden och synergier uteblir och att den tekniska statusen är felbedömd.	Genom att följa vår utarbetade förvärvsstrategi minskar vi risken för felbeslut och överraskningar. Vid varje förvärv genomförs omfattande ekonomiska besiktningar och fastighetsbesiktningar för att genomlysa och upptäcka dolda risker och möjligheter. Vi kompetensutvecklar medarbetare och tar in extern kompetens vid behov.

INVESTERINGAR

RISK	HANTERING
Majoriteten av våra investeringar görs i form av ny-, om- och tillbyggnad samt genom energibesparande åtgärder. Syftet är högre uthyrningsgrad och därmed förbättrade kassaflöden. Investeringar som inte resulterar i ökat kassaflöde, som inte uppfyller önskad kravställning eller som fördyrar produktionen, utgör risker. Likaså påverkar förseningar vid färdigställande av lokalen kalkylen negativt.	Kvalitetssäkring av anlitade entreprenörer skapar förutsägbarhet och trygghet. All upphandling sker i konkurrens efter noggranna interna kalkyl- och beslutsprocesser. Våra interna projektledare leder och följer upp investeringen. Långsiktiga hyresgästrelationer och tecknade avtal innan produktionsstart minskar risken för ej återvinningsbara kostnader. Lokal närvaro och god kunskap om våra orter och investeringsobjekt minskar risken för fel beslut avseende investeringar.

HYRESINTÄKTER

RISK	HANTERING
Kontrakterade hyresintäkter är ytterst beroende av hyresgästernas betalningsförmåga. Bristande interna processer och engagemang kan resultera i missnöjda hyresgäster och ökade vakanser. Omvärldens och ortens ekonomiska tillväxt, produktion av nya lokaler och bostäder samt övrig konkurrens påverkar. Det är dock främst efterfrågan som styr hyresnivåerna.	För att minska risken för betalningsinställelse garanteras i vissa fall hyresgästens förpliktelse av ett moderbolag eller en bankgaranti. Medarbetare med god kompetens om respektive ort ger goda förutsättningar för långvariga hyresgästrelationer. En relativt stor och diversifierad fastighetsportfölj, med ett stort antal hyresgäster, minskar risken för påtagligt lägre hyresintäkter om någon bransch eller ort skulle möta ekonomiska motgångar. Risken för omfattande omförhandlingar hanteras genom en jämn löptidsfördelning av hyreskontrakten. Merparten av alla hyreskontrakt omfattas av en indexkompensation beroende på löptid. En aktiv och nära kunddialog gör det möjligt att fånga upp och hantera eventuella missnöjen.

FASTIGHETSKOSTNADER

RISK	HANTERING
Taxebundna kostnader som inte är reglerade i hyresavtal liksom oförutsedda reparations och underhållskostnader utgör risker. Det gör även väderrelaterade kostnader som påverkar resultatet mellan säsonger och år.	Risk för ökade kostnader hanteras genom löpande översyn av möjligheterna till vidarefakturering och/eller indexuppräkning i hyresavtalen. Genom att öka uthyrningsgraden sprids fasta kostnader på flera hyresgäster. En aktiv hantering av elkostnader sker genom upphandling på kort och lång sikt. Vår lokala närvaro ger möjlighet till en proaktiv och kostnadseffektiv förvaltning. Fastigheterna följer flerårig underhållsplaner och är försäkrade utifrån bedömt behov.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Vår förmåga att möta de förväntningar och krav som ställs på ett hållbart företagande utgör en potentiell risk.

HÅLLBARHET

RISK	HANTERING
För att skapa ett hållbart företag krävs en långsiktigt vinstdrivande affärsmodell och strategi. Felaktiga beslut kan bland annat leda till minskad intjäning, svårigheter att attrahera kompetens, materiella och immateriella skador och negativa hyresgästrelationer. Felaktiga beslut kan även leda till ett skadat förtroende, renommé och varumärke.	Affärsmodellen och affärsplanen behandlas löpande av styrelse och ledning. Likaså hållbarhetsstrategin som omfattar vägval för ansvarsfullt företagande, hållbar förvaltning, hållbar stadsutveckling och arbetsgivarvarumärke. Rätt kompetens på rätt plats minskar risken för felbeslut. Vid avsaknad av intern kompetens anlitas externa resurser.

MILJÖ

RISK	HANTERING
Fastighetsförvaltning och exploatering påverkar och lämnar avtryck på miljön. Enligt miljöbalken är det den som har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada som är skyldig att genomföra undersökningar och bekosta åtgärder.	Vi arbetar aktivt för att minska miljö och klimatavtrycken. Energibesparande åtgärder har hög prioritet och genomförs löpande. Innan förvärv genomförs omfattande analyser för att upptäcka eventuella miljörisker. Vid ny-, om- och tillbyggnad följer vi svensk byggstandard vid val av material. I dagsläget har vi ingen kännedom om några omfattande miljökrav som kan komma att riktas mot bolaget.

ETIK OCH AFFÄRSMÄSSIGHET

RISK	HANTERING
Alla affärer och avtal ska ingås utan etiska tvivelaktigheter såsom hot, mutor eller andra orimliga eller osunda krav. Även om tydliga riktlinjer och policys har fastställts och accepterats av alla anställda, finns risken att beslut fattas som strider mot dessa. Vår förmåga att säkerställa att våra leverantörer arbetar i enlighet med fastställda policys utgör en potentiell risk.	Genom tydliga villkor och uppföljning av hur våra interna regler och policys efterlevs hanterar vi risken för olämpligt agerande hos både medarbetare och leverantörer.

FINANSIERING

Tillgång till finansiering och stabila villkor utgör en betydande risk för verksamheten.

RISK	HANTERING
LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK: Försvårad eller fördyrad finansiering av bolagets kapitalbehov utgör en betydande risk.	Vår finanspolicy styr och begränsar de finansiella riskerna. Goda kontakter med banker och kapitalmarknad och framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov skapar förtroende gentemot finansiärer och marknaden. Riskerna sprids genom att vi utnyttjar flera finansieringskällor, bland annat bank- och kapitalmarknadsfinansiering via SFF och likviditetsreserv i form av outnyttjat kreditutrymme.
RÄNTERISK: En förändring av räntenivån utgör en risk då den kan påverka bolagets värde och/eller kassaflöde negativt.	Våra tydliga mål och riktlinjer underlättar vår hantering av ränterisken. Genom en diversifierad förfallostruktur och räntebindning minskar vi risken för att enskilda ränteförändringar påverkar påtagligt. Det finns möjlighet att hantera ränterisken via derivat och fasträntelån.
KAPITALSTRUKTUR: Relationen mellan eget kapital och skulder påverkar riskstrukturen då högre andel lånat kapital är mer riskfyllt.	Genom såväl lång som kortsiktiga mål för soliditet anpassar vi vår verksamhet genom en avvägd fördelning mellan flexibilitet och riskprofil. Vår finanspolicy fastställer mål för soliditeten.
KREDITRISK: Att motparten i ett avtal inte kan fullgöra sina förpliktelser utgör en stor risk.	I syfte att sprida kreditriskerna begränsar finanspolicyn med vilka motparter och för hur stor volym ett avtal får ingås. Vid varje avtal görs en dagsaktuell individuell bedömning av motparten. Vi arbetar med flertalet banker samt kapitalmarknad för att minska beroende av enskilda aktörer.

LAGAR OCH REGLER

Förändringar i lagar och regler som styr vår bransch kan direkt eller indirekt påverka strategi, verksamhet och resultat.

SKATTER, REGLER OCH BIDRAG

RISK	HANTERING
Förändringar som påverkar bolags-, fastighets- och mervärdesskatt, bostadsbidrag samt ränteavdrag kan medföra merkostnader. Likaså kan förändringar i ägarstrukturen begränsa möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag.	I syfte att följa relevanta lagar och regler rådgör vi med externa skatteexperter och jurister för att stärka den interna kompetensen. I hyresavtalen regleras oförutsedda kostnader till följd av beslut i riksdag, regering, kommun eller myndighet.

LEGALA RISKER

RISK	HANTERING
Verksamheten är utsatt för förändringar av lagar och regler inom många områden. Fel och brister i dokumentation och avtal utgör alltid en risk.	Vi anlitar extern expertis inom respektive område där den interna kompetensen inte anses tillräcklig. Tydliga rutiner och processer upprättas för att motverka fel och brister. Uppföljning, åtgärdsplanering och handlingsplaner upprättas i de fall oönskad exponering upptäcks.

INTERNA

Eventuella brister i vår förmåga att bemanna och anpassa våra interna processer till aktuella förutsättningar utgör en potentiell risk.

MEDARBETARE OCH NYCKELPERSONER

RISK	HANTERING
Eventuella brister i vår förmåga att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens i syfte att bedriva verksamheten på ett effektivt sätt utgör en risk.	Vår företagskultur utgår från tydliga riktlinjer och kärnvärden. Jämställdhet är självklart och vi strävar efter mångfald. Årliga NMI-undersökningar (nöjd-medarbetarindex) genomförs för att identifiera och hantera förbättrings- och utvecklingsområden. Diös Academy är inrättat för att effektivt kunna erbjuda medarbetarna kompetensutveckling. En vinstandelsstiftelse för medarbetarna har inrättats för att öka lojaliteten och skapa delaktighet i bolagets framgång. Vidare finns förmåner för att främja aktivitet och god hälsa.

ADMINISTRATIVA RISKER

RISK	HANTERING
Otillräckliga eller icke ändamålsenliga rutiner, bristande rapporteringar eller kontroller, mänskliga fel och kompetensbrister liksom otydlig ansvarsfördelning utgör risker som kan hindra verksamheten från att bedrivas effektivt.	Rutiner och riktlinjer upprättas för att öka förutsägbarheten och minska risken för fel. Fyraögonsprincipen upprättas vid kontroll och godkännande av viktiga dokument. Rätt kompentens på rätt plats och i rätt konstellation ger förutsättningar för att fatta de bästa besluten. Återkommande översyn av ansvar, struktur och organisation görs.

RISKER I IT-SYSTEM

RISK	HANTERING
Väl fungerande it-system är nödvändiga för att utföra vår dagliga verksamhet samt för att uppfylla regel- och lagkrav i form av rapportering. Risk finns för informationsläckage, avbrott eller andra störningar vid felaktig hantering av kritiska it-system.	Vår it-policy styr och begränsar riskerna inom våra it-system. Bolaget använder endast standardiserade it-system och köper tjänster och program från stora stabila leverantörer med gott renommé. Eventuella risker hanteras genom köp av robusta it-system, kontinuerlig och proaktiv utvärdering av it-miljön och säkerheten liksom effektiva processer för att förebygga och hantera eventuella hot.

VINSTDISPOSITION OCH VINSTUTDELNING

UTDELNINGSPOLICY

Utdelningen ska uppgå till cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	381 665 710 kr
Årets resultat	310 601 636 kr
Summa	**692 267 346 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enlig följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	269 024 876 kr
I ny räkning balanseras	423 242 470 kr
Summa	**692 267 346 kr**

Per den sista december 2016 uppgick antalet registrerade aktier i Diös Fastigheter till 74 729 134. Dock genomfördes under början av 2017 en företrädesemission för att delfinansiera förvärvet av 32 fastigheter från Castellum där antalet aktier per den 3 februari 2017 utökades med 59 783 304 aktier till total 134 512 438 aktier. Detta medför en utspädningseffekt för utdelningen per aktier för 2017 då det utdelningsbara resultatet baserar sig på 2016 års resultat. Resultateffekterna från förvärvet kommer under 2017. Alla aktier, både gamla och nya, har samma rätt till utdelning 2017. Beräkningen ovan är baserad på det nya totala antalet aktier. Antalet aktier kan komma att ändras om antalet aktier förändras innan avstämningsdagen för utdelning.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Inför årsstämman 2017, föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kr per aktie. Förslaget skulle innebära att 53 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Koncernens egna kapital har beräknats enligt de av EU antagna IFRS-standards samt i enligt med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Moderbolagets egna kapital har beräknats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.

Med hänvisning till ovan benämnda beräkningsmetoder och vad som angetts, anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som framgår i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena, i Aktiebolagslagen. 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, samt 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 53 procent av koncernens resultat efter skatt, exklusive orealiserad värdeförändring och uppskjuten skatt, vilket ligger i linje med uttalad målsättning. Styrelsen finner att det finns full täckning för det bundna egna kapitalet efter den föreslagna vinstutdelningen. Moderbolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel. Det innebär att det finns god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser. Styrelsen har övervägt alla i övrigt kända förhållanden som kan ha betydelse för moderbolagets 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 14 mars 2017
Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer 556501-1771

Stranden 35:8, Mora.

FINANSIELLA RAPPORTER

Söderbaumska skolan, Gullvivan 18, Falun.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2016	2015
Hyresintäkter	3	1 323	1 295
Övriga förvaltningsintäkter	3	17	20
Fastighetskostnader	4	-534	-539
Driftöverskott		**806**	**776**
Central administration	5,6	-63	-58
Finansiella intäkter	8	2	2
Finansiella kostnader	9	-206	-212
Förvaltningsresultat		**539**	**508**
Värdeförändring fastigheter	7	327	273
Värdeförändring derivatinstrument	9, 21	91	64
Resultat före skatt		**957**	**845**
Aktuell skatt	10	11	-163
Uppskjuten skatt	10	-136	-140
ÅRETS RESULTAT		**832**	**542**
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		825	530
Resultat hänförligt till minoriteten		7	12
Summa		**832**	**542**

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR	2016	2015
Årets resultat	832	542
ÅRETS TOTALRESULTAT	**832**	**542**
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	825	530
Totalresultat hänförligt till minoriteten	7	12
Summa	**832**	**542**

DATA PER AKTIE		2016	2015
Resultat efter skatt per aktie[1], kr	19	8,66	5,56
Genomsnittligt antal aktier, tusental	19	95 290	74 729
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		74 729	74 729
Genomsnittligt antal egna aktier		-	-
Antal egna aktier vid periodens utgång		-	-
Utdelning per aktie, kr		2,00[2]	2,85

[1] *Med beaktande av företrädesemissionen, se sidan 102.*
[2] *Styrelsens förslag.*

BALANSRÄKNING
KONCERNEN

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2016	2015
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggnings-tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	13 683	13 381
Immateriella anläggningstillgångar	12	2	3
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	3	4
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		**13 688**	**13 388**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	1	1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	10	10
Reversfordringar		26	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		**36**	**13**
Summa anläggningstillgångar		**13 724**	**13 401**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	11	29
Övriga fordringar		155	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30	21
Summa kortfristiga fordringar		**196**	**104**
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		**196**	**104**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 920**	**13 505**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2016	2015
Eget kapital	19		
Aktiekapital		149	149
Tillskjutet kapital		1 820	1 820
Balanserad vinst		2 301	1 689
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		**4 270**	**3 658**
Innehav utan bestämmande inflytande	19	**43**	**36**
Summa eget kapital		**4 313**	**3 694**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 009	875
Övriga avsättningar	20	9	9
Skulder till kreditinstitut	21	7 978	8 097
Summa långfristiga skulder		**8 996**	**8 981**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	21	35	22
Checkräkningskredit	21	15	227
Leverantörsskulder		56	61
Derivatinstrument	21	43	134
Övriga skulder		116	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	346	330
Summa kortfristiga skulder		**611**	**830**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 920**	**13 505**

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
MKR	**Antal utestående aktier, tusental**	**Aktiekapital**	**Tillskjutet kapital**	**Balanserad vinst**	**Minoritetens andel av eget kapital**	**Totalt eget kapital**
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2014	**74 729**	**149**	**1 820**	**1 372**	**24**	**3 365**
Årets resultat efter skatt				530	12	542
Årets totalresultat efter skatt				**530**	**12**	**542**
Kontantutdelning				-213	-	-213
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2015	**74 729**	**149**	**1 820**	**1 689**	**36**	**3 694**
Årets resultat efter skatt				825	7	832
Årets totalresultat efter skatt				**825**	**7**	**832**
Kontantutdelning				-213	-	-213
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2016	**74 729**	**149**	**1 820**	**2 301**	**43**	**4 313**

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

MKR	**Not**	**2016**	**2015**
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	8,9	539	508
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m[1]		10	7
Betald skatt		-26	-126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**523**	**389**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-92	-61
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		51	19
Summa förändring av rörelsekapital		**-41**	**-42**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**482**	**347**
Investeringsverksamheten			
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-26	-6
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		641	177
Förvärv av materiella ansläggningstillgångar		-588	-1 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**27**	**-888**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-213	-213
Förändring av låneskuld		-84	448
Förändring av checkräkningskredit		-212	227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**23**	**-509**	**462**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0**	**-79**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN [2]		**0**	**79**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT [2]		**0**	**0**
[1] Poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		*2*	*3*
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		*3*	*-*
Upplupna räntor och liknande poster		*5*	*4*
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT		***10***	***7***

[2] Likvida medel består av kassa och bank.

RESULTATRÄKNING
MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2016	2015
Nettoomsättning	3	137	127
Bruttoresultat		**137**	**127**
Central administration	5,6	-178	-180
Rörelseresultat		**-41**	**-53**
Finansiella intäkter	8	536	232
Finansiella kostnader	9	-184	-190
Aktuell skatt	10	-	-
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		**311**	**-11**

TOTALRESULTATRÄKNING	2016	2015
Resultat efter skatt	311	-11
ÅRETS TOTALRESULTAT	**311**	**-11**

DATA PER AKTIE		2016	2015
Genomsnittligt antal aktier, tusental	19	95 290	74 729
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		74 729	74 729
Genomsnittligt antal egna aktier		-	-
Antal egna aktier vid periodens utgång		-	-
Utdelning per aktie, kr		2,00[1]	2,85

[1] *Styrelsens förslag.*

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

TILLGÅNGAR; MKR	Not	2016	2015
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	3	3
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	1	2
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		**4**	**5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	270	171
Fordringar hos koncernföretag		7 447	7 674
Summa finansiella anläggningstillgångar		**7 717**	**7 845**
Summa anläggningstillgångar		**7 721**	**7 850**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 272	767
Övriga fordringar		9	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15	8
Summa kortfristiga fordringar		**1 296**	**777**
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		**1 296**	**777**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 017**	**8 627**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2016	2015
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	149	149
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		**434**	**434**
Fritt eget kapital			
Överskursfond		1 492	1 492
Balanserat resultat		-1 110	-886
Årets resultat		311	-11
Summa fritt eget kapital		**693**	**595**
Summa eget kapital		**1 127**	**1 029**
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		3 633	3 331
Skulder till kreditinstitut	21	2 145	2 701
Summa långfristiga skulder		**5 778**	**6 032**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		-	7
Skuld till koncernföretag		2 059	1 439
Checkräkningskredit		17	85
Leverantörsskulder		2	2
Övriga skulder		9	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	25	24
Summa kortfristiga skulder		**2 112**	**1 566**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 017**	**8 627**

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 2014	**74 729**	**149**	**285**	**1 492**	**-673**	**1 253**
Årets resultat efter skatt					-11	-11
Årets totalresultat efter skatt					**-11**	**-11**
Kontantutdelning					-213	-213
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2015	**74 729**	**149**	**285**	**1 492**	**-897**	**1 029**
Årets resultat efter skatt					311	311
Årets totalresultat efter skatt					**311**	**311**
Kontantutdelning					-213	-213
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2016	**74 729**	**149**	**285**	**1 492**	**-799**	**1 127**

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

MKR	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-41	-53
Återläggning av avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		1	1
Erhållen ränta		236	232
Erlagd ränta		-184	-189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**12**	**-9**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-519	-581
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		621	1 082
Summa förändring av rörelsekapital		**102**	**501**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**114**	**492**
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		212	-284
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-49	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**163**	**-284**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-213	-213
Förändring av låneskuld		4	-225
Förändring av checkräkningskredit		-68	85
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**23**	**-277**	**-353**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**0**	**-145**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN[1]		**0**	**145**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT[1]		**0**	**0**

[1] Likvida medel består av kassa och bank.

NOTER

NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION
Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se den 29 mars 2017. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2017. Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund som erbjuder centrumnära kommersiella lokaler och bostäder med stor variation avseende lokaltyp och yta i norra Sverige. Huvudkontorets postadress är Box 188, 831 22 Östersund och besöksadressen är Fritzhemsgatan 1A i Östersund.

VERKSAMHETEN
Den operativa verksamheten sker inom ramen för koncernens sex geografiska affärsområden: Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Varje affärsområde har utgjort ett förvaltningsområde. Den centrala administrationen, som innefattar bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter, sköts från huvudkontoret i Östersund.

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 redovisas utifrån anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som redovisas 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 följande undantag. Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och Värdering. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt Årsredovisningslagen. Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget utan till lägsta värdets princip. 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 fortlöpande prövas mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag. Koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren och som finansiell kostnad hos givaren. Eventuell skatteeffekt 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 2016
Koncernen
Från och med räkenskapsåret 2016 tillämpar koncernen ett antal nya standarder och tolkningar. Dessa nya eller ändrade standarder och nya tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2016.

Moderbolaget
Förändringarna i RFR 2, som gäller från och med räkenskapsåret 2016, 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 koncernledningen 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. Detta om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs, liksom 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, vd, 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. 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 ortsvis. 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. Från 2017 tillkommer segmentet affärsområde Retail.

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. Omsättningstillgångar 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 som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett bolag, är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i bolaget samt har möjlighet att använda inflytandet över bolaget till att påverka avkastningen. För att uppnå bestämmande inflytande måste moderbolaget, direkt eller indirekt, äga minst hälften av rösterna i bolaget. Koncernen omfattar, utöver moderbolaget, de i not 14 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2016. 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 mellanhavanden 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. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet, värdet på minoriteten, samt det verkliga värdet på tidigare innehav och det verkliga värdet på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser, 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. Tilläggsköpeskilling 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 dotterbolaget är under fortsatt kontroll redovisas som förändringar inom eget kapital. Minoritetsintressen redovisas i koncernredovisningen under eget kapital, skilt från moderbolagets egna kapital. Minoritetsintressen ingår i koncernens resultat och totalresultat och redovisas separat från moderbolagets resultat och totalresultat, som en fördelning av periodens resultat.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV KONTRA RÖRELSEFÖRVÄRV
Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

SAMARBETSARRANGEMANG
Ett samarbetsarrangemang är ett arrangemang över vilket två eller fler parter har gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet. Diös Fastigheter har bedömt sina samarbetsarrangemang och fastställt att innehavet i Svensk Fastighetsfinansiering AB utgör en gemensam verksamhet. För innehavet i en gemensamma verksamhet redovisar Diös sina tillgångar och skulder, inklusive sin andel av gemensamma tillgångar och skulder samt Diös intäkter och kostnader, inklusive sin andel av alla gemensamma intäkter och kostnader. Övriga samarbetsarrangemang utgör joint ventures och redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar i joint venture i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för andel av joint ventures resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar minskar innehavets redovisade värde.

FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

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. Koncernens 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 fastighetstransaktioner 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 fastighetstransaktionen 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. Ränteintäkter beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt för tidpunkten 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, it, marknadsaktiviteter, IR, revisionsarvoden och finansiella rapporter, liksom 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 för den period de avser. 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 det 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 när 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 swapar som finns i portföljen, har optionsmomentet inte åsatts något värde. Detta då stängning inte ger upphov till någon resultateffekt för koncernen. Utgivaren beslutar om stängning ska ske. Vid fastställande 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”. Detta innebär värdering till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över eget kapital. Då koncernen inte har kunnat fastställa ett tillförlitligt marknadsvärde på dessa aktier värderas de till anskaffningsvärde.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. De värderas till det lägsta anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet 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. Dessa kategoriseras som ”Lånefordringar och kundfordringar”, 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. Detta 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. Derivat med ett negativt marknadsvärde, redovisas som övriga kortfristiga skulder.

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

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING
Vid förvärv och försäljning av fastigheter redovisas transaktionen på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen eller koncernen vid ett tidigare tillfälle. Detta gäller oavsett om försäljningen sker i bolagsform eller ej.

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

Utdelningar 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. Fastighetsbeståndet per balansdagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter. Dessa 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. Marknadsvärden är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter som 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. Det 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 och 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 om anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Tillgångarna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt direkt hänförbara kostnader till tillgången för att bringa den på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då den 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 anskaffningstillfället.

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 hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med anskaffningens syfte. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolaget och koncernen	
IT-system	20%

FORTS. NOT 1 >>> REDOVISNINGSPRINCIPER

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. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att de rättsliga eller informella förpliktelserna begränsas till det belopp bolaget har accepterat att bidra med. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som koncernen betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställde 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.

Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta. 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. Detta endast om koncernen 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.

NÄRSTÅENDE
Upplysningar om transaktioner och utestående mellanhavanden med närstående, lämnas i enlighet med IAS 24, Upplysningar 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 bolag, eller under samma bestämmande inflytande som bolaget. Med närstående avses den som har en andel i bolaget, som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget. Vidare avses med närstående även moderbolag, dotterbolag och systerbolag.

Till närstående part räknas också bolag där parten är ett intressebolag, ett joint venture, i vilket bolaget är samägare. Hit räknas också nyckelpersoner i ledande ställning i bolaget eller dess moderbolag, nära familjemedlemmar till någon som definieras som närstående, bolag som står under bestämmande inflytande av, under ett gemensamt bestämmande inflytande av eller under betydande inflytande av nyckelpersoner 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 rätt att utforma ett bolags finansiella och operativa strategier, i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Gemensamt bestämmande inflytande innebär att två eller flera parter i ett avtal reglerar att gemensamt utöva ett bestämmande inflytande över en ekonomisk verksamhet. Betydande inflytande innebär att ägarbolaget kan delta i de beslut som rör ett bolags finansiella och operativa strategier utan bestämmande inflytande över dessa strategier. Betydande inflytande kan uppnås via aktieinnehav, stadgar eller avtal. Nyckelpersoner i ledande ställning är de personer som har befogenheter och ansvar för att, direkt eller indirekt, planera, leda och styra ett bolags 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
Moderbolaget 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 hänförligt till transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat eller 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. Moderbolaget och koncernen redovisar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden. Det 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 bolagsförvärv 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. Uppskjuten skatt nettoredovisas då vi gör bedömningen att outnyttjade underskott kan kvittas mot framtida vinster.

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det 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 gett ut ett antal nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som träder i kraft från och med räkenskapsåret 2017 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättande av koncernens finansiella rapporter 2016.

Koncernledningen håller för närvarande på att analysera effekterna av dessa nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden. 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 att påverka koncernens finansiella rapporter.

IFRS 9, Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39, Finansiella instrument, Redovisning och värdering. Standarden innehåller regler för redovisning och värdering, nedskrivning och bortbokning samt generella regler för säkringsredovisning. Den är obligatorisk för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare. Koncernledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. En fortsatt utredning sker under 2017.

IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning för nästan alla intäkter som uppkommer genom avtal med kunder, med undantag för leasingavtal, finansiella instrument och försäkringsavtal. Grundprincipen för intäktsredovisning enligt IFRS 15 är att ett företag ska redovisa en intäkt på det sätt som återspeglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden, till det belopp som företaget förväntar sig rätt att erhålla i utbyte mot varan eller tjänsten. En intäkt redovisas då kunden erhåller kontroll över varan eller tjänsten. IFRS 15 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Koncernledningen har ännu inte avslutat analysen avseende koncernens påverkan av IFRS 15 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en ”right of use model” och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. Standarden innehåller mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019. Standarden är ännu inte antagen av EU. Koncernledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Ändringar i IAS 7 Rapport över kassaflöden. Ändringarna innebär att ytterligare upplysningskrav införs för att förstå förändringar i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten. Ändringarna är tillämpliga från 1 januari 2017 eller senare. Ändringarna innebär utökade upplysningskrav och tillämpas redan per den 31 december 2016, se not 23.

Moderföretaget
De ändringar i RFR 2 Redovisning i juridiska personer som träder ikraft fr.o.m. 1 januari 2017 eller senare och som beskrivs nedan kan få en effekt på moderföretagets finansiella rapporter. Övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, väntas inte få någon väsentlig påverkan när de tillämpas för första gången. IFRS 9, den nya standarden för finansiella instrument, behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. Utöver detta påverkar ändringen i IAS 7 (se koncernen ovan) även moderföretaget. Ändringarna innebär utökade upplysningskrav och tillämpas redan per den 31 december 2016, se not 23.

NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2016

Indelat per affärsområde, mkr	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbotten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	266	193	201	288	215	162	1 323
Övriga intäkter	6	2	3	2	1	3	17
Reparation och underhåll	-13	-11	-11	-16	-13	-7	-71
Taxebundna kostnader	-38	-25	-28	-48	-31	-15	-185
Fastighetsskatt	-12	-11	-11	-14	-11	-8	-67
Övriga fastighetskostnader	-30	-21	-27	-33	-20	-17	-149
Fastighetsadministration	-10	-8	-12	-15	-10	-9	-64
Driftöverskott	**169**	**120**	**115**	**164**	**131**	**107**	**806**
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-63
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-204
Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**539**
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	-3	-3	-4	-	-10
Fastighet, orealiserad	-49	55	23	93	71	144	337
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	91
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**957**
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	11
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-136
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-7
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**825**
Uthyrningsbar area, kvm	266 682	250 733	185 405	304 511	226 119	120 075	1 353 525
Hyresvärde, mkr	294	220	234	323	235	172	1 478
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	86	89	91	94	90
Överskottsgrad, %	63	62	57	57	61	66	61
Förändring av fastighetsbeståndet							
Fastighetsbeståndet 1 januari 2016	2 558	1 882	2 289	2 946	2 046	1 659	13 381
Förvärv	-	-	-	138	68	-	206
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	68	40	62	104	98	49	420
Försäljningar	-	-	-341	-256	-64	-	-661
Orealiserade värdeförändringar	-49	55	23	93	71	144	337
Fastighetsbeståndet 31 december 2016	2 576	1 978	2 033	3 025	2 219	1 852	13 683

FORTS. NOT 2 >>> SEGMENTSRAPPORTERING 2015

Indelat per affärsområde, mkr	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbotten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	261	190	246	293	152	152	1 295
Övriga intäkter	4	4	6	2	1	4	20
Reparation och underhåll	-15	-10	-16	-18	-10	-7	-76
Taxebundna kostnader	-37	-25	-38	-50	-22	-15	-187
Fastighetsskatt	-12	-10	-13	-14	-7	-8	-64
Övriga fastighetskostnader	-29	-21	-32	-33	-17	-17	-149
Fastighetsadministration	-11	-8	-14	-14	-7	-10	-63
Driftöverskott	**161**	**120**	**139**	**166**	**90**	**100**	**776**
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-58
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-210
Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**508**
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	2	4	5	-1	-	11
Fastighet, orealiserad	-37	98	-16	90	42	85	262
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	64
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**845**
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-163
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-140
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-12
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**530**
Uthyrningsbar area, kvm	266 682	250 733	273 563	325 046	226 438	120 075	1 462 537
Hyresvärde, mkr	292	216	289	334	169	167	1 466
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	85	88	90	91	88
Överskottsgrad, %	62	63	56	57	59	65	60
Förändring av fastighetsbeståndet							
Fastighetsbeståndet 1 januari 2015	2 497	1 760	2 237	2 876	1 334	1 496	12 200
Förvärv	-	-	-	-	622	-	622
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	98	39	77	107	56	78	456
Försäljningar	-	-15	-9	-127	-8	-	-159
Orealiserade värdeförändringar	-37	98	-16	90	42	85	262
Fastighetsbeståndet 31 december 2015	2 558	1 882	2 289	2 946	2 046	1 659	13 381

NOT 3 >>> INTÄKTER

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 323 mkr (1 295) vilket motsvarar 978 kr/kvm (885). Övriga intäkter för koncernen uppgick till 17 mkr (20). Av intäkten avsåg 9 mkr (9) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Mkr	2016	2015
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	137	127
Övriga intäkter	-	-
SUMMA	**137**	**127**

Koncerninterna intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees. Kontraktförfallostrukturen för fastighetsbeståndet framgår av nedanstående tabell. Kontrakterade hyresintäkter avser årsvärde.

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2016

	Förfalloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2017	787	173 720	195	15
	2018	697	227 709	257	19
	2019	594	227 855	248	19
	2020	384	182 448	228	17
	2021+	196	219 566	248	19
Totalt lokalhyresavtal		**2 658**	**1 031 298**	**1 176**	**89**
Bostadshyresavtal		1 508	106 732	113	8
Övriga hyresavtal		3 342	-	41	3
TOTALT		**7 508**	**1 138 030**	**1 330**	**100**

NOT 4 >>> FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2016	2015
KONCERNEN		
Driftkostnader	-332	-336
Reparations- och underhållskostnader	-71	-76
Fastighetsskatt	-67	-64
Fastighetsadministration	-64	-63
SUMMA	**-534**	**-539**

Fastighetskostnaderna uppgick till 534 mkr (539) vilket motsvarar 394 kr/kvm (379). Kostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Kostnadsminskningen är främst hänförbar till minskade reparationer och underhållskostnader samt minskade kostnader till följd av effektivare förvaltning.

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick till 332 mkr (336) vilket motsvarar 245 kr/kvm (236). Av driftkostnaderna utgjorde 9 mkr (9) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilka vidarefaktureras till hyresgäster. Det motsvarar 7 kr/kvm (6).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2016 uppgick kostnaderna till 71 mkr (76) vilket motsvarar 52 kr/kvm (53).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2016 var 1 procent (1) på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5 procent (0,5) för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 243 kr/lägenhet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 67 mkr (64) vilket motsvarar 49 kr/kvm (45).

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 2016 uppgick till 64 mkr (63) vilket motsvarar 47 kr/kvm (44). Av kostnaderna utgör 21 mkr (25) ersättningar till anställda.

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

Medelantalet anställda	2016		2015	
		varav män		varav män
Moderbolaget	169	60%	165	62%
KONCERNEN TOTALT	**169**	**60%**	**165**	**62%**

Vid utgången av 2016 bestod styrelsen i moderbolaget av fem ledamöter varav två kvinnor. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till fem personer (4) varav en (1) var kvinna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016		2015	
Tkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	77 733	24 779	75 994	23 897
(varav pensionskostnader)[1]	8 777	2 081	8 216	1 957
KONCERNEN TOTALT	**77 733**	**24 779**	**75 994**	**23 897**
(varav pensionskostnader)[2]	8 777	2 081	8 216	1 957

[1] Av moderbolagets pensionskostnader avser 841 tkr (775) vd.
[2] Av koncernens pensionskostnader avser 841 tkr (775) vd.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på en kombination av Diös resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2016 har avsättning utgått med totalt 1 901 tkr.

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

	2016		2015	
Tkr	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Moderbolaget	4 056	73 677	3 776	72 218
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
KONCERNEN TOTALT	**4 056**	**73 677**	**3 776**	**72 218**
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-

Ersättningar och övriga förmåner under 2016

Tkr	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	185	-	-	-	185
Övrig styrelse	540	-	-	-	540
Verkställande direktören	2 165	325	841	-	3 331
Övriga ledande befattningshavare	4 704	375	1 158	-	6 238
SUMMA	**7 595**	**700**	**1 999**	**-**	**10 294**

Ersättningar och övriga förmåner under 2015

Tkr	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	185	-	-	-	185
Övrig styrelse	540	-	-	-	540
Verkställande direktören	1 991	285	775	-	3 051
Övriga ledande befattningshavare	4 104	341	1 275	-	5 720
SUMMA	**6 820**	**626**	**2 050**	**-**	**9 496**

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

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2016 beslutades om att styrelsearvodet ska vara totalt 725 tkr. 185 tkr har utgått till styrelsens ordförande. Övriga styrelseledamöter har erhållet 135 tkr vardera. Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Med koncernledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Övriga ledande befattningshavare bestod av tre personer t.o.m. 31 augusti 2016 och därefter av fyra personer. 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. För 2016 utgår rörlig ersättning till koncernledningen med 0 tkr (144). Några aktierelaterade ersättningar förekommer inte. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. För 2016 utgår rörlig ersättning till bolagets vd om 0 tkr (0). Vd har rätt till tjänstebil samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan under sin anställningstid. 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 vd:s sida fyra månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstiden 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 tidpunkten 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 och uppsägningstiden är ömsesidigt 3-6 månader mellan bolaget och den anställde.

NOT 6 >>> CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 63 mkr (58) vilket motsvarar 47 kr/kvm (40). För 2015 ingår återföring av tidigare gjorda reserveringar av personalrelaterade kostnader som gjordes i samband med förvärvet av Norrvidden. Av kostnaderna utgör 36 mkr (31) ersättningar till anställda och 2 mkr (3) avser avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar. Övriga poster om 25 (24) mkr avser kostnader för bland annat IT och konsultarvoden.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 490	1 658	1 490	1 658
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	600	19	600	19
Skatterådgivning	134	398	134	398
Andra uppdrag	135	170	135	170
SUMMA	**2 359**	**2 245**	**2 359**	**2 245**

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. Samtliga kostnader avseende revision och revisionsnära uppdrag redovisas i moderbolaget. Kostnaderna fördelas sedan ut till respektive dotterbolag via management fee.

NOT 7 >>> VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Mkr	**2016**	**2015**
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	-10	11
Orealiserade värdeförändringar	337	262
SUMMA	**327**	**273**

Under 2016 genomfördes 42 fastighetsförsäljningar (6 samt en delavyttring). Försäljningspriset, inklusive transaktionskostnader, för dessa understeg senast gjorda värdering med -10 mkr (11) varför en realiserad värdeförändring uppstod. 5 fastigheter (3) har förvärvats under året. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en femårig kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav, se även not 11. Värderingsmodellen innebär att samtliga 100 värdemässigt största fastigheter externvärderas under året med en fördelning på cirka 25 procent per kvartal. För återstående fastigheter görs en uppdelning av fastigheter som är föremål för större förändringar i form av exempelvis nytecknade/uppsagda 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 rekryteringsfirman. Fastigheter som inte är föremål för stora förändringar internvärderas. Värderingarna har medfört orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 337 mkr (262).

NOT 8 >>> FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	**2016**	**2015**
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	2	2
SUMMA	**2**	**2**
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	236	232
Utdelning från koncernföretag	300	-
Koncernbidrag	-	-
SUMMA	**536**	**232**

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Erhållen ränta för koncernen uppgår till 1 mkr (2).

NOT 9 >>> FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	**2016**	**2015**
KONCERNEN		
Räntekostnader	-192	-202
Övriga finansiella kostnader	-14	-10
SUMMA	**-206**	**-212**
MODERBOLAGET		
Räntekostnader, koncernföretag	-89	-77
Räntekostnader	-87	-106
Övriga finansiella kostnader	-8	-7
SUMMA	**-184**	**-190**

Samtliga räntekostnader avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Erlagd ränta för koncernen uppgår till -184 mkr (-199).

RÄNTEKOSTNAD 2016 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under 2016 till 8 066 mkr (7 895). Faktisk räntekostnad, inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument, uppgick till 192 mkr (203), vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 2,4 procent (2,6). Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 91 mkr (64), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, mkr	**Belopp**	**Årskostnad**	**Vägd genomsnittlig ränta**
Räntebärande skuld	8 066	85	1,1
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet[1]	691	3	0,0
Kostnad finansiella instrument	3 200	104	1,3
TOTALT		**192**	**2,4**

[1] *Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,04 procentenheter.*

NOT 10 >>> SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt för 2016 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent.

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigt, skattefria försäljningar av fastigheter samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, innebärande att värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2016 lågt vilket beror på att Diös Fastigheter kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar och skattemässigt avdragsgilla investeringar samtidigt som genomförda försäljningar huvudsakligen skett i form av skattefria andelsöverlåtelser. Betald skatt uppstår då ett antal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

	2016	2016	2015	2015
KONCERNEN, mkr	**Underlag aktuell skatt**	**Underlag uppskjuten skatt**	**Underlag aktuell skatt**	**Underlag uppskjuten skatt**
Förvaltningsresultat	539		508	
Ombyggnationer	-80	80	-90	90
Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-179	179	-177	177
Övriga skattemässiga justeringar	-89	69	48	50
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**191**	**328**	**289**	**317**
Försäljning fastigheter	11	-130	19	-14
Värdeförändring fastigheter	0	337	0	262
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**202**	**535**	**308**	**565**
Underskottsavdrag, ingående balans	-262	262	-335	335
Underskottsavdrag, utgående balans	177	-177	262	-262
Skattepliktigt resultat	**117**	**620**	**235**	**638**
Ändrad taxering hänförligt till skatteärendet	-168	0	421	0
Skattepliktigt resultat ink skatteärendet	**-51**	**620**	**656**	**638**
Årets skatt enligt resultaträkningen	**11**	**-136**	**-163**	**-140**

I aktuell skatt ingår en positiv post avseende återföring av en tidigare reservering av skatt avseende tidigare kommunicerat skatteärende med 37 mkr.

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 177 mkr (262).

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Aktuell skatt	11	-163	-	-
Uppskjuten skatt	-136	-140	-	-
Summa skatt	**-125**	**-303**	**-**	**-**
Årets resultat före skatt	957	845	311	-11
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-211	-186	68	-2
Skatteeffekt justeringsposter:				
Skatt hänförlig till skatteärende	37	-137		
- justering underskott, temporära skillnader och övriga poster	49	20	-68	-2
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-125**	**-303**	**-**	**-**

NOT 11 >>> FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	**2016**	**2015**
KONCERNEN		
Ingående bokfört värde	13 381	12 200
Förvärv	206	622
Investeringar i befintliga fastigheter	420	456
Försäljningar	-661	-159
Värdeförändring	337	262
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**13 683**	**13 381**

Utgående bokfört värde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2016-12-31.

Investeringar har genomförts för totalt 420 mkr (456), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har fem fastigheter förvärvats (3) medan 42 fastigheter har avyttrats (6 samt en delavyttring).

För information om pantsatta fastigheter, se not 25.

Pågående större investeringar

FASTIGHET	**Investering, mkr**	**Kvar att investera, mkr**	**Färdigställd**
G:a Bergskolan 15	17,5	5,5	2017
Hälsan 7	14,0	1,7	2017
Kansliet 20	13,6	2,8	2017
Brynäs 12:1	13,1	8,9	2017
Glädjen 4	13,0	9,5	2017
Buntmakaren 3	9,3	5,5	2017
Hälsan 7	8,9	2,1	2017
Lagmannen 9	7,8	1,1	2017
Lyckan 6	7,7	3,4	2017
Frösö 3:7	4,3	1,0	2017

Värdering

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas som summan av driftsöverskottets nuvärde minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste fem åren, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 6. Restvärdet är 6 utgörs av summan av driftsöverskottets nuvärde 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 om den framtida reala tillväxten. Dessa är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Förutom dessa faktorer utgör hyresvärde, uthyrningsgrad och fastighetskostnader viktiga delar när fastigheternas värde ska beräknas. 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.

Förvaltningsfastigheterna redovisas 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 femårig kassaflödesmodell. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet utifrån dels framtida intjäningsförmåga, dels avkastningskrav. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts 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 2016. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 200 (152) mdr och antalet genomförda affärer minskade med cirka nio procent jämfört med 2015, som var ett rekordår mätt i antal genomförda transaktioner. Det ska dock inte tolkas som en avkylning av marknaden, då det är den näst högsta noteringen och antalet ligger nästan 25 procent högre än genomsnittet för de tio senaste åren. Savills bedömning är att fastighetsinvesteringar fortfarande ser mycket attraktiva ut med det låga ränteläget och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav.

Att Sverige har en väl fungerande transaktionsmarknad är viktig 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.

FORTS. NOT 11 »» FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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. Hänsyn tas till kontraktens längd, storlek och antal.

Det genomsnittliga avkastningskravet, på jämförbart bestånd, har sänkts med 0,27 procentenheter (-0,26). Det återspeglar marknadens utveckling under året. Igångsatta projekt har värderats till anskaffningsvärde. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndets värde

En marknadsvärdebedömning av samtliga fastigheter har utförts med värdetidpunkt den 31 december 2016. Värderingsmodellen 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/uppsagda 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 intervärderas.

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 13 683 mkr (13 381) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om 337 mkr (262) vilket innebär en värdeuppgång motsvarande 2,5 procent (2,0). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och marknadsområde.

Fastighetsvärde, mkr 2016-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	1 607	487	228	80	174	2 576
Gävleborg	763	610	110	373	121	1 978
Västernorrland	962	703	192	81	95	2 033
Jämtland	954	961	475	104	532	3 025
Västerbotten	1 387	419	203	121	90	2 219
Norrbotten	1 116	585	109	42	-	1 852
SUMMA	**6 789**	**3 765**	**1 316**	**800**	**1 013**	**13 683**

Fastighetsvärde, mkr 2015-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	1 543	544	215	82	173	2 558
Gävleborg	693	590	123	360	117	1 883
Västernorrland	1 107	749	256	113	66	2 290
Jämtland	753	891	719	113	469	2 946
Västerbotten	1 188	395	255	120	89	2 046
Norrbotten	974	542	100	42	-	1 659
SUMMA	**6 258**	**3 711**	**1 668**	**830**	**914**	**13 381**

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 skall ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Savills har bedömt aktuellt osäkerhetsintervall till +/– 7,5 procent. Det innebär ett värdeintervall om 12 657–14 709 mkr.

		2016	2015
Känslighetsanalys fastighetsvärderingar	**Förändring**	**Förändringar verkligt värde, mkr**	**Förändringar verkligt värde, mkr**
Hyresvärde	+/- 50 kr/kvm	+1 000/-1 008	+984/-985
Driftskostnader	-/+ 25kr/kvm	+485/-493	+493/-492
Direktavkastning	-/+ 0,5%-enhet	+881/-761	+787/-678
Kalkylränta	-/+ 0,5%-enhet	+272 /-274	+265 /-259
Vakansgrad	-/+ 1,0%-enhet	+/-165	+/-156

	2016					2015				
Värderingsantaganden	**Kontor**	**Butik**	**Bostäder**	**Industri/ lager**	**Övriga**	**Kontor**	**Butik**	**Bostäder**	**Industri/ Lager**	**Övriga**
Kalkylperiod	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde[1] , %	7,3-6,2	7,2-6,1	5,5-4,8	8,2-7,3	7,1-6,6	7,5-6,5	7,3-6,3	5,7-5,1	8,3-7,5	7,3-6,7
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,52	8,56	7,41	9,93	9,04	8,83	8,60	7,51	10,03	9,17
Långsiktig vakans, %	5,25	3,48	1,70	11,99	6,28	5,85	3,40	1,70	11,15	5,97
Inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

[1] *Från undre till övre kvartil i portföljen.*

NOT 12 >>> IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Ingående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Utgående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Ingående avskrivningar	-1	-	-1	-
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Utgående ack. avskrivningar	**-2**	**-1**	**-2**	**-1**
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**2**	**3**	**2**	**3**

NOT 13 >>> ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Ingående anskaffningsvärde	43	43	7	7
Årets anskaffning	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**43**	**43**	**7**	**7**
Ingående avskrivningar	-39	-36	-5	-5
Årets avskrivningar	-1	-3	0	0
Utgående ack. avskrivningar	**-40**	**-39**	**-5**	**-5**
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**3**	**4**	**2**	**2**

NOT 14 >>> ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	**2016**	**2015**
MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden	171	171
Nedskrivning	-	-
Inköp	99	0
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	**270**	**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**	**Kapital-andel i %**	**Bokfört värde, mkr**
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	13
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	0
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3
Diös Fastigheter VII AB	556589-8433	Östersund	100	11
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72	88
Fastighets AB Uprum	556711-2619	Östersund	100	40
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	Östersund	100	99
Diös Åre AB	559000-9279	Östersund	100	0
Diös Projektering AB	559015-7649	Östersund	100	0
Diös Gamla Bergsskolan AB	559041-8355	Östersund	100	0
Diös Struktur 1 AB	559067-1912	Östersund	100	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE				**270**

Dotterbolag med minoritetsintressen

Koncernen har några få icke helägda dotterbolag varav ett bedöms ha ett väsentligt minoritetsintresse då det uppgår till 28,2 procent av aktierna och rösteandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoritetsintresset till 7 mkr (12). Det ackumulerade minoritetsintresset i Åre Centrum AB uppgår till 43 mkr (36) per den 31 december 2016. Nedan följer summerad finansiell information för Åre Centrum AB (koncernen).

Mkr	**2016**	**2015**
Summerad resultaträkning		
Nettoomsättning	36	39
Rörelseresultat	8	46
Periodens resultat	1	39
Periodens totalresultat	1	39

Mkr	**2016**	**2015**
Summerad balansräkning		
Anläggningstillgångar	412	345
Omsättningstillgångar	31	14
SUMMA TILLGÅNGAR	**443**	**359**
Långfristiga skulder	297	222
Kortfristiga skulder	26	18
SUMMA SKULDER	**323**	**240**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	77	83
Minoritetsintresse	43	36

NOT 15 >>> ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Ingående anskaffningsvärde	1	1	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**1**	**1**	**-**	**-**
Bokfört värde	**1**	**1**	**-**	**-**

Namn/Org nr	**Säte**	**Kapital-andel i %**	**Bokfört värde**
Fastighetsaktiebolaget Norkom, 556483-5337[1]	Härjedalen	50,0	0,5
Kabin Väst Holding AB, 559004-6313[2]	Östersund	50,0	0,5
SUMMA			**1**

[1] Diös Fastigheters innehav i Fastighetsaktiebolaget Norkom ägs indirekt via Diös Norrland AB.
[2] Diös Fastigheters innehav i Kabin Väst Holding AB ägs indirekt via Diös Åre AB.

Gemensam verksamhet

Koncernen har väsentlig gemensam verksamhet med finansiell verksamhet i Svensk FastighetsFinansiering AB, vilket bildades 2015. Bolaget ägs gemensamt av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering. Diös Fastigheters innehav i Svensk FastighetsFinansiering AB ägs indirekt via Diös Obligation AB. Verksamheten bedriver inlåningsverksamhet i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån.

Under det andra kvartalet 2016 har en obligation om 441 mkr emitterats via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF), med rörlig ränta där marginalen är 0,9 procent med förfall i maj 2018. Den 18 november utökade vi vår finansiering via SFF genom en emission om 574 mkr. I samband med nyemissionen har även en obligation om 500 mkr med förfall 9 mars 2017 återköpts. Den effektiva räntan för obligationerna per 2016-12-31 är 0,8 procent.

FORTS. NOT 15 >>> ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

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

Mkr	2016	2015
Koncernen		
Resultaträkning		
Hyresintäkter	2	2
Driftöverskott	2	2
Årets resultat	1	1
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	9	10
Omsättningstillgångar	4	3
SUMMA TILLGÅNGAR	**13**	**13**
Eget kapital	6	5
Långfristiga skulder	6	6
Övriga skulder	1	2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**13**	**13**

NOT 16 >>> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Ingående anskaffningsvärde	10	6	-	-
Förvärv	-	5	-	-
Försäljningar	0	-1	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**10**	**10**	**-**	**-**
Bokfört värde	**10**	**10**	**-**	**-**

Namn/Org nr	Säte	Kapital-andel i, %	Bokfört värde
Destination Östersund AB, 556798-5592	Östersund	4,4	0
Idun Samfällighetsförening, 716415-4358	Skellefteå	25,0	6
Investa Företagskapital AB, 556651-6471	Sundsvall	4,6	3
Offerdalsvind ekonomisk förening, 769606-0719	Krokom	16,2	1
Åre Destination AB, 556171-5961	Åre	2,4	0
SUMMA			**10**

NOT 17 >>> UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/ SKATTESKULD

Mkr	2016	2015
KONCERNEN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	38	58
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-1 023	-912
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	-24	-21
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD	**-1 009**	**-875**

Per den 31 december 2016 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -1 009 mkr (-875). Värdet av uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes uppgå till 177 mkr (262). Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 38 mkr (58), vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 4 648 mkr (4 143). Vid 22 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 1 023 mkr (912). I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatter redovisas med 24 mkr (21). Övriga uppskjutna skatter beräknas på obeskattade reserver.

NOT 18 >>> KUNDFORDRINGAR

Mkr	2016	2015
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	6	29
Kundfordringar förfallna mellan 31 - 60 dagar	6	1
Kundfordringar förfallna över 61 dagar	7	7
Osäkra kundfordringar	-8	-8
SUMMA	**11**	**29**
Osäkra kundfordringar		
Osäkra fordringar vid årets början	8	13
Årets reserveringar	4	6
Återförda reserveringar	-1	-4
Konstaterade kreditförluster	-3	-7
UTGÅENDE BALANS	**8**	**8**

NOT 19 >>> EGET KAPITAL

Den 31 december 2016 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 2,00 kr per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier såsom 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
2016-12-31	**VID ÅRETS SLUT**		**74 729 134**		**149 457 668**	**2,00**

Diös Fastigheter ägde inga egna aktier vid utgången av 2016. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös Fastigheter föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2016 med 2,00 kr per aktie (2,85), motsvarande totalt 269 mkr (213). Under början av 2017 genomfördes en företrädesemission där antalet aktier per den 3 februari 2017 utökades med 59 783 304 till totalt 134 512 438. Föreslagen utdelning per aktie baserar sig därmed på det nya antalet aktier efter genomförd företrädesemission. Alla aktier, både nya och gamla, har samma rätt till utdelning 2017. Förslaget innebär att 53 procent (54) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning.

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	381 665 710 kr
Årets resultat	310 601 636 kr
Summa	**692 267 346 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enlig följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	269 024 876 kr
I ny räkning balanseras	423 242 470 kr
Summa	**692 267 346 kr**

BERÄKNING AV ANTAL AKTIER MED BEAKTANDE AV FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Till följd av företrädesemissionen beräknas ett nytt antal aktier som använts som bas vid beräkning av resultatet per aktie och EPRA EPS vilket har benämnts ”med beaktande av företrädesemissionen”. I beräkningen har hänsyn tagits till fondemissionsinslaget och omräkningsfaktorn uppgår till 1,28. Exempelvis blir beräkningen för antal utestående aktier per 2016-12-31; 74 729 134 * 1,28 = 95 289 530. Samma omräkningsfaktor har använts för samtliga historiska uppgifter.

NOT 20 >>> ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

Mkr	2016	2015
KONCERNEN		
Vid årets början	9	9
Avsättning pensioner	-	-
Förändring skatter	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	**9**	**9**

NOT 21 >>> SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2016

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
Förfall, år	**Lånebelopp, mkr**	**Snittränta, %**	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**
2017	4 619	1,1	2 790	2 307
2018	2 820	1,1	3 609	3 609
2019	-	-	872	872
2020	574	1,0	574	574
2021	-	-	1 080	650
TOTALT	**8 012**	**1,1**	**8 925**	**8 012**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Räntebärande skulder, mkr	2016	2015	2016	2015
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
< 1 år	2 307	1 380	628	-
1-2 år	2 170	2 648	1 502	-
2-3 år	2 312	1 605	-	2 566
3-4 år	574	1 478	-	-
> 4 år	650	1 007	15	142
SUMMA	**8 012**	**8 119**	**2 145**	**2 708**

FORTS. NOT 21 »»»

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Checkräknings-kredit, mkr	2016	2015	2016	2015
Beviljad kreditlimit	450	450	450	250
Outnyttjad del	435	223	435	165
Utnyttjad del	15	227	15	85

Samtliga upptagna lån har säkerhet i form av pantbrev. Moderbolaget har reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheterna kompletteras med garanti om belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långivaren uppstår ett oacceptabelt enhandsengagemang. Nyttjandet kan öka respektive minska under låneavtalen med kort framförhållning. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, covenants, i syfte att begränsa motpartsrisken för bolagets kreditgivare. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Miniminivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får högst vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger. Vid årets utgång uppgick soliditeten till 31,0 procent, belåningsgraden uppgick till 58,6 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 gånger varmed gränsvärden uppnåddes.

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

I egenskap av nettolåntagare föreligger finansiella risker, framför allt ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2016 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. För en utförligare beskrivning finanspolicyn, se not 24.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av de större kostnadsposterna. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 8 012 mkr (8 119) med en årlig genomsnittsränta på 1,2 procent (1,0) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 0,7 år (0,3). Om effekten av derivatportföljen inkluderas uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 0,9 år (0,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (2,4). Av koncernens totala räntebärande skulder har 2 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 0,5 år (1,1). Derivatportföljens omslutning om 2 200 mkr, samt lån om 1 928 mkr med fast ränta, innebär att 51,5 procent (57,9) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats. Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument, uppgick till 2,0 procent (2,5) inklusive lånelöften.

Finansiella instrument begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på den genomsnittliga räntekostnaden. En räntehöjning med en procentenhet per den 31 december 2016 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 61 mkr på årsbasis. Effekten av derivatinstrumenten skulle innebära en minskning av räntekostnaderna med 22 mkr på årsbasis. Det skulle innebära att räntekostnaderna ökar med 39 mkr på årsbasis, inklusive effekten av derivatinstrument. Om räntorna hade höjts med en procentenhet per den 31 december 2016, skulle den genomsnittliga räntan ha stigit med 0,5 procentenheter och värdet på derivatinstrumenten skulle ha ökat med 11 mkr. Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 91 mkr (64), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Med likviditets- och upplåningsrisker avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida medel hanteras via instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter om 1 348 mkr, varav 913 mkr avsåg outnyttjade lånelöften, samt outnyttjad checkräkningskredit om 435 mkr. Tillgången till likviditet bedöms vara tillräcklig för att hantera kommande tolv månaders likviditetsbehov. Framtida refinansieringsbehov hanteras i enlighet med aktuell finanspolicy.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. I syfte att sprida kreditriskerna, begränsar finanspolicyn med vilka motparter, och för hur stor volym, ett avtal får ingås. Bolaget sluter bara avtal med välkända och väl genomlysta motparter, där den externa kreditvärderingen är hög. Sedvanliga kreditprövningar ska genomförs 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 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 8 mkr (8). De tio största kunderna stod för 17 procent (16) av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Mkr	2016-12-31	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	-43	-43
SUMMA	**-43**	**-43**

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.

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 ränteflödena som därmed uppstår nuvärdesberäknas med den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultateffekt. Utgivaren beslutar om stängning skall 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 estimera 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 derivataffärer av ramavtal med nettningsklausuler. Detta möjliggör för kvittning av 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 nettoskulden bedöms motpartsrisken på derivataffärerna som försumbar i förhållande till utestående marknadsvärden. Koncernen har anslutit sig till ISDA:s 2013 EMIR-protokoll som behandlar de riskbegränsningstekniker som föreskrivs i EMIR.

	2016-12-31			2015-12-31		
Mkr	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**
Räntederivat	-	-43	-43	-	-134	-134
Bruttovärde derivat	**-**	**-43**	**-43**	**-**	**-134**	**-134**
Omfattas av nettning	-	-	-	-	-	-
NETTOVÄRDE DERIVAT	**-**	**-43**	**-43**	**-**	**-134**	**-134**

FORTS. NOT 21 »»»

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

	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	
Mkr	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
TILLGÅNGAR										
Hyresfordringar	11	29	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	54	42	-	-	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	101	12
SKULDER										
Räntederivat	-	-	43	134	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	7 978	8 112	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-	56	61	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	52	235	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	114	55
SUMMA	**65**	**71**	**43**	**134**	**-**	**-**	**8 086**	**8 408**	**215**	**67**

Den totala kreditexponeringen motsvaras av de värden som anges i ovanstående tabellerna. Finansiella instrument, såsom hyresfordringar, leverantörsskulder etc., redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning. Det verkliga värdet bedöms därför överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning. Det innebär att upplupet anskaffningsvärde i huvudsak överensstämmer med verkligt värde.

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2016				2015			
Mkr	**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	-	-	-	26	-	-	-	1
Kundfordringar	-	11	-	-	-	29	-	-
Övriga fordringar	-	92	93	-	-	70	5	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	**-**	**103**	**93**	**26**	**-**	**99**	**5**	**1**

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2016				2015			
Mkr	**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	-	-	541	-	-	-	248	-
Övriga fordringar	-	748	7	-	-	528	1	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	**-**	**748**	**548**	**-**	**-**	**528**	**249**	**-**

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2016				2015			
Mkr	**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	-	56	-	-	-	61	-	-
Amortering av skulder	-	1 641	701	4 587	-	1 386	17	4 320
Räntekostnader	-	24	71	283	-	21	63	252
Derivatinstrument	2	7	20	17	-	29	72	80
SUMMA	**2**	**1 727**	**791**	**4 887**	**-**	**1 497**	**152**	**4 652**

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2016				2015			
Mkr	**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	-	2	-	-	-	2	-	-
Amortering av skulder	-	0	628	1 502	-	2	5	2 566
Räntekostnader	-	5	14	56	-	6	19	75
Derivatinstrument	-	7	20	17	-	20	44	42
SUMMA	**-**	**13**	**661**	**1 575**	**-**	**30**	**68**	**2 683**

NOT 22 >>> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Förskottsbetalda hyror	240	220	-	-
Upplupna räntekostnader	50	37	5	4
Övriga poster	56	73	20	20
SUMMA	**346**	**330**	**25**	**24**

NOT 23 >>> FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANISERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	**Bokfört värde**		**Ej kassaflödespåverkande förändringar**	**Bokfört värde**		**Ej kassaflödespåverkande förändringar**		**Bokfört värde**
	2014	**Kassaflöde**	**Orealiserade värdeförändringar**	**2015**	**Kassaflöde**	**Orealiserade värdeförändringar**	**Omklassificeringar**	**2016**
KONCERNEN								
Långfristiga skulder till kreditinstitut	**7 664**	433	-	**8 097**	-97	-	-22	**7 978**
Kortfristig del av långfristiga skulder	**7**	15	-	**22**	13	-	-	**35**
Checkräkningskredit	**-**	227	-	**227**	-212	-	-	**15**
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**7 671**	**675**	**-**	**8 346**	**-296**	**-**	**-22**	**8 028**

Mkr	**Bokfört värde**		**Bokfört värde**		**Ej kassaflödespåverkande förändringar**	**Bokfört värde**
	2014	**Kassaflöde**	**2015**	**Kassaflöde**	**Omklassificeringar**	**2016**
MODERBOLAGET						
Långfristiga skulder till koncernföretag	**2 947**	384	**3 331**	567	-265	**3 633**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	**3 311**	-610	**2 701**	-556	-	**2 145**
Kortfristig del av långfristiga skulder	**7**	-	**7**	-7	-	**0**
Checkräkningskredit	**-**	85	**85**	-68	-	**17**
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**6 265**	**-141**	**6 124**	**-64**	**-265**	**5 795**

NOT 24 >>> KAPITALFÖRVALTNING

Verksamheten 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 kapitalskulden sätts i syfte att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, öka möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt för att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att kortsiktigt uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och långsiktigt om lägst 30 procent med en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på tillgångarna uppgick per den 31 december 2016 till 13 920 mkr (13 505). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 4 313 mkr (3 694) dels skulder om 9 811 mkr (9 811) varav 8 013 mkr (8 119) var räntebärande fastighetskrediter.

Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras. Det innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Det innebär också 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. Via ett koncernkontosystem möjliggörs 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. Därefter genomförs räntederivattransaktioner vid behov i syfte att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Policy	**Mål**	**Utfall**
Belåningsgrad	Ej över 65%	58,6%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	3,6 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	1 348 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 25%	31,0%

NOT 25 >>> STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Aktier i dotterbolag	3 193	2 751	84	84
Företagsinteckningar	239	239	-	-
Fastighetsinteckningar	9 080	9 188	-	-
Långfristiga fordringar i koncernföretag	-	-	2 397	2 814
SUMMA	**12 512**	**12 178**	**2 481**	**2 898**

NOT 26 >>> EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Borgensförbindelser till koncernföretag	-	-	5 923	5 432
Övriga eventualförpliktelser	1	1	1	1
SUMMA	**1**	**1**	**5 924**	**5 433**

När upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget ut borgen.

NOT 27 >>> 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 affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2016. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 0,8 procent (0,7) av bolagets inköpskostnader under året och skedde på marknadsmässiga villkor. Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare framgår av not 5.

NOT 28 >>> HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

TRANSAKTIONER

Den 21 november 2016 tecknade bolaget avtal med Castellum om att förvärva 32 fastigheter belägna i Sundsvall, Umeå och Luleå till ett värde om 4,5 mdr. Tillträdet ägde rum den 1 februari 2017. Förvärvet skedde i bolagsform och köpeskillingen för aktier och andelar i de förvärvade bolagen uppgick till 2 286 mkr där skillnaden mellan fastighetsportföljens värde och köpeskillingen förklaras av lösen av låneskulder hänförliga till de förvärvade bolagen.

Förvärvet finansierades genom en fullt garanterad företrädesemission om cirka 1 853 mkr och genom nya banklån om cirka 2 700 mkr. Beslut att genomföra företrädesemissionen togs av den extra bolagsstämma som hölls den 21 december 2016 där styrelsen också bemyndigades att fastställa villkoren för företrädesemissionen. Styrelsen fastställde den 27 december villkoren att befintliga aktieägare har rätt att teckna fyra nya aktier för fem befintliga aktier och att antalet aktier utökas med 59 783 304 aktier till totalt 134 512 435 aktier. Företrädesemissionen är fulltecknad. De nya aktierna registrerades den 3 februari 2017. För mer information kring förvärvet hänvisas till sidan 14.

Den 10 januari 2017 tillträddes fastigheten Kajan 18 i centrala Luleå. Förvärvet omfattar den nyproducerade byggnaden Luleå Office Building med en tillhörande byggrätt om cirka 3 500 kvm. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 290 mkr.

ÖVRIGA HÄNDELSER

Den 2 februari 2017 offentliggjordes uthyrning till region Gävleborgs administrativa enheter i fastigheten Kungsbäck, Gävle. Lokalerna omfattar en yta på cirka 5 300 kvm med ett totalt hyresvärde på 27 mkr över hyresperioden. Inflyttning sker den 1 april 2017 och hyresperioden är fyra år.

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 14 mars 2017

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 15 mars 2017

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att bli föremål för fastställelse vid årsstämman den 26 april 2017.

REVISIONS-BERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42–79 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av fastigheter

Diös Fastigheter AB redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2016 värderat till 13 683 mkr. Fastigheterna har värderats internt och som kvalitetskontroll och för jämförelseändamål har de 100 värdemässigt största fastigheterna uppdelade på 25 procent per kvartal värderats externt. Utgångspunkten för värderingen utgörs av en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värderingen bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning av Diös interna värderingsrutiner och utvärdering av gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har tagit del av de externa värderingarna och bedömt om skillnaden mot de interna värderingarna ryms inom det normala osäkerhetsintervallet.
- Granskning av att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om fastigheternas värdering på sidan 48, avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 52–54, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidorna 63-–65 och not 11 i årsredovisningen.

Redovisning av inkomstskatter

Diös Fastigheter ABs beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt är komplexa och innehåller en hög grad av bedömningar. Hänsyn behöver tas till förekomst av förlustavdrag, skattemässiga avskrivningar, avdragsgilla ombyggnationer, försäljning av fastigheter och värdeförändringar på fastigheter och derivat. Felaktiga bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Diös rutiner för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt.
- Granskning av de i koncernen ingående legala bolagens beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt mot underlag och utvärdering av beräkningarna mot gällande skattelagstiftning.
- Granskning och bedömning av genomförda fastighetstransaktioner i skatteberäkningarna.
- Granskning av att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om skatter på sidan 49, avsnittet om risker och riskhantering på sidan 52–54, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 63–65 och not 10 och not 17 i årsredovisningen.

Finansiering och lånevillkor

Diös affärsmodell innebär höga krav på tillgång till finansiering då verksamheten är kapitalintensiv. Per den 31 december 2016 uppgår skulder till kreditinstitut till 8 012 mkr och belåningsgraden till 58,6 procent. Vid upptagande av lån har Diös Fastigheter AB ett antal åtaganden i form av lånevillkor. Brott mot dessa lånevillkor kan medföra att räntemarginalen blir högre eller att finansiering upphör. Under nästkommande räkenskapsår är Diös Fastigheter AB i behov av att refinansiera 29 procent av sina räntebärande skulder i sin totala låneportfölj.

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av rutinen för finansiering och uppföljning av nyckeltal och lånevillkor och granskning av efterlevnaden av koncernens lånevillkor och finanspolicy.
- För samtliga externa lån har redovisade värden stämts av mot externa engagemangsbesked erhållna direkt från bank.
- Samtliga nyupptagna lån under räkenskapsårets har stämts av mot låneavtal.
- Granskning av att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om finansiering på sidorna 50-51, avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 52–54, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 63–65 och not 21 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–41 och 90–110. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen

FORTS. REVISIONSBERÄTTELSE

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Östersund den 15 mars 2017
Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

BOLAGS-STYRNINGS-RAPPORT

Knut Rost, vd, och David Nygren, uthyrare Umeå.

RAPPORT ÖVER BOLAGSSTYRNING

Diös Fastigheter AB (publ), i texten benämnt Diös, är ett svenskt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Bolagsstyrningsrapporten beskriver strukturen och processerna för Diös styrning, ledning och kontroll under 2016.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Diös tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Den behandlar bland annat former för tillsättning av styrelse och revisorer, styrelsens sammansättning, finansiell rapportering och informationsgivning när det gäller bolagsstyrning och intern kontroll. Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av Diös verksamhet fördelas mellan aktieägarna via årsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Vissa bolagsstyrningsfrågor regleras i bolagsordningen. Bolagsstyrningen beskriver hur Diös ägare, direkt och indirekt, styr bolaget samt hur riskerna hanteras. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling och förbättring. Diös avviker från svensk kod för bolagsstyrning på dessa punkter:

- Revisionsutskottet består av hela styrelsen som ska inrätta ett revisionsutskott. Styrelsen består av sex ledamöter av vilka samtliga fullgör revisionsutskottets uppgifter. Granskningsförfarandet av finansiella rapporter samt den interna kontrollen hanteras således av hela styrelsen.
- Oberoende valberedning. Valberedningen företräds av de fyra största ägarna och ska bestå av minst tre ledamöter som utses av årsstämman. Majoriteten av ledamöterna ska vara i oberoende ställning till bolaget. Diös valberedning består av fyra ledamöter som representerar bolagets fyra största ägare.

Utöver detta är styrelsens uppfattning att Diös i alla avseenden följt Koden under 2016 och har inga avvikelser att rapportera.

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 riktlinjer och handböcker

ÅRSSTÄMMA

Diös högsta beslutande organ är årsstämman som, tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor, ger aktieägarna möjlighet 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 vd:s förvaltning. Styrelsen utser vd samt representanter till ersättningsutskott och revisionsutskott.

BOLAGSORDNING

I enlighet med bolagsordningen är Diös ett publikt aktiebolag med säte i Östersund. Verksamheten innebär 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. Den 21 december 2016 beslutades vid extra bolagsstämma att en ny bolagsordning skulle antas gällande ändring av bolagets aktiekapital som ändras från lägst 74 mkr och högst 296 mkr till lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Även gränserna för antal aktier har ändrats från lägst 37 000 000 och högst 148 000 000 till lägst 74 000 000 och högst 296 000 000 aktier.

Bolagsordningen i sin helhet finns tillgänglig på www.dios.se.

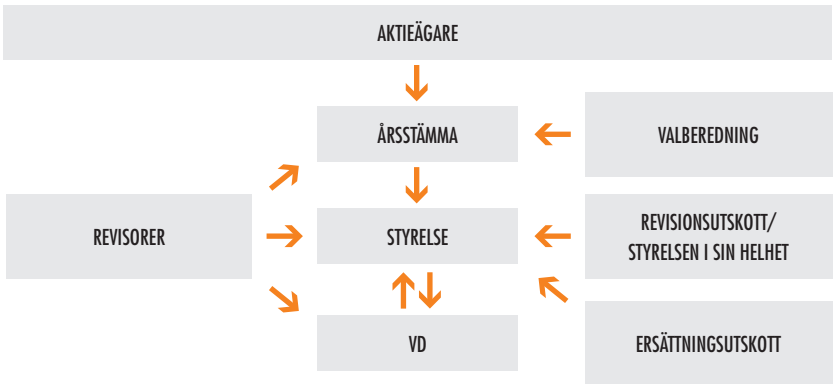
AKTIEKAPITAL OCH AKTIEÄGARE

Vid årets slut hade Diös 11 233 aktieägare som totalt ägde 74 729 134 aktier. Aktien har ett kvotvärde om 2 kr. Andelen utländska aktieägare var 19,4 procent. Största enskilda ägare, per den 31 december 2016, var AB Persson Invest med 15,4 procent av röster och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 procent, Bengtssons Tidnings AB med 10,1 procent och Pensionskassan SHB Försäkringsförening med 6,0 procent. Totalt ägde bolagets tio största ägare 57,1 procent av röster och kapital. Diös aktiekapital utgör lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Antalet aktier ska vara lägst 74 000 000 och högst 296 000 000. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital.

Under januari 2017 genomfördes en företrädesemission i syfte att delfinansiera ett förvärv om 4 500 mkr från Castellum. Med stöd av bolagsstämman den 21 december ökar Diös aktiekapital genom företrädesemissionen med 119 566 608 kronor, från 149 457 668 kronor till sammanlagt 269 024 276 kronor. Det totala antalet aktier ökade med 59 783 304 aktier, från 74 729 134 till 134 512 438. De nya aktierna började handlas på Nasdaq OMX Stockholm den 3 februari 2017.

ÅRSSTÄMMA 2016

Årsstämman 2016 ägde rum den 26 april i Östersund. Vid stämman deltog 134 aktieägare personligen eller via ombud. Antalet representerade aktier var 43 120 881, motsvarande cirka 58 procent av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens



balans- och resultaträkning för 2015 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2015 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- Omvälja Bob Persson, Anders Bengtsson, Maud Olofsson, Ragnhild Backman och Svante Paulsson.
- Välja Bob Persson till styrelseordförande.
- Fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 2,85 kr per aktie med avstämningsdag den 28 april 2016.
- Anta styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.
- Att oförändrade principer ska gälla för att utse valberedningen inför årsstämma 2017.
- Bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier enligt styrelsens förslag.
- Bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, besluta om nyemission av aktier i enlighet med 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. Ledamöterna representerar tillsammans cirka 42 procent av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 december 2016. Valberedningens ordförande får inte vara ledamot av styrelsen. Om en ledamot i 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

Samtliga ledamöter i valberedningen har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Diös. Valberedningen har inför årsstämman 2017 hållit fyra protokollförda möten där samtliga frågor som enligt Svensk kod för bolagsstyrning har behandlats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt:

- i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Diös verksamhet och utvecklingsskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2018 som ska tillämpas.

Valberedningen har även förberett ett förslag till val av revisorer till styrelsen och årsstämman enligt EU:s revisorsförordning nr 537/2014 samt frågor rörande arvode till revisorn.

Valberedningens arbete utgår från styrelseordförandens redogörelse för utvärderingen av styrelsens arbete under det gånga året och av ledmöternas 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 ägande per den 15 september 2016.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2016 består Diös valberedning av representanter för bolagets fyra största aktieägare: Bob Persson (AB Persson Invest), Bo Forsén, valberedningens ordförande (Backahill Inter AB), Jonas Bengtsson (Bengtssons Tidnings AB) och Håkan Sandberg (Pensionskassan SHB Försäkringsförening). Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra det via e-post till valberedningen@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 nästa årsstämma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och förvaltning. Detta 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 arbets-

STYRELSEN

				Deltagande av totalt antal möten			
	Ålder	Invald	Beroende/oberoende	Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, tkr
Bob Persson, ordförande	66	2007	Beroende gentemot ägare	22/22	1/1	3/3	185
Anders Bengtsson, ledamot	53	2011	Beroende gentemot ägare	22/22	1/1	3/3	135
Maud Olofsson, ledamot	61	2011	Oberoende	20/22	-	3/3	135
Ragnhild Backman, ledamot	53	2011	Oberoende	22/22	-	3/3	135
Svante Paulsson, ledamot	45	2014	Beroende gentemot ägare	22/22	-	3/3	135
Tomas Mellberg, arbetstagarrepresentant	58	2012	Beroende gentemot bolaget	20/22	-	-	-

Antal styrelsemöten 2016 utgörs av sexton ordinarie möten, ett konstituerande möte samt fem per capsulam möten.

uppgifter 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 senaste gällande arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet den 26 april 2016. Under 2016 genomfördes 22 protokollförda styrelsemöten. Exempel på ordinarie ärenden som styrelsen har behandlat under året är: Företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor. 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 tre sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskning och bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två styrelserepresentanter, Bob Persson och Anders Bengtsson. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 2016 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2016 hållit ett sammanträde, där översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har avhandlats.

Finansråd

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

REVISORER

För granskning av bolagets årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens och vd:s förvaltning, utser årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2016 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor Lars Helgesson, för en ettårsperiod för tiden intill årsstämman 2017. Ersättning till revisorer finns specificerad i not 6.

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningens och vd:s ansvar

Koncernledningen består sedan den 1 september 2016 av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, chef affärsstöd Kristina Grahn-Persson, chef affärsutveckling Lars-Göran Dahl samt fastighetschef Henrik Lundmark. 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 minst en gång per månad, där strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan. Denna följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 2016 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 vd och ledande befattningshavare. Inga aktierelaterade ersättningar förekommer.
- Den rörliga ersättningen för vd och ledande befattningshavare 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 anställde och bolaget om 3-6 månader.
- Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på en kombination av Diös resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2016 har avsättning utgått med totalt 1 901 tkr.

Ersättning för 2016

Vd erhöll en fast ersättning om 2 165 tkr, övriga förmåner om 325 tkr samt pensionsavsättning om 841 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 4 704 tkr, övriga förmåner om 375 tkr och pensionsavsättningar om 1 158 tkr. Gruppen övriga ledamöter i koncernledningen bestod av tre personer till och med den 1 september 2016 och därefter av fyra personer. För mer information, se not 5.

STYRELSEN OM INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att bolaget 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 felaktigheter som inte är korrigerade, 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 riktlinjer och ramverk, relaterade till bolagets finansiella rapportering. Bolagets styrande dokument är vd-instruktionen, finanspolicyn och kreditpolicyn. Instruktionerna 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 relevanta 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 2016 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 för 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 beslutsordningar 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 riktlinjer och manualer, uppdateras löpande och finns tillgängliga på bolagets intranät. Bolaget har utvecklat ett intranät i syfte att skapa större insyn och delaktighet genom bättre struktur, sökfunktion och funktioner för kommunikation. Bolagets externa kommunikation sker i enlighet med Diös kommunikationspolicy, som anger riktlinjer för att säkerställa att bolaget lever upp till rådande informationsskyldigheter.

Långsiktigt värdeskapande

En förutsättning för att skapa värde på lång sikt är att verksamheten drivs utifrån fokus på hållbarhet. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn såsom minskad resursanvändning och god kontroll på fastighetsbeståndet, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de orter där bolaget verkar. Arbetet innebär också säkerställande av en god arbetsmiljö för de anställda. Hållbarhetsarbetet genomförs i samverkan med kunder och andra intressenter, vilket är en förutsättning för att lyckas. Riktlinjer för hur värdeskapande hållbarhetsarbete bedrivs framgår bland annat i bolagets miljöpolicy och uppförandekod. Återrapportering av arbetet sker regelbundet till Diös styrelse.

Uppföljning

Löpande uppföljning av den interna kontrollen sker på såväl fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå och koncernnivå. Styrelsen stämmer av nuläget 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 vid uppstått behov 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. Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering. Styrelsen får också fortlöpande information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31 på sidorna 83–89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning 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 denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Östersund den 15 mars 2017
Deloitte AB
Lars Helgesson, *Auktoriserad revisor*

STYRELSE

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

Bob Persson
Styrelseordförande sedan 2011 och styrelseledamot sedan 2007, född 1950.
Nuvarande funktion: Styrelseordförande och delägare i AB Persson Invest.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Uppdrag inom koncernen AB Persson Invest, bland annat som koncernchef.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Persson Invest Skog AB, ledamot i ÖLAB Fastighets Aktiebolag, Östersunds Lastbildsservice Aktiebolag samt Bergvik Skog AB.
Utbildning: Ekonomistudier, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 100 000 direktägda aktier. Indirekt delägande om 20 699 443 miljoner aktier via bolaget AB Persson Invest.

Anders Bengtsson
Styrelseledamot sedan 2012, 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 samt i ett antal fastighetsutvecklingsprojekt.
Utbildning: MBA från Monterey Institute of International Studies, USA.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: Indirekt delägande om cirka 13 574 748 miljoner aktier genom Bengtssons Tidnings AB.

Svante Paulsson
Styrelseledamot sedan 2014, född 1972.
Nuvarande funktion: Ansvarig för strategi och projekt liksom vice styrelseordförande i Backahill AB.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Fabege AB, Hansan Aktiebolag och AB Cernelle.
Utbildning: High School i USA
Aktieinnehave i Diös Fastigheter: 185 625 aktier via bolag. Indirekt delägande om cirka 14 095 354 miljoner aktier genom Backahill Inter AB.

Ragnhild Backman
Styrelseledamot sedan 2012, 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: 22 140 direktägda aktier.

Maud Olofsson
Styrelseledamot sedan 2012, född 1955.
Nuvarande funktion: Egen företagare, RomoNorr.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Centerpartiets ledare, vice statsminister samt närings- och energiminister.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Visita, ledamot i Arise, Envac samt ÅF.
Utbildning: Gymnasium.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 10 800 aktier via bolag.

Tomas Mellberg
Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2012, född 1959.
Nuvarande funktion: Projektcontroller, Diös Fastigheter AB.
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: 1 800 direktägda aktier.

KONCERNLEDNING

Henrik Lundmark, Lars-Göran Dahl, Knut Rost, Kristina Grahn-Persson och Rolf Larsson.

Knut Rost
Vd sedan 2014, född 1959.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom ICA Fastigheter i Västerås och Castellum.
Övriga uppdrag: Samling Näringsliv Jämtlands län Ekonomiska förening, Biathlon Invest Events i Sverige AB, Peak Region AB och Destination Östersund AB.
Utbildning: Civilingenjör med examen från KTH.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 12 540 direktägda aktier.

Rolf Larsson
CFO sedan 2005, född 1964.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Tillförordnad vd för Inlandsbanan AB, administrativ chef för Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig för Haningehem.
Utbildning: Civilekonom och executive MBA.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 6 774 direktägda aktier.

Kristina Grahn-Persson
Chef affärsstöd sedan 2016, HR-chef sedan 2013 och anställd sedan 2011, född 1973.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Rekryteringskonsult Manpower och teamassistent McKinsey & Company.
Utbildning: Personal- och arbetslivsprogrammet samt executive MBA, Lunds University School of Economics and Management.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 1 008 direktägda aktier.

Lars-Göran Dahl
Chef affärsutveckling sedan 2016, tidigare Fastighetschef sedan 2014, född 1961.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Ansvarig för Riksbyggens kommersiella verksamhet i Sverige.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 2 805.

Henrik Lundmark
Fastighetschef sedan 2016, tidigare affärsområdeschef Jämtland sedan 2015, född 1973.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom Akelius Fastigheter, senast Regionchef Norrland.
Utbildning: Högskoleutbildning inom sociologi, psykologi och kommunikationsvetenskap.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: Inget innehav.

FASTIGHETS-FÖRTECKNING

Malin Borres, fastighetsskötare, Falun.

DALARNA

BORLÄNGE

				kvm								
Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Borlänge	Frigga 7	Målaregatan 1	1983/1983	2 196	122	1 276	-	-	3 594	4,1	69,6	19,3
Borlänge	Hammaren 6	Hammargatan 4-6	1973/1983	1 002	400	4 475	-	-	5 877	4,5	88,5	21,0
Borlänge	Intagan 1	Röda Vägen 1	1978/1980	32 681	49	-	-	795	33 525	42,0	100,0	150,2
Borlänge	Mimer 1	Stationsgatan 2-4	1967/1988	2 773	370	2 646	-	1 302	7 091	8,3	86,0	37,2
Borlänge	Målaren 3	Skomakargatan 18	1986/1986	883	-	-	-	350	1 233	1,5	97,4	10,7
Borlänge	Rolf 2	Borganäsvägen 43	1952/1973	5 628	58	560	-	482	6 728	5,9	87,3	-
Borlänge	Rolf 5	Borganäsvägen 37, 39, 41, Målaregatan 5	1895/1973	2 119	-	341	207	335	3 002	2,3	78,7	9,8
Borlänge	Saga 25	Borganäsvägen 30	1960/1960	1 631	823	3 589	401	-	6 444	5,2	76,5	22,9
Borlänge	Sigrid 10	Borganäsvägen 26	1974/1974	3 466	275	2 431	-	-	6 172	7,1	95,3	29,6
Borlänge	Sigrid 11	Stationsgatan 12	1971/1971	978	12	1 482	-	-	2 472	2,5	61,2	10,7
Borlänge	Tyr 10, Valhall 1 (2 fastigheter)	Wallingatan 37	1972/1974	6 534	32	72	-	-	6 638	6,2	100,0	25,6
Borlänge	Verdandi 9	Borganäsvägen 42-44	1929/1949	861	2 727	834	-	4 701	9 123	9,3	80,9	12,9
Borlänge	Verdandi 10	Borganäsvägen 46-48	1971/1971	1 415	361	1 192	195	-	3 163	3,3	62,6	35,2
SUMMA BORLÄNGE: 14 FASTIGHETER				**62 167**	**5 229**	**18 898**	**803**	**7 965**	**95 062**	**102,3**	**90,4**	**385,1**

MALUNG

				kvm								
Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Malung	Fisken 5	Grönlandsvägen 23	1967/1967	93	-	2 298	-	390	2 781	3,0	97,8	6,4
Malung	Mobyarna 113:4	Västra Industrigatan	1966/1977	15	24 413	-	-	-	24 428	8,3	74,7	21,0
SUMMA MALUNG: 2 FASTIGHETER				**108**	**24 413**	**2 298**	**-**	**390**	**27 209**	**11,3**	**80,8**	**27,4**

FALUN

				kvm								
Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Falun	Björken 8	Bergmästaregatan 2	1981/1981	2 277	41	-	86	-	2 404	3,0	72,1	13,6
Falun	Dalpilen 10	Myntgatan 20	1989/1989	2 273	-	224	-	662	3 159	3,5	97,3	16,2
Falun	Falan 20	Stora torget	1966/1975	15 905	518	5 854	-	1 084	23 361	34,0	96,7	184,0
Falun	Falan 22	Ö:a Hamngatan 16, 18	1938/2009	-	-	619	471	600	1 690	2,0	78,8	23,2
Falun	G:a Bergsskolan 15	Holmgatan 14,26	1979/1979	1 670	-	8 420	-	-	10 090	9,7	81,4	49,2
Falun	Gullvivan 18	N Järnvägsg 2-4, Seminarieg 3	1929/-	-	-	-	-	6 000	6 000	8,4	100,0	-
Falun	Hattmakaren 16	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan	1980/1980	2 263	60	709	-	259	3 291	4,2	83,9	19,2
Falun	Holmen 7	Holmgatan 11	1978/1978	495	-	743	64	-	1 302	2,4	95,6	14,6
Falun	Holmen 8	Holmgatan 9	1970/1973	1 757	17	15 891	-	1 062	18 727	30,1	85,6	169,4
Falun	Kansliet 20	Nybrogatan 20	1950/1950	15 314	342	-	124	4 979	20 759	24,6	88,8	107,8
Falun	Köpmannen 3	Holmgatan 13	1929/1997	180	-	530	670	400	1 780	3,3	99,9	19,9
Falun	Köpmannen 4	Falugatan 5	1984/1984	325	33	1 395	1 687	-	3 440	4,5	99,9	30,1
Falun	Lasarettet 16	Svärdsjögatan 28	1987/1987	233	-	-	86	1 655	1 974	1,9	100,0	1,8
Falun	Nedre Gruvriset 33:156	Krontallsvägen 1, 3, 16	2003/2003	-	5 325	-	-	-	5 325	5,7	93,0	18,5
Falun	Nya Bergsskolan 4	Engelbrektsgatan 25, Sturegatan 60, Stigaregatan 8 & 10	1929/1950	1 183	984	-	-	-	2 167	1,6	49,7	8,2
Falun	Teatern 6	Engelbrektsgatan 25, Stigaregatan 7A-B, Sturegatan 58	1929/1988	1 925	-	63	-	-	1 988	2,1	77,5	9,2
SUMMA FALUN: 16 FASTIGHETER				**45 800**	**7 320**	**34 448**	**3 188**	**16 701**	**107 457**	**141,0**	**90,2**	**685,0**

MORA

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Mora	Stranden 11:4	Fridhemsgatan 9	1981/1981	2 816	89	-	-	-	2 905	3,7	98,6	14,3
Mora	Stranden 16:1	Kyrkogatan 31	1958/1958	349	327	713	2 389	156	3 934	3,6	98,4	15,4
Mora	Stranden 16:2	Kyrkogatan 27	1975/1975	1 026	105	447	-	223	1 801	2,3	92,1	9,0
Mora	Stranden 17:4	Moragatan 13	1960/1963	308	531	333	3 497	276	4 945	5,0	99,1	21,7
Mora	Stranden 17:6	Strandgatan 24	1964/1964	-	30	246	1 538	-	1 814	1,7	94,9	6,8
Mora	Stranden 18:2	Kyrkogatan 25	1970/1972	1 106	410	3 167	-	475	5 158	5,1	84,0	21,0
Mora	Stranden 19:5	Kyrkogatan 18 A	1966/1966	-	82	3 288	-	280	3 650	4,5	100,0	16,5
Mora	Stranden 19:6	Kyrkogatan 20	1977/1977	2 082	50	573	-	-	2 705	3,1	83,2	15,5
Mora	Stranden 20:2	Milläkersgatan 6	1968/1974	3 895	369	-	-	298	4 562	5,0	98,2	17,9
Mora	Stranden 20:4	Hantverkaregatan 14	1989/1989	2 365	-	-	-	507	2 872	3,1	73,9	15,8
Mora	Stranden 35:7, 35:8 (2 fastigheter)	Kyrkogatan 10	1920/2001	287	20	904	1 397	-	2 608	2,6	96,3	11,0
SUMMA MORA: 12 FASTIGHETER				**14 234**	**2 013**	**9 671**	**8 821**	**2 215**	**36 954**	**39,6**	**93,1**	**164,9**

SUMMA DALARNA	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
44 FASTIGHETER	**122 309**	**38 975**	**65 315**	**12 812**	**27 271**	**266 682**	**294,2**	**90,3**	**1 262,4**

GÄVLEBORG

GÄVLE

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Gävle	Alderholmen 18:1	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1	1929/1970	1 829	1 180	-	-	-	3 009	2,1	82,4	13,4
Gävle	Alderholmen 19:2	Hamntorget 4, Första Magasinsgatan 1, Andra Magasinsgatan 2, 4A	1977/1977	793	-	-	-	-	793	1,6	100,0	-
Gävle	Alderholmen 19:3	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4	1929/1991	809	-	-	-	-	809	1,0	86,0	5,0
Gävle	Alderholmen 23:1	Elfbrinksgatan 2; Första Magasinsgatan 8; Norra Skeppsbron 7	1929/1950	1 766	-	-	-	-	1 766	1,9	82,9	10,4
Gävle	Alderholmen 24:3	Norra Skeppsbron 5 A	1929/1929	1 155	-	-	-	-	1 155	1,1	88,0	6,4
Gävle	Alderholmen 24:5	Norra Skeppsbron 5 B	1929/1950	1 181	-	-	-	-	1 181	1,2	79,6	6,9
Gävle	Brynäs 12:1	S:a Fältskärsgatan 10	1970/-	3 425	1 995	1 026	-	-	6 446	5,1	62,9	20,6
Gävle	Brynäs 34:9	Atlasgatan 12	1968/1968	-	3 498	-	-	-	3 498	1,1	83,8	7,9
Gävle	Hemlingby 56:10	Kryddstigen 1-3	1980/1980	1 255	-	3 415	-	-	4 670	3,5	92,9	17,2
Gävle	Hemsta 12:16	Skolgången 18-20	1984/1989	2 384	-	625	-	-	3 009	2,8	25,1	14,1
Gävle	Hemsta 12:17	Skolgången 10	1988/1988	-	3 425	-	-	-	3 425	2,6	90,5	15,5
Gävle	Järvsta 63:3	Utjordsvägen 9A-H, 9J-O	1991/1991	848	2 232	-	-	-	3 080	1,8	98,8	9,0
Gävle	Kungsbäck 2:13	Nobelvägen 1	2001/2001	5 327	-	-	-	-	5 327	5,3	0,3	44,9
Gävle	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	11,2	81,0	88,8
Gävle	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	19,4	90,2	149,0
Gävle	Norr 16:5	Norra Köpmangatan 13; Norra Rådmansgatan 12, 12C; Nygatan 29-31 (Gävle)	1973/1973	6 385	479	258	-	-	7 122	9,4	97,6	62,0
Gävle	Norr 19:4	Hattmakargatan 10; Nygatan 41	1966/1966	2 000	0	866	-	-	2 866	4,2	99,1	21,5
Gävle	Norr 23:5	Nygatan 22, N Rådmansgatan 8A-C, Drottningg. 21	1959/1959	2 358	5	2 211	1 415	136	6 125	7,6	98,3	50,3

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Gävle	Norr 26:3	Hattmakargatan 6, Drottningg. 33	1990/1990	2 578	0	220	209	-	3 007	4,1	92,8	23,5
Gävle	Norr 29:5	Drottninggatan 6, N Skepparg. 5, N Stapeltorgsg. 6	1985/1985	2 911	25	332	-	2 289	5 557	7,5	86,2	49,0
Gävle	Norr 30:5	N:a Slottsgatan 3 A-B	1946/1946	-	-	303	1 464	1 245	3 012	3,0	100,0	23,2
Gävle	Norr 31:9	Kyrkog. 17, Drottninggatan 16-18	1973/1973	6 491	1 572	11 500	-	2 972	22 535	30,5	92,1	172,0
Gävle	Norr 34:3	Kyrkogatan 25, N Kopparslagsgatan 3	1995/1995	89	-	-	-	5 991	6 080	1,1	100,0	5,2
Gävle	Norr 40:3	Kyrkogatan 16, 18; Norra Kungsgatan 1; Norra Strandgatan 15-17	1971/1981	5 172	-	1 920	-	-	7 092	8,8	100,0	55,8
Gävle	Norr 6:7	Norra Köpmangatan 21; Norra Rådmansgatan 20; Staketgatan 32, 34	1971/1971	2 473	-	959	-	68	3 500	3,6	85,6	20,4
Gävle	Näringen 11:3	Strömsbrovägen 18	1955/1977	1 981	2 057	-	-	-	4 038	2,3	97,7	8,1
Gävle	Näringen 12:2	Strömsbrovägen 12	1990/1990	-	592	-	-	-	592	0,5	100,0	2,3
Gävle	Näringen 13:11	Förrådsgatan 7	1968/1968	780	1 150	-	-	-	1 930	1,1	40,2	3,8
Gävle	Näringen 16:6	Kanalvägen 6	1981/1992	819	5 859	-	-	400	7 078	3,9	100,0	19,8
Gävle	Näringen 22:3	Beckasinvägen 15	Mark	-	-	-	-	-	-	0,2	89,2	1,4
Gävle	Näringen 5:15	Lötängsgatan 6-12	1966/1976	-	25 400	-	-	-	25 400	3,5	97,5	38,5
Gävle	Näringen 6:4	Lötängsgatan 13	1968/1978	904	624	-	-	-	1 528	1,0	76,8	4,8
Gävle	Näringen 8:5	Strömsbrovägen 19	1965/1995	-	5 945	-	-	-	5 945	2,4	100,0	14,4
Gävle	Sätra 107:7	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2	1991/1991	3 134	75	-	-	-	3 209	3,6	97,8	23,5
Gävle	Söder 38:5	Södra Kansligatan 27; Södra Kungsgatan 32, 32A-H, 32J-P	1957/1978	-	130	1 401	-	-	1 531	2,3	96,3	16,6
Gävle	Södertull 33:1	S Kungsgatan 59, Helgögatan 2,	1910/1970	2 466	791	3 113	-	4 678	11 048	11,3	92,4	23,5
Gävle	Sörby Urfjäll 27:2	Rälsgatan 2-4	1972/1973	354	4 688	-	-	-	5 042	2,9	73,7	11,7
Gävle	Sörby Urfjäll 28:3	Utmarksvägen 35	1979/1983	-	2 223	-	-	-	2 223	1,6	100,0	5,6
Gävle	Sörby Urfjäll 36:4	Utmarksvägen 15	1975/1991	1 295	5 087	142	-	-	6 524	4,3	100,0	21,2
Gävle	Sörby Urfjäll 37:3	Utmarksvägen 10	1979/1979	688	9 928	2 530	-	123	13 269	9,9	94,5	33,9
Gävle	Väster 4:17	V:a Vägen 52	1973/1980	159	2 336	-	-	-	2 495	1,6	94,7	6,6
Gävle	Öster 10:1	Ö Hantverkargatan 62	1988/1988	1 193	-	-	-	-	1 193	1,4	82,4	6,3
SUMMA GÄVLE: 42 FASTIGHETER				**67 243**	**82 074**	**41 072**	**8 028**	**18 275**	**216 692**	**195,5**	**87,9**	**1 134,1**

LJUSDAL, SANDVIKEN, SÖDERHAMN

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Ljusdal	Norrkämsta 16:3	Norrkämstaleden 6	1977/1982	1 924	13 515	500	50	8	15 997	7,1	86,8	22,6
Ljusdal	Norrkämsta 17:2	Norrkämstaleden 7	1992/1992	2 300	-	-	-	-	2 300	2,1	87,6	7,2
Ljusdal	Tälle 23:8	Bokhandlargränd 12; Norra Järnvägsgatan 39; Stationsgatan 1-5	1965/1979	658	20	3 337	-	-	4 015	1,2	100,0	5,0
Ljusdal	Östernäs 14:4	Löjtnantsgatan 9	1963/1986	1 695	-	-	-	-	1 695	3,6	94,8	12,9
Sandviken	Klappsta 8:1	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Söderhamn	Furan 1	Köpmangatan 13	1970/1991	-	-	2 481	-	-	2 481	3,5	74,2	12,4
Söderhamn	Furan 10	Kungsgatan 10	1984/1984	-	-	257	709	316	1 282	1,1	65,4	4,8
Söderhamn	Furan 9	Köpmangatan 15	1964/1972	334	-	3 566	1 059	162	5 121	4,2	89,8	17,8
Söderhamn	Svalan 6	Västra Tullgatan 12	1998/1998	1 150	-	-	-	-	1 150	1,2	100,0	4,4
SUMMA LJUSDAL, SANDVIKEN, SÖDERHAMN: 9 FASTIGHETER				**8 061**	**13 535**	**10 141**	**1 818**	**486**	**34 041**	**24,1**	**87,1**	**87,0**

SUMMA GÄVLEBORG	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ninggrad, %	Taxerings- värde, mkr
51 FASTIGHETER	**75 304**	**95 609**	**51 213**	**9 846**	**18 761**	**250 733**	**219,6**	**87,8**	**1 221,0**

VÄSTERNORRLAND

SUNDSVALL

				kvm								
Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Sundsvall	Aeolus 5	Köpmangatan 8B-C, 10; Tullgatan 18	1937/1982	2 722	110	332	-	-	3 163	3,8	62,0	22,0
Sundsvall	Aeolus 9	Trädgårdsgatan 7-9	1992/1992	2 768	-	-	-	-	2 768	4,1	99,0	23,8
Sundsvall	Alliero 20	Universitetsallén 14, Universitetsallén 20	1929/1929	314	1 288	787	-	-	2 389	1,3	84,3	7,8
Sundsvall	Apollo 3, 7, 8 (3 fastigheter)	Trädgårdsgatan 1-3	1956/1956	77	1 201	1 005	933	193	3 409	2,6	81,8	19,5
Sundsvall	Arbetet 3	Centralgatan 11; Esplanaden 8-10; Rådhusgatan 25; Trädgårdsgatan 24	1969/1969	3 087	151	794	-	520	4 552	5,5	98,8	29,8
Sundsvall	Balder 3	Norrmalmsgatan 8-10	1957/1957	-	526	-	3 676	-	4 202	7,7	93,9	36,5
Sundsvall	Bisittaren 1	Thulegatan 25; Södra Järnvägsgatan 29	1929/1981	1 300	185	263	-	-	1 748	1,8	77,8	10,1
Sundsvall	Björneborg 11	Björneborgsgatan 37	1968/1968	6 709	-	-	-	-	6 709	2,0	0,0	11,2
Sundsvall	Borgmästaren 10	Köpmangatan 19, N.a Järnvägsgatan 24	1956/1956	4 244	368	-	-	873	5 485	7,5	98,0	37,2
Sundsvall	Cupido 5	Köpmangatan 16	1947/1957	100	-	700	1 052	-	1 852	1,9	98,9	12,5
Sundsvall	Fryshuset 2	Nya Hamngatan 12	2004/2004	5 853	-	-	-	-	5 853	10,6	99,9	64,6
Sundsvall	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	27,7	88,1	172,4
Sundsvall	Hälsan 6	Storgatan 26; Centralgatan 6	1891/1930	1 039	77	989	1 281	-	3 385	5,5	83,8	34,6
Sundsvall	Hälsan 7	Storgatan 28; Centralgatan 4; Torggatan 1-3; Sjögatan 15-17, 16-18	1929/1965	3 329	559	7 785	-	8	11 680	21,4	83,4	117,0
Sundsvall	Högom 3:170	Bergsgatan 130	1993/1993	4 623	244	-	-	-	4 867	4,7	83,5	19,3
Sundsvall	Högom 3:186	Tegelvägen 20-22	1990/1990	1 500	1 888	-	-	-	3 388	2,5	73,8	9,5
Sundsvall	Högom 3:189	Tegelvägen 17	1990/1990	367	2 213	-	-	-	2 580	1,8	83,1	6,1
Sundsvall	Lagmannen 9	Fredsgatan 3-5; Södra Järnvägsgatan 23	1976/1976	4 501	22	-	-	-	4 523	6,1	90,9	26,6
Sundsvall	Lagret 4	Heffnersvägen 34	1942/1960	8 322	438	384	-	-	9 144	8,6	67,2	48,6
Sundsvall	Ljusta 3:10	Gesällvägen 20; Lärlingsvägen 9, 13B	1978/1989	38	2 741	-	-	-	2 779	1,2	80,5	14,0
Sundsvall	Lyckan 6	Storgatan 36-40; Ågatan 1-5, 2-4; Thulegatan 2; Varvsgränd 1	1929/2007	107	162	8 973	152	2	9 396	17,8	90,8	122,4
Sundsvall	Målås 3:20	Birstavägen 21	1990/1990	-	3 116	-	-	-	3 116	1,9	96,0	5,7
Sundsvall	Nolby 7:139	Sandslåvägen 3	1970/1970	150	5 561	-	-	-	5 711	2,1	76,1	4,3
Sundsvall	Norrbacka 12	Baldersvägen 15; Kungsvägen 17A-D, 19A-C, 21, 23A-B, 25	1968/1968	2 172	24	-	90	6 164	8 450	10,9	93,5	1,8
Sundsvall	Norrmalm 1:24	Universitetsallén 32	1987/1987	11 771	199	462	-	1 467	13 898	19,1	88,9	92,0
Sundsvall	Penningen 12	Storgatan 29; Varvsgränd 3	1929/1970	1 522	-	-	-	-	1 522	2,2	59,7	14,0
Sundsvall	Penningen 9	Storgatan 23-27; Thulegatan 4	1929/1960	1 469	124	2 371	96	1 759	5 819	9,5	98,3	13,0
Sundsvall	Rätten 1	Centralgatan 9; Esplanden 6; Kyrkogatan 17; Rådhusgatan 20	1929/1993	1 185	-	-	935	-	2 120	2,8	99,5	20,9
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:59	Arbetsledarvägen 14	1991/1991	0	1 774	-	-	-	1 774	1,1	100,0	4,0
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:69	Norra Förmansvägen 22	1989/1989	0	-	2 632	-	-	2 632	1,7	36,5	13,0
Sundsvall	Skönsberg 1:7, 1:8 (2 fastigheter)	Industrigatan 1; Ortviksvägen 2-4	1969/1969	3 333	73	1 252	-	-	4 658	3,4	8,6	22,7
Sundsvall	Skönsberg 1:73	Lagergatan 12-14	1988/1988	5 762	-	-	-	-	5 762	5,6	73,0	30,8
Sundsvall	Skönsmon 2:4	Kolvägen 15	1989/1989	2 215	300	850	-	-	3 365	3,7	90,9	15,4
Sundsvall	Skönsmon 2:5	Kolvägen 19-21	1930/1980	2 719	-	-	-	-	2 719	3,2	93,5	14,8
Sundsvall	Skönsmon 2:97	Kolvägen 17	1959/1999	2 560	11	-	-	-	2 571	4,6	99,9	21,6
Sundsvall	Stenstaden 1:14	Nya Hamngatan 21	2006/2006	1 488	-	-	-	73	1 561	2,2	100,0	1,2
Sundsvall	Venus 3	Storgatan 11; Kyrkogatan 12; Nybrogatan 9-11	1929/1950	2 380	13	1 624	1 202	-	5 219	6,5	91,0	39,5
Sundsvall	Vesta 4	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	1892/1930	354	-	200	574	274	1 402	1,8	89,8	11,2
Sundsvall	Västland 26:3	Finstavägen 36	1968/-	-	600	546	-	1 140	2 286	1,5	77,6	-
SUMMA SUNDSVALL: 43 FASTIGHETER				**94 721**	**24 757**	**42 926**	**10 528**	**12 473**	**185 404**	**230,0**	**86,1**	**1 171,2**

HÄRNÖSAND

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Härnösand	Skepparen 6 och 7 (2 fastigheter)	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA HÄRNÖSAND: 2 FASTIGHETER				**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

SOLLEFTEÅ

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Sollefteå	Staden 2:29	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA SOLLEFTEÅ: 1 FASTIGHET				**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

SUMMA VÄSTERNORRLAND	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ninggrad, %	Taxerings- värde, mkr
46 FASTIGHETER	**94 721**	**24 757**	**42 926**	**10 528**	**12 473**	**185 404**	**230,0**	**86,1**	**1 171,2**

JÄMTLAND

ÅRE

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Åre	Arvesund 2:185 mfl. (23 fastigheter)	-	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	3,7
Åre	Mörviken 1:107	Kabinbanevägen 22 (Hotell Åre Torg)	1985/2007	-	-	-	-	1 400	1 400	1,3	100,0	13,4
Åre	Mörviken 2:102	Sankt Olavs väg 33, 37	2006/2007	-	149	4 368	-	3 435	7 952	13,2	94,2	112,8
Åre	Mörviken 2:91	Årevägen 49-53	2006/2006	-	-	2 326	-	-	2 326	0,2	100,0	35,0
Åre	Totten 1:68	Kurortsvägen 20	1929/1929	3 173	830	-	-	6 870	10 873	10,3	86,4	82,4
Åre	Åre Prästbord 1:37	Årevägen 55	1990/1997	2 240	-	1 419	-	479	4 138	5,1	94,9	40,8
Åre	Åre Prästbord 1:76	Årevägen 78	2007/2007	-	22	2 006	648	399	3 075	7,9	96,1	67,2
SUMMA ÅRE: 29 FASTIGHETER				**5 413**	**1 001**	**10 119**	**648**	**12 583**	**29 764**	**38,0**	**92,8**	**355,3**

ÖSTERSUND

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Östersund	Arken 8	Rådhusgatan 56; Tullgatan 18	1993/1993	2 803	260	-	-	-	3 063	3,9	95,4	16,6
Östersund	Bandsågen 11	Hagvägen 17	1978/1978	1 106	299	-	-	-	1 405	1,3	82,1	4,9
Östersund	Barberaren 7	Biblioteksgatan 11; Prästgatan 28-30	1917/2015	251	-	2 157	2 282	200	4 890	8,8	99,4	71,6
Östersund	Befälhavaren 2	Frösövägen 3A-C	1983/1983	1 888	-	-	-	-	1 888	2,1	99,9	8,5
Östersund	Bergvik 10	Bergsgatan 44	1948/1987	-	-	-	746	-	746	0,8	99,2	6,4
Östersund	Boktryckaren 1	Köpmangatan 39; Biblioteksgatan 6A-C, 8; Storgatan 32-34, 34A-B	1929/1929	1 231	159	1 488	489	-	3 367	3,5	72,2	21,1
Östersund	Boktryckaren 5	Köpmangatan 43; Postgränd 5	1929/1930	-	-	320	90	-	410	0,5	100,0	3,6
Östersund	Boktryckaren 6	Köpmangatan 41, 41B	1930/1991	341	-	-	212	-	553	0,7	72,2	4,5
Östersund	Bonden 3	Fritzhemsgatan 14	1988/1988	90	-	-	855	-	945	1,0	98,3	7,4
Östersund	Brandenburg 5	Brunnsgränd 6; Storgatan 61A-C	1960/1969	-	15	38	1 225	887	2 165	2,2	97,3	14,2
Östersund	Buntmakaren 2	Törnstens Gränd 11; Stortorget 8	1929/1950	842	124	575	153	-	1 694	2,1	95,7	15,1
Östersund	Buntmakaren 3	Prästgatan 22-24; Stortorget 10; Törnstens Gränd 13	1963/1963	1 178	170	1 107	-	81	2 536	2,9	88,4	21,0

				kvm								
Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Östersund	Busken 1	Splintvägen 5	1991/1991	2 012	-	-	-	-	2 012	2,0	99,8	6,9
Östersund	Fabrikören 3	Byvägen 74	1945/1986	-	-	-	458	-	458	0,5	98,5	3,7
Östersund	Frösö 3:7	Öneslingan, Önevägen	1929/2004	12 884	1 670	140	1 418	23 879	39 991	41,3	90,4	47,8
Östersund	Frösö 6:22,6:30 (2 fastigheter)	Fjällgatan 10A-B,	1945/1984	-	10	-	926	-	936	0,9	96,1	7,5
Östersund	Förskinnet 6	S:a Gröngatan 39	1971/1971	208	-	-	1 431	-	1 639	1,8	96,3	12,1
Östersund	Gubbåkern 8	Frösövägen 19	1937/1937	-	-	94	561	5	660	0,7	100,0	4,5
Östersund	Guckuskon 1	Lövstavägen 6	1992/1992	1 643	-	-	-	-	1 643	1,6	40,3	-
Östersund	Gårdvaren 1	Eriksbergsvägen 19A-H, 21A-D	1963/1992	-	59	-	2 791	-	2 850	3,2	98,6	23,3
Östersund	Gästgivaren 3,6 (2 fastigheter)	Hanmgatan 11; Prästgatan 40	1945/1945	449	-	1 162	465	182	2 258	2,8	87,4	20,7
Östersund	Handlanden 4	Hornsgatan 16 A-B	1954/1954	-	30	-	1 225	-	1 255	1,3	99,2	9,1
Östersund	Hejaren 5	Odenskogsvägen 35-37	1960/1978	617	9 733	725	-	-	11 075	6,7	79,4	27,2
Östersund	Häradshövdingen 1	Prästgatan 29; Törnstens Gränd 14	1965/1965	173	49	697	465	432	1 816	2,3	98,6	16,6
Östersund	Häradshövdingen 6	Prästgatan 31, 31A, 31C-D	1910/1948	476	70	691	416	624	2 277	2,8	93,8	18,7
Östersund	Kommunalmannen 4	Bergsgatan 5; Fjällgatan 4A-C; Fritzhemsgatan 1A-F	1966/1971	3 461	1 710	-	-	-	5 171	6,5	94,4	27,5
Östersund	Kopparslagaren 3	Prästgatan 21; Samuel Permans Gata 7-9	1929/1978	3 513	0	595	990	5	5 103	4,8	100,0	31,2
Östersund	Kräftan 6	Rådhusgatan 82	1969/1989	1 203	-	-	-	1 615	2 818	4,4	93,2	21,6
Östersund	Körfältet 11	Körfältsvägen 4	1973/1973	-	-	-	-	2 187	2 187	2,1	100,0	9,9
Östersund	Logen 6	Kyrkgatan 47, 49, Thoméegränd 18 A-C	1938/1975	1 622	-	985	1 450	1 959	6 016	6,2	89,3	37,7
Östersund	Lutfisken 2	Odensviksvägen 19; Brunflovägen 66	1987/1987	110	-	-	1 447	-	1 557	1,6	99,3	13,3
Östersund	Lutfisken 4,5 (2 fastigheter)	Odensviksvägen 15A-B, Odensviksvägen 17	1989/1989	24	-	-	2 003	-	2 027	2,0	100,0	16,9
Östersund	Lutfisken 9	Tjalmargatan 14-16, 18A-B	1988/1988	-	47	-	2 684	-	2 731	3,0	97,9	22,7
Östersund	Läkaren 12,13,14 (3 fastigheter)	Storgatan 27; Zätagränd 2-4, Biblioteksgatan 10; Storgatan 29; Zätagränd 1-11, 6-8; Post-gränd 11; Prästgatan 32-36, Storgatan 31; Zätagränd 10-14	1970/1970	4 860	252	6 084	1 306	822	13 324	17,2	95,7	120,2
Östersund	Magistern 1	Kyrkgatan 43, 43B	1984/1984	2 080	-	335	-	-	2 415	3,4	77,9	20,6
Östersund	Magistern 2	Postgränd 20; Rådhusgatan 46	1990/1990	1 954	-	-	-	-	1 954	2,6	85,5	15,6
Östersund	Magistern 5	Hamngatan 17-19; Kyrkgatan 45	1953/1964	1 843	65	1 408	86	-	3 402	3,9	81,4	23,7
Östersund	Majoren 5	Örjansvägen 10; Östbergsvägen 11	1955/1955	-	-	-	488	-	488	0,5	93,7	3,4
Östersund	Majoren 6	Örjansvägen 12	1991/1991	-	-	-	708	-	708	0,8	97,4	-
Östersund	Majoren 9	Fritzhemsgatan 49; Östbergsvägen 13A-B	1956/1956	38	-	-	1 409	10	1 457	1,3	99,3	9,6
Östersund	Motboken 1	Rådhusgatan 37	1984/1984	2 109	742	-	-	12	2 863	3,3	91,6	-
Östersund	Motboken 3	Södra Gröngatan 38A-B	1939/1939	30	9	-	1 070	-	1 109	1,3	98,5	8,4
Östersund	Motorsågen 2	Kolarevägen 2	1965/1988	-	918	-	-	-	918	0,7	84,4	2,4
Östersund	Musslan 13	Bangårdsgatan 27	1956/1956	-	1 017	-	-	-	1 017	0,5	69,3	3,6
Östersund	Musslan 16	Bangårdsgatan 21, 23-25; Fabriksgatan 3; Furutorpsgatan 2; Rådhusgatan 90, 94	1938/1977	1 252	1 558	3 929	145	-	6 884	4,3	91,9	25,7
Östersund	Myrten 5	Allégatan 13; Bryggargränd 6; Ringvägen 31; Tingsgatan 12	1969/1979	2 835	-	-	-	-	2 835	3,8	100,0	17,5
Östersund	Månadsmötet 8	Kyrkgatan 64; Prästgatan 45	1966/1966	1 983	408	4 805	-	27	7 223	15,1	87,0	92,2
Östersund	Nejonögat 3	Rådhusgatan 104	1945/1973	4 991	630	-	-	-	5 621	6,8	99,1	37,5
Östersund	Odlaren 5	Ruuthsvägen 3	1991/1991	-	-	-	938	-	938	1,1	98,6	8,4
Östersund	Pantbanken 1	Hamngatan 10, 10B; Storgatan 39	1929/1929	1 429	100	661	337	-	2 527	3,2	96,7	19,0
Östersund	Pantbanken 5	Prästgatan 46, 46B; Thoméegränd 11	1985/1985	698	-	640	597	-	1 935	3,0	97,1	20,6
Östersund	Postiljonen 6	Kyrkgatan 60-62	1913/1967	6 261	1 541	175	-	18	7 995	9,4	84,5	50,4
Östersund	Postiljonen 9	Hamngatan 13; Prästgatan 39-43	1966/1991	1 559	20	3 632	910	74	6 195	8,6	74,0	55,6
Östersund	Riksbanken 7	Storgatan 46	1974/1979	4 153	-	-	-	-	4 153	4,9	99,9	28,6
Östersund	Rudan 2	Tjalmargatan 4-8	1959/1972	1 726	977	855	-	-	3 558	2,2	59,5	13,3
Östersund	Rudan 4	Bangårdsgatan 55-57; Odensviksvägen 5, 7; Tjalmargatan 2	1966/1966	2 483	100	1 375	-	-	3 958	3,4	80,9	1,6

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Östersund	Sarven 21	Bangårdsgatan 41-43	1964/1964	-	450	3 709	-	-	4 159	2,4	56,6	16,2
Östersund	Siken 10	Nedre Frejagatan 5	1989/1989	-	8	-	342	-	350	0,4	96,4	3,2
Östersund	Sjökaptenen 8	Bergsgatan 30A-B	1946/1946	-	-	-	710	-	710	0,7	99,3	5,0
Östersund	Skogsskiftet 5	Tullgatan 26; Regementsgatan 44-48	1986/1986	-	-	-	2 531	-	2 531	2,8	99,7	20,6
Östersund	Snäckan 25	Rådhusgatan 100	1985/1985	1 519	1 949	-	-	-	3 468	2,9	69,9	18,8
Östersund	Sprinten 4	Ställverksvägen 1	1975/1975	456	12 736	-	-	-	13 192	5,4	54,2	19,2
Östersund	Spökis 1	Lugnviksvägen 3	1950/1999	-	1 045	-	-	-	1 045	1,2	90,2	3,3
Östersund	Staben 14	Prästgatan 54, 54A-D; Storgatan 51A-B	1992/1992	180	-	262	3 181	30	3 653	4,2	98,5	13,2
Östersund	Staben 2	Prästgatan 48A, 48B, 48C; Thoméegränd 12	1985/1985	1 002	-	-	202	15	1 219	1,6	19,1	9,7
Östersund	Stallet 12	Lingonvägen 7B	1951/1951	1 700	-	-	-	-	1 700	2,4	98,1	0,3
Östersund	Svarvaren 1	Bergsgatan 31A-B	1948/1991	50	-	60	599	-	709	0,8	98,1	5,6
Östersund	Svarvaren 2	Bergsgatan 29A-B	1948/1948	-	50	50	578	-	678	0,6	98,6	4,3
Östersund	Svarvaren 4	Bergsgatan 25, 25A-B; Kaptensgatan 6A-E	1946/1988	48	-	141	976	-	1 165	1,2	99,0	9,0
Östersund	Tivolit 2	Hornsgatan 8, 8A-B	1943/1986	93	24	-	1 110	-	1 227	1,2	99,1	9,1
Östersund	Traktorn 6	Odenskogsvägen 13-17	1975/1990	2 351	-	-	-	-	2 351	2,9	79,8	9,6
Östersund	Traktören 10	Prästgatan 25	1929/1960	1 520	23	-	667	10	2 220	2,8	97,0	19,2
Östersund	Traktören 5	Prästgatan 27; Törnstens Gränd 15	1930/1930	426	-	994	260	-	1 680	2,2	97,5	13,5
Östersund	Traktören 9	Kyrkgatan 42; Samuel Permans Gata 10	1937/1937	-	10	470	625	-	1 105	1,2	100,0	7,8
Östersund	Tullvakten 2	Hamngatan 5; Köpmangatan 45 A-C, 47 A-C, Postgränd 6 A-B, Storgatan 38	1991/1991	1 300	10	-	2 717	1 325	5 352	6,2	99,7	45,4
Östersund	Vadmalsväven 5	Regementsgatan 13-15	1988/1992	-	-	-	2 101	-	2 101	2,4	99,3	18,7
Östersund	Valkyrian 1	Fritzhemsgatan 58-62; Östmundstigen 5-11	1963/1963	-	-	-	1 982	-	1 982	1,9	97,5	14,1
Östersund	Åkeriet 11	Prästgatan 51	1974/1976	1 424	-	879	-	347	2 650	2,3	77,7	19,2
SUMMA ÖSTERSUND: 83 FASTIGHETER				**92 476**	**39 046**	**41 238**	**51 356**	**34 746**	**258 863**	**279,3**	**89,6**	**1 436**

BRÄCKE OCH SVEG, HÄRJEDALEN

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
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	1,4	100,0	4,0
Sveg	Moroten 9	Gränsgatan 17	1979/1979	1 192	1 242	213	-	-	2 647	1,9	62,5	5,0
SUMMA BRÄCKE OCH SVEG, HÄRJEDALEN: 3 FASTIGHETER				**2 430**	**13 242**	**213**	**-**	**-**	**15 885**	**5,7**	**45,9**	**13,6**

SUMMA JÄMTLAND	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ninggrad, %	Taxerings- värde, mkr
115 FASTIGHETER	**100 319**	**53 289**	**51 570**	**52 004**	**47 329**	**304 512**	**323,0**	**89,2**	**1 804,9**

VÄSTERBOTTEN

SKELLEFTEÅ

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Skellefteå	Hjorten 5	Nygatan 42	1958/-	6 761	762	1 893	-	239	9 655	13,4	98,9	67,0
Skellefteå	Höken 2	Stationsgatan 5, Storgatan 38-40	1944/1960	2 546	335	-	871	-	3 752	4,7	99,4	24,6
Skellefteå	Idun 6	Nygatan 47	1933/1960	993	342	4 196	-	1 103	6 634	2,7	99,2	13,7
Skellefteå	Idun 12	Kanalgatan 40, Trädgårdsgatan 13-15	1961/1985	30	13	1 485	240	-	1 768	7,6	99,0	44,2
Skellefteå	Kastor 6	Stationsgatan 21	1966/1973	1 650	-	-	-	-	1 650	1,6	100,0	8,3
Skellefteå	Lekatten 9	Nygatan 46-48, Storgatan 43 A-B, Trädgårdsgatan 8	1960/1960	2 423	171	7 117	2 893	710	13 314	15,7	96,9	92,4
Skellefteå	Loke 7	Hörnellgatan 13, Nygatan 51, Torget 2	1975/1986	3 041	272	1 232	364	3 835	8 744	9,9	97,0	61,9

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Skellefteå	Motorn 18	Plåtvägen 3	1990/1990	2 624	952	926	-	-	4 502	3,2	92,1	10,1
Skellefteå	Orion 8	Kanalgatan 41 A-B, Kanalgatan 43, Trädgårdsgatan 17	1966/1985	883	397	873	979	394	3 526	3,7	97,2	20,5
Skellefteå	Polaris 8	Kanalgatan 45 A-B Kanalagatan 49, Torggatan 2	1945/1960	1 830	401	629	-	-	2 860	3,6	99,3	16,8
Skellefteå	Servicen 1	Servicegatan 1	1991/1993	3 442	2 622	-	-	-	6 064	4,3	86,0	19,8
Skellefteå	Sirius 25	Bäckgatan 1	1993/1993	12 930	124	-	-	11 575	24 629	31,9	96,8	109,4
Skellefteå	Sleipner 5	Kyrkgränd 5	1975/1987	12 229	3 051	322	-	1 059	16 661	21,5	99,3	92,4
SUMMA SKELLEFTEÅ: 13 FASTIGHETER				**51 382**	**9 442**	**18 673**	**5 347**	**18 915**	**103 760**	**124,0**	**97,4**	**581,3**

UMEÅ

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Umeå	Arken 1	Västra Norrlandsgatan 11	1993	5 205	370	-	-	-	5 575	6,8	94,5	43,6
Umeå	Björnjägaren 1	Björnvägen 9	1976/1981	-	-	4 008	-	0	4 008	4,4	88,0	29,0
Umeå	Cisternen 3,4 (2 fastigheter)	Lärlingsgatan 33, Lärlingsgatan 31	1980/1981	1 509	739	-	-	-	2 248	1,8	91,4	10,6
Umeå	Formen 2	Formvägen 3	1978/1978	-	-	1 941	-	-	1 941	2,5	79,5	15,2
Umeå	Grubbe 9:55	Mätarvägen 11B	1991/1991	240	960	-	-	-	1 200	0,9	100,0	3,8
Umeå	Kedjan 4	Gräddvägen 7	1991/1991	1 783	98	-	-	-	1 881	2,7	99,2	16,8
Umeå	Kolven 4	Spårvägen 8	1967/1975	1 007	1 861	2 697	-	-	5 565	4,2	62,0	12,5
Umeå	Kopplingen 6	Pendelgatan 2; Rondellgatan 3	1986/1986	3 815	399	-	-	-	4 214	4,6	86,6	23,0
Umeå	Krukan 16	Mjölkvägen 28-56	1991/1991	-	-	-	4 133	-	4 133	4,4	98,0	33,9
Umeå	Krukan 18	Filgränd 11-21, 25-29	1991/1991	-	-	-	2 330	-	2 330	2,4	97,8	19,1
Umeå	Kärran 9	Löpevägen 15-17	1991/1991	-	955	-	-	-	955	0,5	61,2	4,3
Umeå	Pumpen 3	Spårvägen 20	1967/1967	4 060	5 835	497	-	-	10 392	4,1	54,9	13,6
Umeå	Rind 5	Nygatan 23-25; Vasagatan 17-19	1964/1972	6 239	-	-	342	-	6 581	11,5	76,4	72,7
Umeå	Röbäck 30:94;30:113 (2 fastigheter)	Täktvägen 4, Täktvägen 6	1989/1991	-	5 110	-	-	-	5 110	3,1	97,3	16,5
Umeå	Saga 3	Götgatan 1-3; Magasinsgatan 4; Nygatan 16; Skolgatan 47	1965/1980	2 466	101	1 119	-	630	4 316	6,7	76,6	35,6
Umeå	Skarpskytten 3	Bankgatan 10, 10A-B; Kungsgatan 45; Skolgatan 44; Västra Esplanaden 7A-B, 9A-B	1957/1990	1 508	286	1 142	2 884	556	6 376	7,0	90,6	58,2
Umeå	Stigbygeln 2	Signalvägen 12	1973/-	-	4 321	-	-	-	4 321	3,3	98,8	-
Umeå	Stipendiet 2	Ekonomstråket 1-3, 7, 11; Examensvägen 3	1970/1980	1 717	-	5 871	1 673	-	9 261	9,9	87,2	56,0
Umeå	Syllen 14	Industrivägen 28	1967/1976	760	1 377	273	-	-	2 410	1,9	94,2	7,6
Umeå	Tändstiftet 2	Norra Obbolavägen 118	1987/1987	2 260	-	-	-	-	2 260	1,5	100,0	9,1
Umeå	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	19,9	85,9	171,3
SUMMA UMEÅ: 23 FASTIGHETER				**38 258**	**22 988**	**22 875**	**12 275**	**2 994**	**99 390**	**104,2**	**85,4**	**652,3**

VILHELMINA

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ningsgrad, %	Taxerings- värde, mkr
Vilhelmina	Matsdal 1:144	Matsdal 611	Mark	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vilhelmina	Plasten 1	Sälggatan 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	63,5	11,8
SUMMA VILHELMINA: 4 FASTIGHETER				**3 111**	**19 859**	**-**	**-**	**-**	**22 970**	**6,7**	**72,7**	**18,1**

SUMMA VÄSTERBOTTEN	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres- värde, mkr	Ek uthyr- ninggrad, %	Taxerings- värde, mkr
40 FASTIGHETER	**92 751**	**52 289**	**41 549**	**17 622**	**21 909**	**226 119**	**234,9**	**91,3**	**1 251,7**

NORRBOTTEN

LULEÅ

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ värdeår	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres-värde, mkr	Ek uthyr-ningsgrad, %	Taxerings-värde, mkr
Luleå	Abborren 11	Storgatan 36, 36A; Köpmangatan 45; Skomakargatan 19	1962/1986	-	543	9 161	-	12	9 715	31,5	95,7	196,0
Luleå	Bergnäset 2:671	Västra Skolgatan 10, Upplagsvägen 28 A-B	1962/1986	7 335	3 798	-	-	2 090	13 223	8,1	83,3	23,2
Luleå	Braxen 1	Köpmangatan (32), 34; Smedjegatan 12-16; Stationsgatan 45	1987/1987	7 468	174	324	-	144	8 110	12,0	99,6	73,6
Luleå	Braxen 2	Köpmangatan 36 A-; Stationsgatan 47 A-B	1985/1985	303	-	448	-	-	751	4,1	91,0	25,4
Luleå	Djuret 3	Blomgatan 17	1946/-	628	6 626	107	-	266	7 627	5,3	84,7	-
Luleå	Gösen 7	Sandviksgatan 81	1987/1987	2 003	158	-	-	290	2 451	2,5	84,3	16,3
Luleå	Humlan 6	Sandviksgatan 12; Varvsgatan 9A-D, 11, 11A	1970/1980	7 685	530	-	-	1 544	9 759	11,0	89,1	43,6
Luleå	Mörten 1	Köpmangatan 38, 40A-C	1985/1986	4 673	314	270	-	12	5 269	7,7	99,7	40,6
Luleå	Pelikanen 6	Smedjegatan 1	1942/1990	3 930	90	-	-	-	4 020	5,6	96,2	33,8
Luleå	Porsön 1:423	Aurorum	1989/2002	19 528	68	-	-	185	19 781	28,2	90,7	143,3
Luleå	Rudan 7	Skomakargatan 18B; Storgatan 40A-G	1936/1961	-	-	850	1 288	-	2 138	3,6	100,0	29,5
Luleå	Råttan 18	Storgatan 53, Kungsgatan 23	1953/1953	3 350	-	10	-	90	3 450	7,1	98,7	-
Luleå	Siken 7	Sandviksgatan 55; Smedjegatan 8-10, 10A; Stationsgatan 50 (52)	1989/1989	4 079	10	859	-	-	4 948	9,3	96,5	57,0
Luleå	Simpan 1	Köpmangatan 42, 44A-B, 46; Kungsgatan 11-13, 13 A-B	1951/1960	3 721	-	385	675	5	4 786	6,8	99,7	42,0
Luleå	Strutsen 6	Nygatan 18; Storgatan 27, 27 A-C	1958/1958	1 023	-	436	1 598	20	3 077	4,2	98,4	33,8
Luleå	Stören 17	Bangårdsgatan 12, 12A; Småbåtsgatan 3-7	1989/1990	4 630	2 781	5 230	-	10	12 651	11,1	97,1	69,4
Luleå	Tjädern 17	Nygatan 13-15; Skeppsbrogatan; 24; Storgatan 25, 25A	1964/1988	-	-	4 360	-	54	4 414	8,3	87,3	46,4
Luleå	Vattenormen 8	Midgårdsvägen 19	1964/1964	3 905	-	-	-	-	3 905	5,5	100,0	24,4
SUMMA LULEÅ: 18 FASTIGHETER				**74 262**	**15 091**	**22 439**	**3 561**	**4 722**	**120 075**	**171,9**	**94,0**	**898,3**

SUMMA NORRBOTTEN	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres-värde, mkr	Ek uthyr-ninggrad, %	Taxerings-värde, mkr
18 FASTIGHETER	**74 262**	**15 091**	**22 439**	**3 561**	**4 722**	**120 075**	**171,9**	**106,4**	**898,3**

TOTALT DIÖS	kvm Kontor	Industri/ lager	Butik	Bostäder	Övrigt	Totalt	Hyres-värde, mkr	Ek uthyr-ningsgrad, %	Taxerings-värde, mkr
314 FASTIGHETER	**559 666**	**280 011**	**275 011**	**106 372**	**132 464**	**1 353 526**	**1473,5**	**89,7**	**7 609,6**

Hälsan 6, Sundsvall.

FINANSIELLA NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender/bolagets prestation. Eftersom inte alla bolag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 109.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Bolaget styr sin verksamhet bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, d.v.s. ökat förvaltningsresultat. Årets mål är att överskottsgraden ska överstiga 60 procent. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen delas ut till aktieägarna, cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Diös redovisar de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat, EPRA Earnings och överskottsgrad då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av Bolagets resultat från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

Förvaltningsresultat	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	957	845
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-327	-273
Värdeförändring derivat	-91	-64
Förvaltningsresultat	**539**	**508**
EPRA earnings		
Förvaltningsresultat	539	508
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-42	-64
Minoritetens andel av resultatet	-7	-12
EPRA Earnings (långsiktig intjäningsförmåga)	**490**	**432**
EPRA EPS (långsiktig intjäningsförmåga per aktie) kr, utan beaktande av företrädesemissionen	**6,56**	**5,77**
EPRA EPS (långsiktig intjäningsförmåga per aktie) kr, med beaktande av företrädesemissionen	**5,14**	**4,53**
Överskottsgrad		
Driftöverskott enligt resultaträkningen	806	776
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	1 323	1 295
Överskottsgrad, %	**61**	**60**

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Diös skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Diös fall verkligt värde av finansiella instrument (derivat) och uppskjuten skatt på temporära skillnader. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde. EPRA NAV och EPRA NNNAV ska visa på hur mycket eget kapital som finns i bolaget vid en likvidation på lång och kort sikt. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

Substansvärde	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Eget kapital enligt balansräkning	4 313	3 694
Eget kapital tillhörande minoriteten	-43	-36
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	43	134
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 023	912
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	**5 336**	**4 704**
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie kr, utan beaktande av företrädesemissionen	**71,4**	**63,0**
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	-43	-134
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4%[1]	-180	-186
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)	**5 113**	**4 384**
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie kr, utan beaktande av företrädesemissionen	**68,4**	**58,7**

[1] Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent. Utnyttjande av underskottsavdrag beräknas under de två första åren.

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL

FINANSIELL RISK

Bolagets strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter på ett värdeskapande, hållbart och utvecklande sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta utrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 65 procent, att soliditeten kortsiktigt ska överstiga 25 procent och långsiktigt 30 procent,samt att räntetäckningsgraden ska vara högre än 1,8 ggr. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att betala räntekostnader. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. De är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

Belåningsgrad	**2016 12 mån jan-dec**	**2015 12 mån jan-dec**
Räntebärande skulder	8 012	8 121
Förvaltningsfastigheter	13 683	13 381
Belåningsgrad, %	**58,6**	**60,7**
Soliditet		
Eget kapital	4 313	3 694
Totala tillgångar	13 920	13 505
Soliditet, %	**31,0**	**27,4**
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	539	508
Återläggning		
Finansnetto	204	210
Summa	**743**	**718**
Finansiella kostnader	206	212
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,6**	**3,4**

EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter en gemensam standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (långsiktig intjäningsförmåga per aktie), EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) och EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde). ESMA, European Securities and Markets Authority, är en oberoende myndighet som utsetts av Europeiska parlamentet. ESMA har utfärdat riktlinjer kring sk. alternativa nyckeltal, d.v.s nyckeltal som ej regleras i tillämplig lag. Se definitioner och nyckeltal ovan. Se även www.esma.europa.eu för mer information.

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som bolaget använder för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Bolaget redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal visar på bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar bilden av den finansiella utvecklingen och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat. Direktavkastning visar på fastigheternas resultat i förhållande till dess marknadsvärde och ger en bild av fastigheternas lönsamhet och bedöms ge kompletterande information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av Diös finansiella situation och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2016 12 mån jan-dec	**2015 12 mån jan-dec**
Avkastning på eget kapital, %	20,6	15,0
Driftöverskott, mkr	806	776
Direktavkastning, %	5,9	5,8
Eget kapital per aktie, kr	57,7	49,4
Hyresintäkter, mkr	1 323	1 295
Kassaflöde per aktie, kr		
Resultat före skatt	957	845
Återläggning orealiserad värdeförändring		
Fastigheter	-337	-262
Derivat	-91	-64
Avskrivningar	2	3
Aktuell skatt	-26	-162
Summa	**504**	**359**
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729
Kassaflöde per aktie, kr	**6,74**	**4,80**
Resultat per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr	11,04	7,09
Resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, kr[1]	8,66	5,56
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,2

[1] *För beräkning av resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, se avsnittet "Beräkning av antal aktier med beaktande av företrädesemissionen" på nästa sida.*

ÖVRIG INFORMATION

Diös redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, hyresvärde och nettouthyrning för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbestånden och därmed även i bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hyresvärde, mkr	1 478	1 466
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88
Antal fastigheter vid periodens utgång	314	351
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 353 525	1 462 538
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 683	13 381

BERÄKNING AV ANTAL AKTIER MED BEAKTANDE AV FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Nyckeltal som ej definieras enligt IFRS beräknas även med nytt antal aktier som bas till följd av företrädesemissionen. Detta nyckeltal är märkt med "med beaktande av företrädesemissionen".

	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	95 289 530	95 289 530
Antal utestående aktier vid periodens slut	95 289 530	95 289 530

Antal historiska aktier har räknats om med hänsyn till fondemissionsinslaget i den under januari 2017 genomförda företrädesemissionen och har används för beräkning av nyckeltalen resultat per aktie. Omräkningsfaktorn är 1,28.

EPRA NYCKELTAL

EPRA nyckeltal	2016	2015
EPRA EPS, mkr	490	432
EPRA EPS per aktie[1], kr	6,56	5,77
EPRA NAV, mkr	5 336	4 704
EPRA NAV per aktie, kr	71,4	63
EPRA NNNAV, mkr	5 113	4 384
EPRA NNNAV per aktie, kr	68,4	58,7
EPRA Vacancy Rate, %	9,4	9,7
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	3,2	0,5

[1] *Utan beaktande av företrädesemissionen, se ovan samt sidan 102.*

EPRA-nyckeltal gällande hållbarhet återfinns på hemsidan, www.dios.se.

GRI-INDEX

GRI-INDEX

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR		SIDA	KOMMENTAR
STRATEGI OCH ANALYS			
G4-1	VD-ord	8	
ORGANISATIONSPROFIL			
G4-3	Namn	3	
G4-4	Typ av verksamhet	28-29, 43-44	
G4-5	Placering hk	3	
G4-6	Verksam i länder	43	
G4-7	Ägandeform	16-17	
G4-8	Marknad	27-41	
G4-9	Storlek	5, 24, 50	
G4-10	Anställda	24-25	
G4-11	Kollektivavtal	104-105	Alla anställda omfattas av kollektivavtal
G4-12	Leverantörskedja	26	
G4-13	Organisationsförändringar	6, 24, 62	
G4-14	Försiktighetsprincip	52-54	
G4-15	Externa deklarationer och principer	104-105	Diös kommer under 2017 att underteckna FN:s Global Compact
G4-16	Medlemskap	104-105	Diös är medlemmar i Sweden Green Building Council
IDENTIFIERADE ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR			
G4-17	Organisationsenheter	104-105	Hela Diös omfattas av hållbarhetsrapporteringen.
G4-18	Rapportens innehåll	19-20, 104-105	
G4-19	Väsentliga aspekter	20	
G4-20	Ramar inom org	18-26	
G4-21	Ramar utom org	21-26	
G4-22	Nya definitioner	104-105	Detta är den första rapporteringen enligt GRI
G4-23	Periodförändringar	104-105	Detta är den första rapporteringen enligt GRI
INTRESSENTER			
G4-24	Intressenter lista	20	
G4-25	Hur har de identifierats och valts ut	19-20, 107	
G4-26	Hur och när sker kommunikation	19-20, 107	
G4-27	Ämnen som tagits upp	20	
RAPPORTPROFIL			
G4-28	Rapportperiod	63	
G4-29	Datum för föregående rapport	104-105	Detta är den första rapporteringen enligt GRI
G4-30	Rapporteringscykel	63	
G4-31	Kontaktuppgifter	3	
G4-32	GRI innehållsförteckning	104-105	
G4-33	Policy kring extern granskning	104-105	Ej bestyrkt av tredje part.
LEDNING			
G4-34	Styrning hållbarhet	19-20	
ETIK OCH INTEGRITET			
G4-56	Uppförandekod	26	

SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR		SIDA	KOMMENTAR
EKONOMISKT RESULTAT			
G4-EC1	Direkt ekonomiskt värde	11, 26	
ENERGIANVÄNDNING			
G4-EN3	Energianvändning	12, 22-23	Ytterligare information dios.se/finansiellt
CRE 1	Energiintensitet	22-23	Ytterligare information dios.se/finansiellt
VATTENFÖRBRUKNING			
G4-EN8	Vattenförbrukning	22-23	Ytterligare information dios.se/finansiellt
CRE 2	Vattenintensitet	22-23	Ytterligare information dios.se/finansiellt
UTSLÄPP			
G4-EN15	Utsläpp scope 1	22-23	Mer omfattande statistik finns på hemsidan. Finansiellt.
G4-EN16	Utsläpp scope 2	22-23	Mer omfattande statistik finns på hemsidan.
G4-EN17	Utsläpp scope 3	22-23	Mer omfattande statistik finns på hemsidan.
CRE 3	Utsläppsintensitet byggnader	22-23	Mer omfattande statistik finns på hemsidan.
CRE 4	Utsläppsintensitet ny- och ombyggnationer	104	I dagläget har vi inte tillgång till denna information.
ANSTÄLLDAS HÄLSA OCH SÄKERHET			
G4-LA5	Arbetsmiljögrupp	24	Alla anställda omfattas av systematiskt arbetsmiljöarbete
G4-LA6	Sjukfrånvaro	24	
CRE 6	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	24	
KOMPETENSUTVECKLING FÖR ANSTÄLLDA			
G4-LA9	Utbildningstimmar	24	Ytterligare information dios.se/finansiellt
G4-LA11	Utvecklingssamtal	104-105	80 procent av medarbetarna hade utvecklingssamtal med sin närmsta chef under 2016.
MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			
G4-LA12	Sammansättning styrelse och ledning	88-89	
ANTIKORRUPTION			
G4-SO4	Kommunikation och utbildning	26	
G4-SO5	Bekräftade fall	26	
MÄRKNING AV PRODUKTER OCH TJÄNSTER			
G4-PR5	NKI	12, 26	
CRE 8	Certifieringar	21	

Hyresgästen Kicks i In: gallerian, Sundsvall. Micael Johansson, butikschef, och Maria Sundqvist, uthyrare.

INTRESSENTANALYS

Våra viktigaste intressentgrupper är medarbetare, styrelse, ägare, hyresgäster, analytiker och leverantörer samt de samhällen där vi är verksamma. Inför framtagandet av vår hållbarhetsstrategi kompletterade vi vår löpande intressentdialog med intervjuer och enkäter. Så här genomfördes den fördjupade intressentdialogen:

- Telefonintervjuer med ett antal större hyresgäster som redan idag ställer höga krav på vårt hållbarhetsarbete. Dessa krav kommer med stor sannolikhet att ställas av fler inom en överskådlig framtid.
- Telefonintervjuer med de analytiker som följer oss.
- Djupintervjuer med ett slumpmässigt urval av våra medarbetare.
- En enkätundersökning som skickades ut till våra 40 största leverantörer, alla medarbetare, hela styrelsen samt till de analytiker som deltog i intervjuerna.
- Den årliga NKI-enkäten, som skickas ut till cirka 20 procent av våra hyresgäster, kompletterades med ett avsnitt om hållbarhet, för att fånga upp fler hyresgästers åsikter.

Utifrån denna fördjupade intressentdialog har vi gjort en sammanställning av vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för våra intressenter, och alltså viktiga för oss att arbeta aktivt med. Bland annat bekräftades att kundnöjdhet är en viktig fråga för både interna och externa intressenter. Kundrelationer är något vi arbetar aktivt med för att bli ännu bättre på.

Utifrån intressentanalysen, en omvärlds- och branschanalys samt genom workshops med koncernledning och utvalda roller i organisationen beslutade vi vilka hållbarhetsaspekter som är prioriterade för vår verksamhet och som vi rapporterar kring enligt GRI G4. Aspekterna finns angivna på sidan 20.

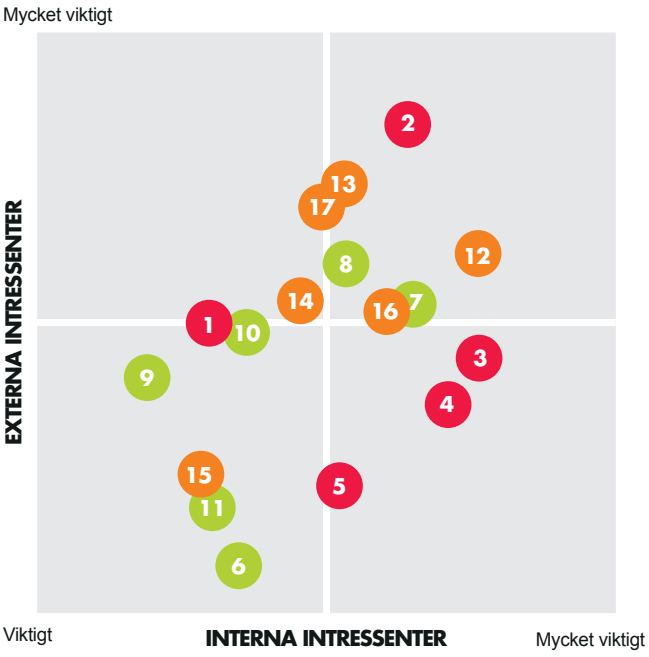
RESULTAT AV ENKÄTUNDERSÖKNING OCH NKI-ENKÄT

I enkätundersökningarna fick intressenterna värdera 17 olika aspekter på en skala mellan 1 och 6. Samtliga aspekter fick siffran 4 eller högre.

SOCIAL HÅLLBARHET
1. Sociala och miljömässiga krav på leverantörer
2. Arbetsmiljö och säkerhet
3. Kompetensutveckling av anställda
4. Mångfald och jämställdhet
5. Stadsutveckling

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET
6. Miljöcertifierade byggnader
7. Energi- och vattenanvändning
8. Avfall och återvinning
9. Resor och transporter
10. Koldioxidutsläpp
11. Gröna hyresavtal

EKONOMISK HÅLLBARHET
12. Kundnöjdhet
13. Antikorruption
14. Transparenta och rättvisa avtal
15. Avkastning till ägare
16. Finansiell riskhantering/God ekonomisk ställning
17. Skattelojalitet



AKTIENYCKELTAL

STÖRSTA AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %
AB Persson Invest	11 499 691	15,4	0,0
Backahill Inter AB	7 830 754	10,5	0,0
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1	0,0
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0	0,0
SEB Investment Management	2 952 418	4,0	1,2
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 496 748	3,3	0,1
Fjärde AP-fonden	1 737 760	2,3	0,2
Handelsbankens Fonder	1 441 666	1,9	0,0
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 430 804	1,9	0,2
Staffan Rasjö	1 260 100	1,7	0,0
Summa största ägare	**42 666 402**	**57,1**	**-3,8**
Övriga ägare	32 062 732	42,9	3,8
TOTALT	**74 729 134**	**100,0**	**0,0**

DATA PER AKTIE

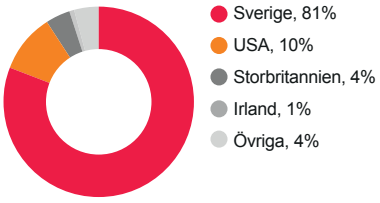
	2016	2015	2014	2013	2012
Börskurs 31 dec, kr	60,0	61,3	57,8	45,6	35,0
Börsvärde utestående aktier, mkr	4 484	4 577	4 316	3 408	2 616
Förvaltningsresultat per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr	7,21	6,80	5,63	4,74	4,55
Förvaltningsresultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen[3], kr	5,66	5,33	4,42	3,72	3,57
Utdelning per aktie, kr	2,00[1]	2,85	2,85	2,30	2,30
Utdelning i procent av resultat per aktie[2], %	53	54	50	49	50
Direktavkastning aktie, %	4,3[4]	4,7	4,9	5,0	6,6
Totalavkastning aktie, %	2,8	12,1	31,8	36,9	26,7

[1] Styrelsens förslag.
[2] Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.
[3] För beräkning av resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, se not 19 sidan 74.
[4] Baserat på börskurs per 31 dec 2016 på 47,05 kr justerat för företrädesemission, se www.nasdaqomxnordic.com.

AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieantal, aktiernnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknadsvärde, mkr
100-500	7 287	1 235 454	1,7	74 127
501-1 000	1 741	1 486 078	2,0	89 165
1 001-5 000	1 667	3 856 164	5,2	231 370
5 001-10 000	224	1 686 109	2,3	101 167
10 001-15 000	74	926 103	1,2	55 566
15 001-20 000	41	746 784	1,0	44 807
20 001-	199	64 792 442	86,7	3 887 547
TOTALT	**11 233**	**74 729 134**	**100**	**4 483 749**

ÄGARE PER LAND



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 dividerat 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 dividerat 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.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

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 dividerat med två.

AKTIERELATERADE

EGET KAPITAL PER AKTIE
Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA EPS
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE
Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA NAVVV/AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE
Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

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

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 dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

FASTIGHETSRELATERADE

DIREKTAVKASTNING
Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

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

DRIFTÖVERSKOTT
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EKONOMISK VAKANSGRAD
Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA VACANCY RATE
Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter.

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.

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

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD
Uthyrd area i relation till total uthyrningsbar area.

ÖVERSKOTTSGRAD
Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

FEMÅRS-ÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Hyresintäkter	1 323	1 295	1 291	1 292	1 300
Övriga intäkter	17	20	21	15	31
Fastighetskostnader	-534	-539	-550	-569	-565
Driftöverskott	**806**	**776**	**762**	**738**	**766**
Central administration	-63	-58	-58	-84[2]	-98[3]
Resultat från finansiella poster	-204	-210	-283	-300	-329
Förvaltningsresultat	**539**	**508**	**421**	**354**	**339**
Orealiserade värde-förändringar räntederivat	91	64	-91	68	-76
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-10	11	15	11	9
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	337	262	47	-35	180
Resultat före skatt	**957**	**845**	**392**	**398**	**451**
Aktuell skatt	11[1]	-163[1]	-10	-15	-6
Uppskjuten skatt	-136	-140	-80	-62	-14
Avgår minoritetens andel	-7	-12	-5	2	-3
ÅRETS RESULTAT HÄN-FÖRLIGT TILL MODER-BOLAGETS AKTIEÄGARE	**825**	**530**	**297**	**323**	**428**

[1] I aktuell skatt för 2015 ingår en reservering avseende skatteärende med 137 mkr, under 2016 har 37 mkr av reserveringen återförts.
[2] Varav 26 mkr avser omstruktureringskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.
[3] Varav 38 mkr avser transaktionskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

BALANSRÄKNING

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	13 683	13 381	12 200	11 823	11 878
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	4	7	7	12
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	4	4	-
Finansiella anläggningstillgångar	36	13	7	9	11
Kortfristiga fordringar	196	104	43	91	172
Likvida medel	-	-	79	121	120
TILLGÅNGAR	**13 920**	**13 505**	**12 340**	**12 055**	**12 193**
Eget kapital	4 313	3 694	3 365	3 235	3 086
Uppskjuten skatteskuld	1 009	875	735	655	593
Långfristiga skulder	8 022	8 121	7 673	7 666	7 895
Checkräkningskredit	15	227	-	-	-
Kortfristiga skulder	561	588	567	499	619
SKULDER OCH EGET KAPITAL	**13 920**	**13 505**	**12 340**	**12 055**	**12 193**

KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482	347	422	334	313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	27	-888	-299	68	-107
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-509	462	-165	-401	-190
Årets kassaflöde	0	-79	-42	1	16
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**0**	**0**	**79**	**121**	**120**

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
Avkastning på eget kapital, %	20,6	15,0	9,0	10,2	14,7
Avkastning på totalt kapital, %	8,5	8,2	5,5	5,8	6,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,9	8,6	5,8	6,1	6,8
Soliditet, %	31,0	27,4	27,3	26,8	25,3
Belåningsgrad fastigheter, %	58,6	60,7	62,9	64,8	66,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,4	2,5	2,2	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,2	2,3	2,4	2,6

DATA PER AKTIE

	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr	11,04	7,09	3,97	4,32	5,73
Resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen[1], kr	8,66	5,56	3,12	3,39	4,49
Eget kapital per aktie, kr	57,7	49,4	45,0	43,3	41,3
Kassaflöde per aktie, kr	6,74	4,80	5,50	4,57	4,50
EPRA EPS utan beaktande av företrädesemissionen, kr	6,56	5,77	5,25	4,30	4,10
EPRA EPS med beaktande av företrädesemissionen[1], kr	5,14	4,53	4,12	3,37	3,22
EPRA NAV per aktie, kr	71,4	63,0	57,9	54,2	52,7
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729

[1] För beräkning av resultat per aktie och EPRA EPS med beaktande av företrädesemissionen, se not 19 sidan 74.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, VID ÅRETS SLUT

	2016	2015	2014	2013	2012
Antal fastigheter	314	351	354	364	378
Uthyrningsbar area, kvm	1 353 525	1 462 538	1 422 519	1 446 900	1 504 738
Bokfört värde förvalt-ningsfastigheter, mkr	13 683	13 381	12 200	11 823	11 878
Hyresvärde, mkr	1 478	1 466	1 448	1 457	1 464
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	89	89	89
Överskottsgrad, %	61	60	59	57	59

Diös årsredovisning har producerats av Diös Fastigheter i samarbete med Strand Kommunikation.
Foto: Tina Stafrén
Tryckeri: Ågrenshuset, Örnsköldsvik
Papper: Cocoon Silk, FSC-certifierat och tillverkat av 100 procent returfiber.

För ytterligare information kontakta gärna:
Knut Rost, vd, 010-470 95 01, knut.rost@dios.se
Rolf Larsson, CFO, 010-470 95 03, rolf.larsson@dios.se

Bryggeriet 1, Sundsvall.

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)
BESÖKSADRESS: FRITZHEMSGATAN 1A, FRÖSÖN. POSTADRESS: BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND. TEL: 0770-33 22 00.
ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771. BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND. WWW.DIOS.SE