

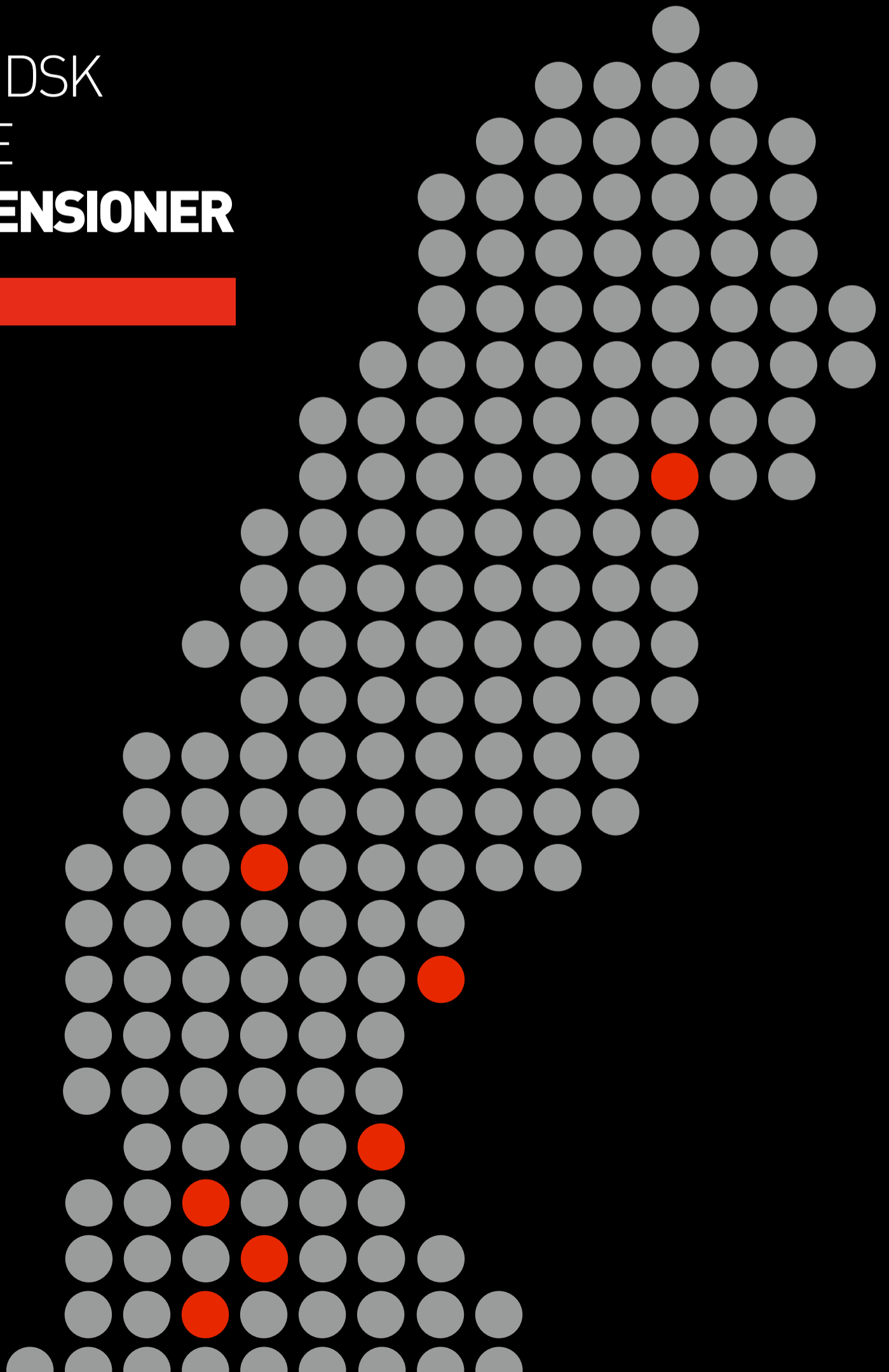
Magasin

Diös

DIÖS FASTIGHETER • ÅRSREDOVISNING 2009 • NO 5

2009

EN NORRLÄNSK
UPPSTICKARE
FÖR NYA DIMENSIONER



Diös

INNEHÅLL

INNEHÅLL	3
ÅRET I KORTHET	4
ÅRSSTÄMMA	5
VD ORD	6
TILLBAKABLICK	8
VISION, MÅL, STRATEGIER	9
MARKNADSBESKRIVNING	10
MO BORLÄNGE	13
MO FALUN	14
MO MORA	15
MO GÄVLE	16
MO SUNDSVALL	17
MO ÅRE / ÖSTERSUND	18
MO LULEÅ	19
VARUMÄRKET	20
VÅRA KÄRNVÄRDEN	21
AFFÄRSMODELLEN	22
HÅLLBARHET	24
MILJÖ	26
PERSONAL & ORGANISATION	28
AKTIEN	30
FINANSPOLICY	32
MÖJLIGHETER & RISKER	33
KUNDER	34
VÄRDERING	35
SEGMENTSÖVERSIKT	36

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	37
TOTALRESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN	42
BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN	43
TOTALRESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET	44
BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET	45
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL	46
KASSAFLÖDESANALYS	47
NOTER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	48
NOTER	51
ÅR UNDERTECKNADE	58
REVISIONSBERÄTTELSE	59
DIÖS STYRELSE	60
DIÖS LEDNING	61
BOLAGSSTYRNING	62
FASTIGHETSFÖRTECKNING	64
NYCKELTAL FLERÅRSÖVERSIKT	68
NYCKELTAL DEFINITIONER	69



ÅRETS RESULTAT

- Årets intäkter uppgick till 477,4 Mkr (469,9)
- Driftöverskottet uppgick till 273,0 Mkr (260,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 130,7 (94,4)
- Eget kapital per aktie uppgick till 33,99 kr (31,81)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,40)

ÅRET SOM GÅTT

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 130,7 Mkr (94,4). Förbättringen är hänförlig till ökade hyresnivåer samt sjunkande marknadsräntor. Driftöverskottet uppgick till 273,0 Mkr (260,0) vilket motsvarar en överskottsgrad om 59,0 procent (57,4).

En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 31 december 2009 har utförts. Värderingen visar en nedgång om ca 1,34 procent vilket motsvarar -52,9 Mkr (-234,0). Under året har fem fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 0,5 Mkr.

– Hyresintäkterna för rapportåret har ökat och uppgick till 462,9 Mkr (452,8) motsvarande en ekonomisk uthyr-

ningsgrad om 90,4 procent (90,8).

– Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 14,5 Mkr (17,1) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

– De totala fastighetskostnaderna uppgick till 204,5 Mkr (209,9). Av fastighetskostnaderna utgjorde 8,1 Mkr (13,0) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster samt 7,6 Mkr (5,6) avseende inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

ÅRETS HÄNDELSER

Förädling

Under året har 128,6 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår två större förädlingsprojekt, ett i Gävle och ett i Falun. Totalt har 10,0 Mkr av budgeterat 18,3 Mkr upparbetats.

Försäljning

Diös har sålt:

- Näringen 12:1 i Gävle med tillträdesdag den 27 mars 2009. Försäljningspriset uppgick till 1,5 Mkr.
- Diös har sålt två fastigheter i Borlänge, Adils 17 och Saga 21 med tillträde den 1 april 2009. Försäljningspriset uppgick till 59 Mkr.
- Diös har i två olika transaktioner under juli månad sålt fastigheterna Mossaroträsk 1:326 i Skellefteå och Svanen 17 i Ludvika. Försäljningspriset uppgick till 10,5 Mkr.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Diös har per den 1 februari 2010 sålt industri-/lagerfastigheten, Hammaren 8, i Borlänge. Köpeskillingen uppgick till 16 Mkr.

	2009	2008	2007	2006	2005
Årets resultat, Mkr	106	-138	139	242	137
Förvaltningsresultat, Mkr	131	94	95	74	41
Hyresintäkter, Mkr	463	453	352	232	107
Driftöverskott, Mkr	273	260	198	130	64
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-53	-234	36	167	96
Resultat per aktie, kr	3,06	-3,82	4,26	8,46	18,37
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	90,8	92,6	90,5	92,7
Utdelning per aktie, kr	1,75 ¹	1,40	1,40	1,10	-

¹ Styrelsens förslag



FASTIGHETEN NORR 26:1 I GÄVLE

ÅRSSTÄMMA 2010

Diös Fastigheter AB:s årsstämma, äger rum måndag den 19 april 2010, kl. 13.00, på Diös Fastigheters huvudkontor, Rådhusgatan 82/ Ringvägen 4, Östersund

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska;

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken tisdag den 13 april 2010
- dels anmäla sitt eller eventuella biträdens

deltagande till Diös senast kl. 12.00 tisdag den 13 april 2010

- anmälan om deltagande på stämman kan ske per post till Diös Fastigheter AB, Box 188, 831 22 Östersund, per tel 0770-33 22 00 eller via Diös hemsida www.dios.se.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress och telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden.

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera

sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos VPC AB i så god tid att omregistrering är utförd tisdag den 13 april 2010. För att detta ska kunna ske måste begäran om sådan omregistrering göras i god tid före nämnda dag.

I de fall ombud deltar på stämman bör behörighetshandlingar skickas in till bolaget i samband med anmälan. Ombud för aktieägare ska uppvisa dagtecknad fullmakt som på dagen för årsstämman inte får vara

äldre än ett år. Om fullmaktsgivaren är juridisk person, ska registreringsbevis eller annan handling uppvisas som utvisar firmatecknarens behörighet.

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kronor per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, föreslås torsdag den 22 april 2010. Beslutat årsstämman enligt förslaget beräknas utdelning komma att utsändas av VPC tisdag den 27 april 2010.



CHRISTER SUNDIN, VD, DIÖS FASTIGHETER

➤ Vi är fortfarande ett ungt bolag under tillväxt och för vår del gav året en naturlig återhämtning efter fyra intensiva år med etablering, börsnotering och progression

CHRISTER SUNDIN, VD DIÖS

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

OCH NYA DIMENSIONER

2009 var ett år som inte bara gav mer erfarenhet, utan även lyfte medvetenheten. Många förutspådde att det skulle komma att bli ett av de tuffaste åren i mannaminne. För Diös del slutade det med ett förbättrat förvaltningsresultat, förbättrat driftöverskott och en förbättrad överskottsgrad och vi har stärkt våra viktigaste nyckeltal, i jämförelse mot föregående år. Vi har även gjort en del strategiska försäljningar och samlat kraft genom att finlipa våra processer och effektivisera vår förvaltning.

Med ett visst mått av osäkerhet inför den finansiella världsmarknaden, gick vi in i år 2009. Vid årets slut kan vi konstatera att världshandeln minskade med drygt tio procent, att vi i fredstid inte upplevt ett större fall och att det hela fått en global effekt. På nationell nivå har det främst påverkat de finansiella marknaderna samt verkstadsindustrin. På regional nivå har Västsverige påverkats mest.

Diös geografiska marknad, som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr, har på intet sätt gått förskonad ur det hela - men heller inte blivit hårdast drabbad.

Vi är fortfarande ett ungt bolag under tillväxt och för vår del gav året en naturlig återhämtning efter fyra intensiva år med etablering, börsnotering och progression. Vi har analyserat flaskhalsar, kompetensbehov och sett över våra ledtider. I projektform har vi genomarbetat ett flertal av våra processer med mål att:

- Skapa en enhetlighet i organisationen
- Bli effektivare i vårt arbete
- Kvalitetsförbättra våra leveranser
- Sänka våra kostnader
- Få nöjdare kunder

Det här har gett en värdefull medvetenhet i organisationen om vad som kommer att göra oss framgångsrika. Det har även stärkt vår kunskap om hur vi i framtiden bättre kan parera fluktuationer på marknaden.

Transaktionsmarknaden har under 2009 präglats av stor

försiktighet, vilket de fåtal affärer som genomförts vittnar om. För Diös del har det inneburit att vi arbetat med förädling av vår befintliga fastighetsportfölj, och under året genomfört fem strategiska försäljningar på orterna Gävle, Borlänge, Ludvika och Skellefteå. Positivt är att marknadsvärdet vid årets utgång var, trots nedskrivningar under året, något högre än vid motsvarande tid föregående år. Ett resultat av de förädlingsinvesteringar om ca 129 Mkr som genomförts under året.

AKTIENS UTVECKLING

Diös-aktien steg under 2009 med 62,8 procent, vilket kan jämföras med fastighetsbranschen (SIX Real Estate) som under samma period ökade med 22 procent och Stockholmsbörsen med 47 procent.

KUNDORIENTERAT SYNSÄTT

Vår huvudinriktning är kommersiella lokaler, det vill säga kontor och butiker. Dessa stod under 2009 för 62 procent av hyresintäkterna. Det är viktigt att företagets värderingar präglar all kontakt med hyresgästerna, samhället och näringslivet. För att uppnå detta har vi valt en decentraliserad organisation, med stark lokal förankring. Det i sin tur säkerställer hög kvalitet och mycket god servicenivå på kundnyttan. Ett av våra ständiga fokusområden är att vårda och stärka relationerna med befintliga hyresgäster. En nödvändig insats, inte minst ett år som detta.

VARUMÄRKET ÄR KITTET I VÅR VERKSAMHET

Vår geografiska spridning ställer extra stora krav på att vi internt ständigt kommunicerar och vårdar varumärket Diös, samt låter våra värdegrunder genomsyra allt vi gör och säger. Våra kärnvärden, Dynamisk – Innovativ – Öppen – Seriös är ledstjärnor i Diös företagskultur. Vi är väl medvetna om att vi varje dag har till uppgift att underhålla värdet i varumärket. Det gör vi genom att vårda våra relationer, vår unikiteten och därmed grunda ett starkt förtroendekapital.

Den grafiska profilen har under året kompletterats. Under sommaren lanserades som exempel en ny hemsida, med en utökad servicefunktion för både hyresgäster och leverantörer samt ett stödsystem för relationsbyggande- och säljfrämjande insatser. Även en ny kommunikationsplattform har tagits fram, för att säkerställa våra interna processer.

PERSONALEN ÄR EN AV FRAMGÅNGSFAKTORERNA

Vid årets utgång var vi 53 stycken medarbetare i bolaget. Alla viktiga resurser och bidragsgivare till Diös resultat. Vår organisationsstruktur bygger på att vi finns nära våra fastigheter och kunder, vilket stärker vår position på den lokala marknaden. När det gäller funktionerna på vårt huvudkontor är tanken ungefär densamma, det vill säga att vi äger processerna själva för att minska beroendet av externa resurser och minska vår sårbarhet. För vår del betyder det att vi har sedan hösten 2008 förstärkt organisationen med funktionerna värdering & analys och projekt & utveckling. 2009 anställdes dessutom en driftcontroller, som ett stöd till vår förvaltningsorganisation.

Under året har vi genomfört projektet Six Sigma. Syftet och målsättningen har varit att utveckla våra processer för att säkerställa kundnyttan, hitta tidstjuvar och göra effektivitetsvinster. Projektet har löpt under hela året och ett flertal av våra medarbetare har varit delaktiga i arbetet.

VI HAR ALDRIG VARIT BÄTTRE FÖRBEREDDA ATT MÖTA ETT NYTT ÅR

Utifrån de insatser som vi redan gjort när det gäller struktur- och processförbättringar, samt de fokusområden som genomsyrat vår vardag under 2009, står vi väl förberedda när konjunkturen vänder och den finansiella marknaden återhämtat sig. Vi har väl genomarbetade strategier för vårt fastighetsbestånd och vi har en god genomlysning av marknaden. Det finns dock fortfarande en del vita fläckar på den norrländska kartan som vi vill fylla. Ett kriterium är att det ska finnas intressanta affärsmöjligheter - gärna med förädlingspotential.

Miljöfrågor och ansvarsfullt företagande är frågor som för vår del kommer att få ta plats, liksom de framtida kommunikationskanalerna.

Vi har idag ett gynnsamt läge med många förfrågningar och stor aktivitet på offertgivande vad det gäller lokaler. Vi ser också att det finns en stor potential och möjliga förädlingsprojekt i vår befintliga fastighetsportfölj.

Det finns många indikationer på att den svenska ekonomin går mot en försiktig återhämtning under år 2010. För Diös del kommer det att ges möjlighet att nå nya dimensioner.



FASTIGHETEN LIEN 2:7, MER KÄND
SOM BRUNKULLAN, ÅRE

VÅR HISTORIA ÄR KORT

OCH MYCKET INTENSIV

Idén om Diös Fastigheter och ett börsnoterat norrländskt fastighetsbolag, började en vinterdag 2005, när ett antal investerare träffades vid en tillställning i Åre.

Från tanke till handling var vägen kort och redan i juni 2005 genomfördes de första fastighetsförvärven.

Endast 11 månader efter start, och smått otroliga arbetsinsatser, noterades så aktien den 22 maj 2006 på Nasdaq OMX Nordiska Börs, Stockholm.

År 2007 var ett starkt tillväxtår för Diös. Samtidigt som vi lade grunden för arbetet med att skapa och positionera plattformen för varumärket Diös, expanderade verksamheten kraftigt. Från 53 fastigheter, till ett värde av 2,2 Mdr, växte fastighetsbe-

ståndet till 127 fastigheter, med ett sammanlagt värde om 4,1 Mdr.

Att vårda ett varumärke innebär inte bara att bygga upp, utan även att förvalta ett koncept. Strukturer, rutiner och policys ska ge en tydlig och relevant bild av företaget. Diös snabba tillväxt var inte bara av godo. Planenligt genomfördes en inventering av verksamheten, som 2008 resulterade i ett konsolideringsår.

Under 2009 har vi dragit nytta av den låga aktiviteten på fastighetsmarknaden. Det har gett oss tid att arbeta igenom nya strukturer, rutiner och processer som har implementerats i företaget. Vi har vårdat våra kunder och skapat nya relationer. Fastighetsportföljen renodlades och vi har, i vår korta historia, aldrig varit bättre rustad för att möta ett nytt år med nya utmaningar.

DIÖS VISION

Vi ska vara den mest framgångsrika fastighetsaktören på vår marknad.

AFFÄRSIDÉ

Vi skall skapa värden i vår fastighetsportfölj genom att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter.

MÅL

Vi skall ge bolagets aktieägare en långsiktig och stabil avkastning på eget kapital genom att skapa hög lönsamhet i verksamheten.

*ÖVERGRIPANDE STRATEGIER***Diös Fastigheter ska säkerställa tillväxt genom:**

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

DIÖSKÄRNVÄRDEN

DYNAMISK

INNOVATIV

ÖPPEN

SERIÖS

1

Att vara framgångsrik innebär för Diös, att vara högst upp på pallen, det vill säga en topp-tre placering, inom de områden som vi prioriterar. När det handlar om potentiella medarbetare, hyresgäster, affärs- och samarbetspartners då ska Diös alltid vara det första alternativet på vår marknad.

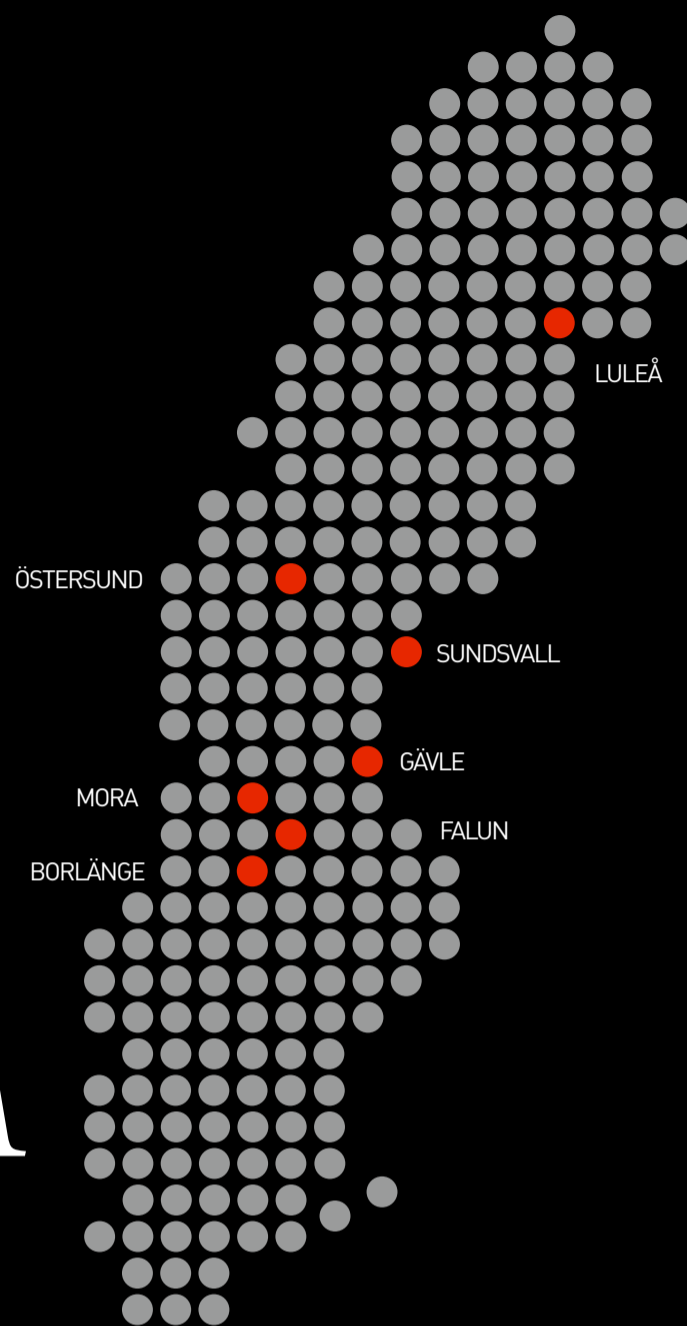
9,3

Avkastning på eget kapital återspeglar det löfte om avkastning vi har givit till våra aktieägare.

Vår affärsidé tillika vår affärsmodell bygger på fyra F. Den kan liknas med en fyrhjulsdriven bil, det vill säga att den med dynamisk kraft driver oss fram mot resultat, mål och visioner.

4

EN REGION MED VÄRDEFULLA TILLGÅNGAR



” DEN **ENTREPRENÖRSANDA SOM FINNS** I DEN NORRLÄNDSKA REGIONEN IDAG, KANSKE ÄR STARKARE ÄN NÅGONSIN.

Finanskris, sjunkande konjunkturer och svajande ekonomi har präglat vår omvärld de senaste åren, både här i Sverige, och globalt. Men mitt i den finansiella snålblåsten står regionen Norrland fortfarande stadigt i den malmrika jorden, med en lång tradition inom turistnäring och tung industri.

Den norra delen av Sverige har klarat sig förhållandevis väl genom lågkonjunkturen, tack vare en kombination av tradition, innovation och kommunikation. Och, genom att leva och verka i den unika brytpunkten mellan stad och natur, gamla traditioner och avantgardistiska idéer.

Men visst har den ekonomiska krisen satt sina spår även i Norrland. Umeå som exempel, utsågs 2008 till ”Årets tillväxtkommun”. Det senaste årets finanssituation har

dock lett till ökade varsel och därmed ökad arbetslöshet i regionen. Men trots det är optimismen stor och prognoserna pekar uppåt i de flesta branscher.

Järnvägen har historiskt sett haft en både central och avgörande roll, för framgången och utvecklingen i regionen. I augusti 2010 är det dags för invigning av den omtalade - och stundtals omdebatterade - Botniabanan. Den 19 mil långa järnvägen, med sina 140 broar och 25 kilometer tunnlar, sträcker sig som en ryggrad utmed den kuperade kuststräckan: Från Ångermanälven norr om Kramfors, via Örnsköldsvik till Umeå i norr. Botniabanan knyter samman regionen geografiskt, på ett sätt som tidigare inte varit möjligt. Detta gynnar det lokala näringslivet och innebär en ökad flexibilitet i handeln med övriga delar av Sverige. Samtidigt får alla de människor som dagligen pendlar mellan arbetet och hemmet, minskad restid.

Botniabanan är ett exempel på utveckling, som hjälper till att få denna affärsmässigt stabila jätterejon, att växa ytterligare. Idag finns här allt från skogsindustri och malm drift, till skidparadis, ishotell, whiskeydestilleri, gourmetkrogar och äventyrs-turism. Det handlar om att ta till vara på regionens egna resurser. Det gör vi bland annat då vi producerar 80 procent av Sveriges vattenkraft – från de brusande älvarnas styrka, och tar tillvara siklöjans sköra romkorn och förädlar den till eftertraktad löjrom.

ENTREPRENÖRSKAP

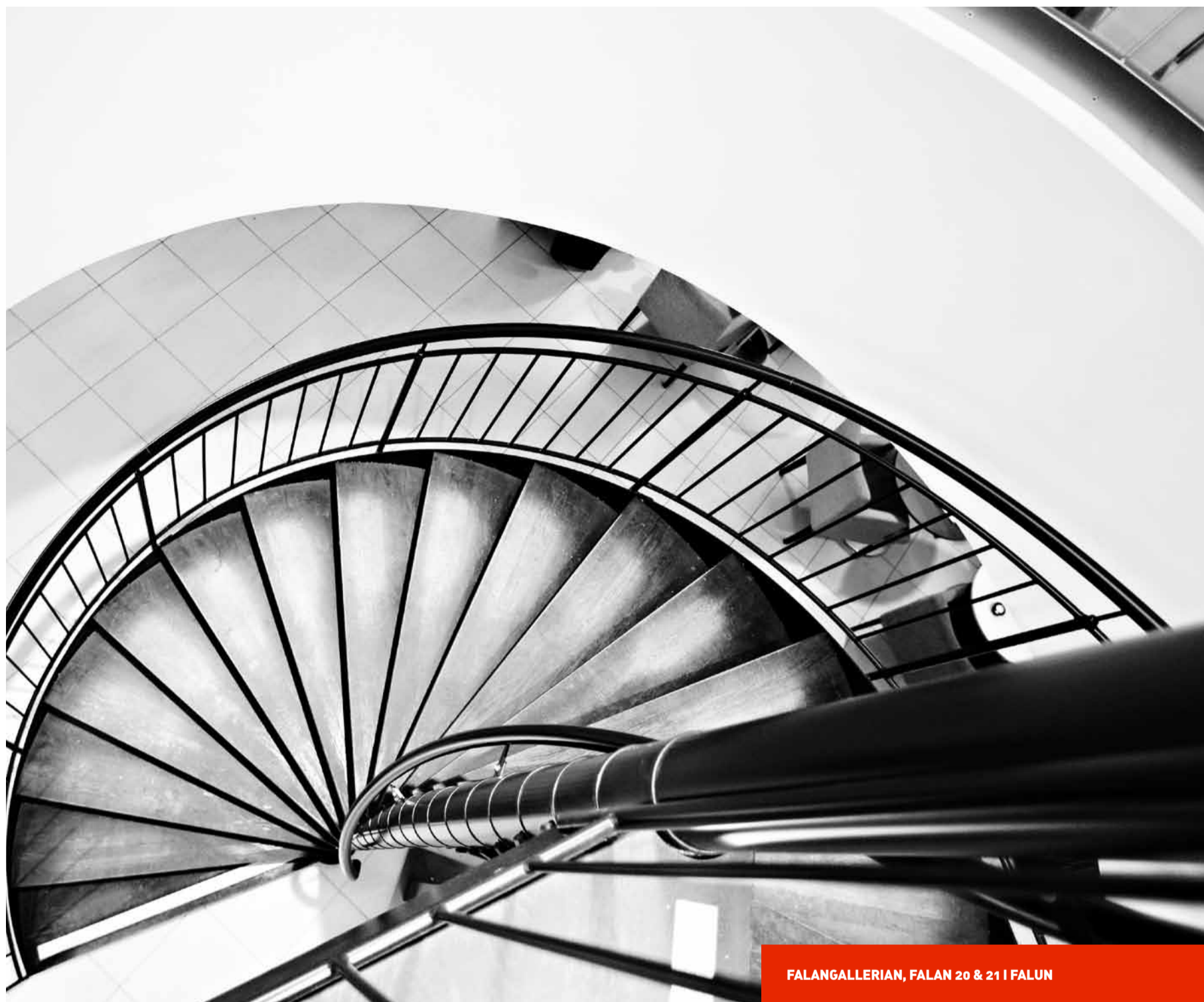
Den entreprenörsanda som finns i den norrländska regionen och som idag kanske är starkare än någonsin, är en utveckling med lång tradition och historisk förankring. När Svenska Turistföreningen bildades 1885 var det uttalade målet att göra propaganda för Norrland och fokusera på regionen som ett stort turistmål. För

svenskarna i södra Sverige var Norrland då fortfarande till stora delar en blind fläck på kartan. Men, tack vare Turistföreningens arbete väcktes en medvetenhet och en nyfikenhet på den glest befolkade landsdelen, med dess friska, storslagna och lite farliga natur.

Den dåtida rådande nationalismens brödraskapsanda, gjorde också sitt till för att odla intresset för Norrland. Målet var att försöka få människor runt om i den avlånga nationen Sverige att känna samhörighet med varandra. Det lyckades och det blev populärt, till och med trendigt, att turista i Norrland. Och då, precis som nu, förenklades resandet tack vare järnvägens utbyggnad. Vid 1800-talets slut var det ångloken som revolutionerade regionen, idag står Botniabanan för samma omvälvning.

FRAMTIDSLANDET

Tron på regionen var mycket stark under



FALANGALLERIAN, FALAN 20 & 21 I FALUN

förre sekelskiftet och Norrland kallades till och med för "Framtidslandet". Här fanns till synes oändliga skogstillgångar att avverka, enorma åkermarker som bara väntade på att brukas, berg och mark full av malm att bryta och förädla. Norrland blev ett nybyggerland, befolkat av entreprenörer och äventyrare. Här fanns stora möjligheter för var och en att skapa egen framgång och lycka. Skogen, bergen och vattnet präglar landskapet, och därigenom självklart även industrinäringen. Det sena 1800-talets politiska agenda var att leda Sverige in i en ny storhetsperiod - ett av dragplåstren var de norrländska naturtillgångarna. Och man lyckades! Trä, papper och massa, järn, stål och vattenkraft har länge varit en stark och stabil grund för näringslivet. När resten av världen upplevde den industriella revolutionen etablerade vi längst upp i norr gruvarbete, malmförädling och porslins-tillverkning. Än idag ligger Norrland och Sverige i topp inom dessa områden, bland

annat genom företag som STORA, LKAB och SSAB.

Bildandet av Svenska Turistföreningen var även det avgörande. Den vidsträckt vilda naturen lockar varje år tusentals turister från världens alla hörn. Här får de möjlighet att uppleva storslagen natur med vackra vandringsleder, brusande älvar och karga fält med de vilda djuren som naturligt inslag. Turismen är idag den näring, som många spår, har den största utvecklingspotentialen. Mycket tack vare att här finns vad som kallas "Europas sista vildmark".

Åre, är idag ett lysande exempel på hur kombinationen natur, äventyr och upplevelser lockar både investerare och turister till Norrland.

LOKAL FÖRANKRING

Det är i den här miljön och starka traditionen som Diös är verksamma. Det är också i den traditionen vi vill fortsätta att växa.

En stark lokal förankring, samt djup och bred kunskap om marknaden, tror vi är nyckeln till framgång. Samtidigt ska vi bli ännu starkare och tydligare i vår kommunikation och vårt relationsbyggande. Vi är övertygade om att den lokala förankringen gör oss ännu bättre på att tillgodose våra kunders önskemål. Vi kan inte lika enkelt förstå vilka behov och förutsättningar som finns i exempelvis Falun, från en kontorsstol i Stockholm. Vår förståelse för kunderna bygger på att vi finns på plats och kan träffa dem. Avgörande för uthyrningsgraden i våra fastigheter, är att vi har kunskap om våra målgrupps behov. Utifrån det skapar vi goda relationer med det lokala näringslivet, samt vårdar och utvecklar de sociala nätverk som finns på respektive ort. Vi är helt enkelt bra på att se och möta våra kunders önskemål och krav, eftersom de till stor del är desamma som våra egna. Många av oss som jobbar på Diös har gjort det aktiva valet att leva och bo på de orter där vi

är verksamma. Närheten till naturen, och att finnas nära de människor vi samarbetar med, är ett medvetet val som ger oss livskvalitet året om.

KUNSKAP OCH KOMMUNIKATION

I det nya tjänstesamhället har näringsliv och affärsklimat genomgått en dramatisk förändring. I dag är kunskap och kommunikation den nya råvaran och en allt viktigare maktfaktor än någonsin tidigare. Även här ligger Norrland i framkant. Det är inte en slump att Kalix blev den första kommunen i Sverige som belönades med titeln "Årets IT-kommun", 2002. IT-sektorn i Norrland har trots den globala finanskrisen, ett mycket starkt konjunkturläge och många bedömer att de goda tiderna fortsätter med en förbättrad konjunktur även under de kommande åren.

Många oroas över möjlighet till rekrytering av nya medarbetare och tillgång till välutbildad personal, men just utbildning

är en stark tillväxtmotor i regionen. Högskolor finns etablerade på ett flertal orter, och Luleå, Umeå, Östersund, Härnösand och Sundsvall kan alla stoltsera med universitet. En viktig framgångsfaktor är den inkubatorverksamhet som knyter samman näringsliv och lärosäten. Det arbetet sker på såväl regional som global nivå. Genom samarbeten mellan industrin och den offentliga sektorn, samt med framstående universitet både utomlands och nationellt, skräddarsys utbildningar som möter det stora behovet av spetskompetens inom en rad olika områden. Ett utmärkt exempel är

Högskolor finns etablerade på ett flertal orter, och Luleå, Umeå, Östersund, Härnösand och Sundsvall kan alla stoltsera med universitet.

Aurorum Science Park i Luleå, Norrlands eget "Silicon Valley", som Diös äger sedan 2007. Den uttalade affärsidén med denna jättelika forskningspark, som omfattar 20 000 kvm, är just att stimulera utvecklingen av både företag och forskning. Här rymms cirka 80 kunskapsföretag med sammanlagt över 650 anställda, som alla jobbar med att skapa förutsättningar för företag att växa och utvecklas.

Ytterligare exempel är Restauranghögskolan i Umeå, som rönt ett världsomspännande renommé, mycket tack vare de båda professorerna Gert Klötzke och Marcus Samuelsson. Restauranghögskolan har satt Umeå och Sverige på den globala matkartan, här utbildas såväl kockar som sommelier i absolut världsklass. Skolans framgångar har också stimulerat produktionen och utvecklingen av närproducerade råvaror. Detta i sin tur, har öppnat för lokala entreprenörer att skapa ytterligare tillväxt inom regionen.

TRON PÅ FRAMTIDEN ÄR STOR

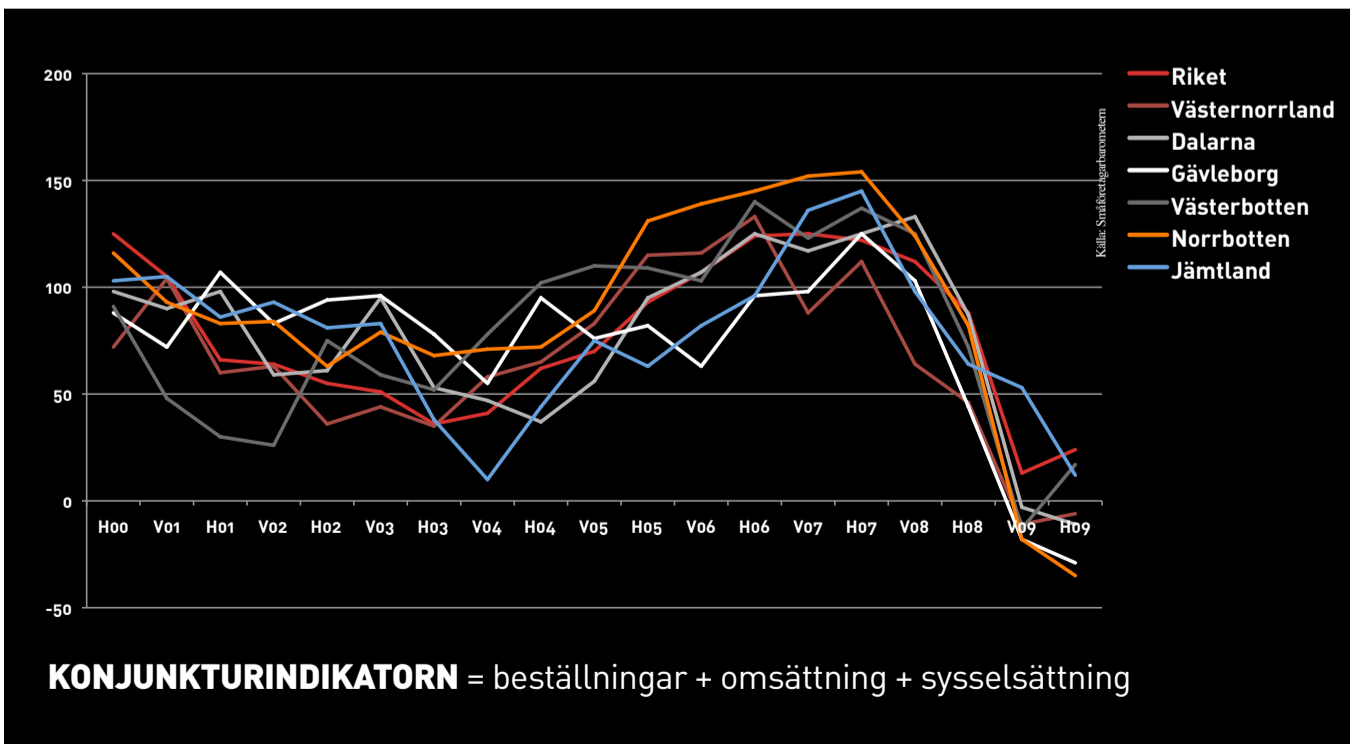
Norrland har klarat sig förhållandevis bra genom krisen, men samtidigt har det varit tuffa år. Bara under 2009 blev 19 000 personer varslade från sina jobb. Men tron på framtiden är stor, bland annat visar stiftelsen Norrlandsfondens konjunkturbarometer att två av tre företag upplevt höstens konjunkturklimat som gynnsamt.

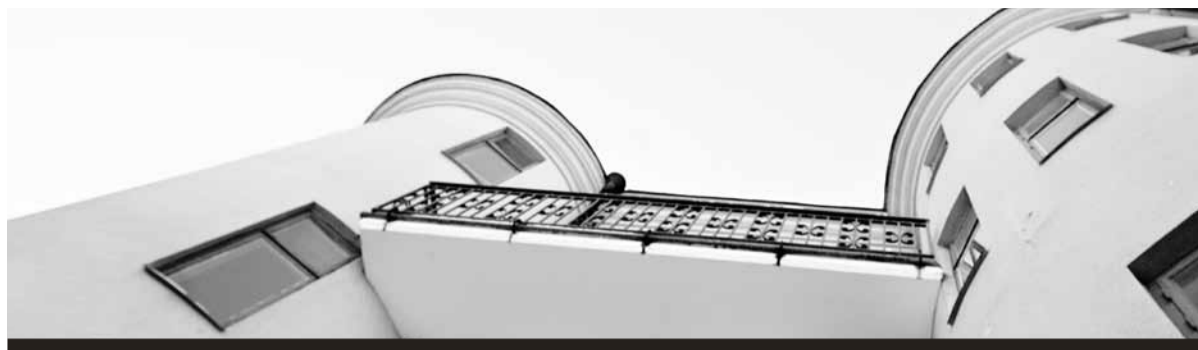
Ett tecken på optimism och nyföretagande är, som tidigare nämnts, den senaste tidens utveckling av Åre. Åre blev utsedd till Årets tillväxtkommun 2006, och ligger etta på Svenskt Näringslivs kommunrankning när det gäller nyföretagande. Förra året utnämndes Åre även till "Årets nyföretagarkommun", av stiftelsen Jobs & Society. Aldrig har det investerats så mycket pengar i Åre kommun som nu, och den positiva trenden ser ut att fortsätta.

Flera andra kommuner följer hack i häl. För Borlänge som exempel är den kommande etableringen av ett IKEA-varuhus ett jättelyft för kommunen. Varuhuset ska stå klart 2012 och beräknas ge kommunen cirka 600 nya arbetstillfällen.



FALUÅN I TIDIG MORGONDIMMA





BORLÄNGE

en stad i stort och smått

Att vara bosatt i Borlänge är att leva i både det stora och lilla samhället. Här finns närheten till det mesta oavsett om du ska ta dig till skidbacken Romme Alpin, vandra i den vackra naturen eller ta del av stadens stora shoppingutbud.

I de centrala delarna av staden finns bl. a. Kupolen som gör Borlänge till regionens handelscentrum. De stora exportföretagen SSAB och Stora Enso skapar tillsammans med många småföretag ett dynamiskt företagsklimat som gynnar entreprenörsandan och näringslivet i Borlänge. Med Vägverket, Banverket och Högskolan som bas är Borlänge en knutpunkt i Sverige.

40 000 av Borlänges totalt 48 000 invånare bor i tätorten. Det gör Borlänge till Dalarnas största stad. Här byggs nu det nya, framtidsinriktade samhället med en stark industritradition som grund.

FRAMTIDSTRO, FLEXIBILITET OCH NÄRA RELATIONER

En stor och viktig händelse för orten är etableringen av ett Ikea-varuhus som ska stå klart 2012. Det kommer öka attraktionskraften för Borlänge samt ytterligare stärka positionen som Dalarnas främsta handelsstad. För Diös innebär det en rad positiva omflyttningar där vi som fastighetsägare kan bidra med att lösa en del av lokalbehoven.

Vägverket som är vår största hyresgäst i Borlänge har gjort en större omorganisation vilket har lett till förändringar på localsidan. För vår del har det inneburit en del hyresgästtanpassningar. Samlokaliseringen mellan Skatteverket och Försäkringskassan medförde ett ombyggnadsprojekt av vår fastighet i kvarteret Mimer. Med vår lokala närvaro har vi god kännedom om de förändringar som sker och kan snabbt vara med i processerna.

Ett annat viktigt arbete som vi fortsätter med är att skapa goda relationer med hyresgäster, och att vara en aktiv part i utvecklingsfrågor som berör det lokala näringslivet i Borlänge.

MED KÄRLEK TILL SINA TRADITIONER

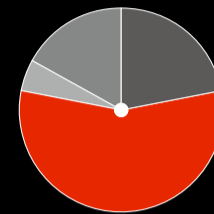
Ett ord som många förknippar med Borlänge, är kärlek. Det är allt från Peace & Love festivalen till kärlek till sina traditioner och sina rötter. För Diös-personalen på plats betyder det även att måna om de sina och att satsa lite extra på sina hyresgäster och i alla lägen låta hjärtat vara med.

BORLÄNGE 2009

FAKTARUTA

	Borlänge	Riket
Invånare	48 449	9 325 429
Arbetslöshet	8,5%	8,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial	16%	22%
Sysselsättningsgrad	63,0%	65,3%

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA/ KATEGORI



Kontor	
Bostäder	
Butik	
Övrigt	
Industri/ Lager	

STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Borlänge Kommun	4 575
SSAB Tunnsplåt	2 225
Stora Enso Kvarnsveden	925
Vägverket	925
Banverket	775

STÖRRE FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvadratmeter
Stora Tunabygge	428 213
Hushagen Fastighets AB	90 420
Diös	80 944
Dalecarlia fastigheter	50 427
Masmästaren	43 975

MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

BUTIKER I A-LÄGE	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra i SEK*	1400-2000-3500 Kr	→
Vakans i %	0,0-2,0-4,0%	↗
Direktavkastning i %	6,25-6,75-7,0%	↗

INDUSTRI I A-LÄGE

Hyra i SEK*	300-400-500 Kr	→
Vakans i %	0,0-7,0-15,0%	↗
Direktavkastning i %	9,0-10,25-11,0%	↗

BOSTÄDER I A-LÄGE

Hyra i SEK*	1156-1228-1292	→
Vakans i %	0,0-0,5-2,0%	→
Direktavkastning i %	6,0-7,0-7,5%	→

KONTOR I A-LÄGE

Hyra i SEK*	900-1000-1200	→
Vakans i %	3,0-5,5-8,0%	↗
Direktavkastning i %	8,0-8,25-9,0%	↗

SEGMENT PER LOKALKATEGORI OCH MARKNADSOMRÅDE

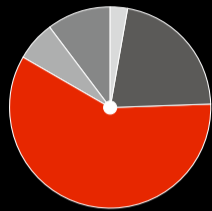
BORLÄNGE	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	6	47 874	394 820	8 247	54 839	1 111	97,1	53 272	37 196	69,8
Butiksfastigheter	3	18 785	112 978	6 014	17 846	950	88,9	15 867	8 303	52,3
Bostadsfastigheter	sålda 2009	sålda 2009	sålda 2009		1 807	878	96,5	1 744	759	43,5
Industri-/lagerfastigheter	1	4 175	16 000	3 832	1 049	251	100,0	1 049	835	79,6
Övriga fastigheter	2	14 285	31 477	2 204	7 718	540	79,4	6 126	1 307	21,3
Totalt Borlänge	12	85 119	555 275	6 524	83 259	939	93,8	78 058	48 400	62,0

FALUN 2009

FAKTARUTA

	Falun	Riket
Invånare	55 792	9 325 429
Arbetslöshet	8,5%	8,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial	24%	22%
Sysselsättningsgrad	63,0%	65,3%

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA/ KATEGORI



■	Kontor
■	Bostäder
■	Butik
■	Övrigt
■	Industri/ Lager

STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Falu Kommun	4 075
Landstinget Falun	3 725
Grycksbo Papper AB	525
Högskolan i Dalarna	325
Ericsson Network Teknik	275

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvadratmeter
Kopparstaden	470 315
Kommunfastigheter	300 000
Masmästaren Falun	140 789
Möller & Partner	98 600
Diös	80 786

MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Butiker i A-läge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra i SEK*	1300-1600-2300 Kr	→
Vakans i %	0,0-2,0-4,0 %	↗
Direktavkastning i %	6,25-7,0-7,75 %	↗

Industri i A-läge

Hyra i SEK*	325-400-500 Kr	→
Vakans i %	0,0-5,0-10,0 %	↗
Direktavkastning i %	8,75-10,0-11,0 %	↗

Bostäder i A-läge

Hyra i SEK*	1196-1273-1335 Kr	→
Vakans i %	0,0-0,25-0,5 %	→
Direktavkastning i %	5,5-6,25-6,75 %	→

Kontor i A-läge

Hyra i SEK*	900-950-1200 Kr	→
Vakans i %	3,0-5,0-7,0 %	↗
Direktavkastning i %	7,25-8,0-8,75 %	↗



FALUN

Allt började med kopparfyndigheten

En dag för ungefär tusen år sedan, vandrade vallhjonet från Torsång som vanligt med sina getter. De strövade kring fåbodarna i skogen vid "Tiskasiöberg", strax söder om ån som rinner ut i den stora sjön med alla dess öar. Plötsligt får han se den vita bocken "Kåre" komma med rödfärgade horn. Han följer efter bocken och får syn på den ockraröda marken där Kåre måste ha bökat med sina horn.

Falun har en lång och intressant historia. Koppargruvan och verksamheten kring den, har skapat ett unikt kulturlandskap. Produkter som Falu rödfärg och Falukorv är sprungna ur gruvan, och den har haft en avgörande betydelse för näringslivets utveckling. Idag räknas Koppargruvan i Falun som en del av Världsarvet.

Faluns utveckling leds idag av ett aktivt och medvetet samarbete mellan näringsliv, högskola, kommun och landsting för att skapa de rätta förutsättningarna för tillväxt och förnyelse.

Det är i korsbefruktnings mellan gammalt och nytt, traditionellt och nyskapande, bredd och spetskompetens som Faluns framtid sköns.

Arbetet med att skapa en dynamisk och kreativ miljö för forskning, utbildning och företagande handlar om mer än företagstillväxt. Det handlar om att stimulera - och inspirera människor. Falun satsar därför stora resurser på att skapa en miljö som är attraktiv att både bo och arbeta i. Det har gett resultat, i form av att befolkningsutvecklingen de senaste åren haft en positiv trend.

Diös är en av de större fastighetsägarna i Falun och att aktivt delta i stadens utveckling ligger oss varmt om hjärtat, liksom att vårda relationerna med våra hyresgäster. Näringslivets utveckling återspeglar sig även det i våra fastigheter. Några av våra nya hyresgäster är skolverksamheter, kommunens kontor och en livlig handel. Under året har ett av Diös större förädlingsprojekt färdigställts. Det är Falangallerian med 18 butiker, som stärkt positionen som handels- och mötesplats i Falun.



FALUNS FEM F

Falun har, liksom Diös, fem starka F som genomsyrar dess essens. Det är Falu Koppargruva, Falu Rödfärg, Falukorven och stadsfesten Falukalaset. Diös femte F står för finansiering, Faluns för Framtiden. En promenad i stadskärnan gör en ständigt påmind om historiens vingslag - men också om ungdomens nyfikenhet på morgondagen.

SEGMENT PER LOKALKATEGORI OCH MARKNADSOMRÅDE

FALUN	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	4	47 510	495 556	10 431	56 219	1 183	89,9	50 527	33 397	66,1
Butikfastigheter	4	17 527	158 056	9 018	17 427	994	88,9	15 493	4 834	31,2
Bostadsfastigheter	1	2 300	15 962	6 940	2 210	961	91,4	2 020	787	39,0
Industri-/lagerfastigheter	1	5 353	57 131	10 673	5 444	1 017	100,0	5 444	4 987	91,6
Övriga fastigheter	2	8 096	50 306	6 214	7 420	917	100,0	7 420	4 408	59,4
Totalt Falun	12	80 786	777 011	9 618	88 720	1 098	91,2	80 904	48 413	59,8



MORA

orten som hamnat på världskartan

Dalahästen och Zorn – två berömda varumärken som satt Mora på världskartan. Men den främsta symbolen för det svenska fädernesarvet, och orten i Dalarna, är nog ändå Vasaloppet. Varje år strömmar cirka 50 000 anmälningar in till det populära skidloppet, som årligen lockar deltagare från hela världen att följa devisen "I Fädrens Spår för Framtids segrar".

Ur dessa fädrens spår har även en stark entreprenörsanda skapats. I byarna Nusnäs och Färnäs tillverkas de populära dalahästarna, som täljs och målas för hand. Andra starka varumärken som kommer från Mora är knivar, kranar och stegar.

Under 2009 ökade antalet nystartade företag i kommunen. Det placerar Mora på tredjeplats i länet, om man räknar antalet nystartade företag. Det är bara i de betydligt större kommunerna Falun och Borlänge, som fler företag har till-

kommit. För oss är det positivt att vara verksamma på en ort som haft en bra tillväxt inom en rad olika branscher och som präglas av nyföretagaranda - samtidigt som det finns en stark historisk förankring.

Under året har vi på Diös fokuserat på flera förädlingsprojekt. Detta har medfört att vi kunnat erbjuda och ge våra hyresgäster mer långsiktiga lösningar. Som exempel har vi genomfört ett förädlingsprojekt för Kronofogdemyndigheten, som vi tecknat ett sexårigt hyresavtal med. Ett annat projekt, var den tomställda Preemmacken, som iordningställdes till en av ortens kända sporthandlare.

Vi fortsätter arbetet med att bygga goda relationer med våra hyresgäster. Vi ser till att göra personliga besök, minst en gång per månad. Diös deltar även aktivt i Centrumföreningens utvecklingsfrågor och har ett nära samarbete med kommunen. Vi fortsätter arbetet för att nå våra nyckeltal och behålla vår höga uthyrningsgrad.



EN SVENSK KLASSIKER

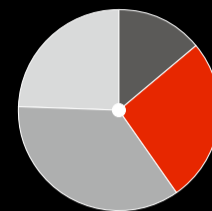
Vasaloppet har sin historiska bakgrund i att Gustav Vasa 1521 flydde till Norge, efter att blivit misstrodd av folket. Man upptäcker dock att man begått ett misstag och skickar ut de två snabbaste skidlöparna från Mora, Lars Jakobsson och Engelbrekt Jonsson, för att hämta tillbaka kungen. I höjd med Sälen hinner de ifatt kungen. Det är denna sträcka på 90 km, mellan Sälen och Mora, som sedan 1920 har blivit en svensk klassiker.

MORA 2009

FAKTARUTA

	Mora	Riket
Invånare	20 208	9 325 429
Arbetslöshet	8,5%	8,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial	15%	22%
Sysselsättningsgrad	63,0%	65,3%

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA/ KATEGORI



Kontor
Bostäder
Butik
Övrigt
Industri/ Lager

STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Mora Kommun	1 625
Landstinget Mora	1 075
Ostnor AB	625
WIBE AB	275
Stora Enso	175

STÖRRE FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvadratmeter
Mora Strand AB	147 946
Diös	32 582
Lexel AB	20 108
KJ Ericsson förvaltning AB	15 171
Rolf Mossbäck trävaror	14 501

MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Butiker i A-läge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra i SEK*	600-850-1100 Kr	↘
Vakans i %	2,5-5,0-7,5 %	→
Direktavkastning i %	8,0-9,0-10,5 %	→

Industri i A-läge

Hyra i SEK*	250-325-400 Kr	→
Vakans i %	5,0-7,5-10,0%	→
Direktavkastning i %	10,0-11,5-13,0%	→

Bostäder i A-läge

Hyra i SEK*	820-894-1020 Kr	↘
Vakans i %	1,0-4,0-7,0%	→
Direktavkastning i %	8,0-9,0-10,5 %	→

Kontor i A-läge

Hyra i SEK*	500-675-850 Kr	→
Vakans i %	5,0-7,5-10,0 %	→
Direktavkastning i %	8,0-9,0-10,5 %	→

SEGMENT PER LOKALKATEGORI OCH MARKNADSOMRÅDE

MORA	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	5	14 448	119 155	8 247	16 267	1 126	97,3	15 831	11 802	74,5
Butiksfastigheter	2	7 637	57 156	7 484	7 830	1 025	97,2	7 614	4 697	61,7
Bostadsfastigheter	5	13 278	81 495	6 138	10 758	810	97,9	10 535	5 220	49,5
Industri-/lagerfastigheter	1	19 200	25 185	1 312	6 401	333	95,9	6 141	4 284	69,8
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Mora	13	54 563	282 991	5 186	41 256	756	97,2	40 121	26 003	64,8



GÄVLE

sportig stjärna vid havet

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

Gävle ligger där Gävleån mynnar ut i Bottenhavet, och är en av få städer i Sverige som kan skryta med lax- och havsöringsfiske mitt i city! Staden har "Välkommen till havsstadens" som slogan och flaggskeppet är den nya stadsdelen, Gävle Strand.

Endast Stockholm och Göteborg kan konkurrera med Gävle när det gäller publika lagidrotter som fotboll och ishockey. Här spelar Brynäs IF sina hemmamatcher i elitserieishockey och många följer Gefle IF:s framfart i den allsvenska fotbollen.

Staden bjuder också på stort utbud av shopping samt olika kultur- och musikevenemang. Det märks kanske allra bäst i stadsdelen Brynäs, ett kulturområde, där det spelas för fullt på Skottes Musikteater och Folkteatern Gävleborg. Staden är också hemvist för Sveriges nordligaste symfoniorkester.

Gävle är en viktig och expansiv marknad för Diös. Under 2009 har vi genomfört en del positiva omflyttningar för befintliga hyresgäster, vi har tecknat avtal med Previa och försett det expansiva företaget InterCard med större lokaler. Den enskilt största uthyrningen för året, är ett 13-årigt avtal med O'Learys som hyr 800 kvm. Vi har även förlängt vårt avtal med Internationella Engelska Skolan till 2023, samt gjort en annan viktig uthyrning för Landstinget i Gävleborg.

Nu pågår planering av många nya och intressanta projekt. Vi ser därför mycket positivt på händelseutvecklingen under 2010.



DEN BRINNANDE JULBOCKEN

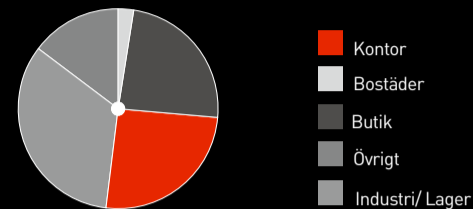
Gävlebocken är den stora julbocken i halm, som varje år i advent sätts upp på Slottstorget i Gävle. Nästan varje år utsätts den för sabotage, och numera engagerar den människors intresse så pass mycket att det till och med går att spela om dess öde.

GÄVLE 2009

FAKTARUTA

	Gävle	Riket
Invånare	94 165	9 325 429
Arbetslöshet	9,3%	8,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial	20%	22%
Sysselsättningsgrad	61,6%	65,3%

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA/ KATEGORI



STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Gävle Kommun	7 725
Landstinget Gävle	3 225
Korsnäs AB	1 125
Ericsson	925
Lantmäteriet	875

STÖRRE FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvadratmeter
Gavlegårdarna	1 188 836
Diös	118 530
N/S Holding AB	98 373
Norrvidden	95 874
Fast Partner	76 743

MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Butiker i A-läge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra i SEK*	800-1400-2000 Kr	→
Vakans i %	1,0-2,0-3,0 %	↗
Direktavkastning i %	6,0-6,75-7,5 %	↗

Industri i A-läge

Hyra i SEK*	450-550-700 Kr	→
Vakans i %	2,0-5,0-10,0%	↗
Direktavkastning i %	5,0-5,5-6,25 %	↗

Bostäder i A-läge

Hyra i SEK*	1198-1274-1338 Kr	↗
Vakans i %	0%	→
Direktavkastning i %	5,0-5,5-6,25 %	↗

Kontor i A-läge

Hyra i SEK*	700-950-1200 Kr	→
Vakans i %	3,0-5,0-7,0 %	↗
Direktavkastning i %	6,5-7,25-8,0 %	↗

SEGMENT PER LOKALKATEGORI OCH MARKNADSOMRÅDE

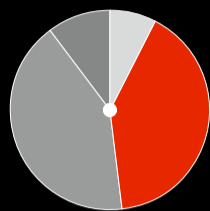
GÄVLE	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	13	30 011	190 102	6 334	27 209	901	77,3	21 043	10 173	48,3
Butikfastigheter	2	28 579	285 766	9 999	32 279	1 129	91,3	29 462	17 214	58,4
Bostadsfastigheter	1	3 013	21 956	7 287	2 192	728	90,8	1 990	1 101	55,3
Industri-/lagerfastigheter	8	39 753	160 447	4 036	24 389	614	84,2	20 530	12 503	60,9
Övriga fastigheter	3	17 174	75 321	4 386	11 538	672	86,0	9 926	6 928	69,8
Totalt Gävle	27	118 530	733 592	6 189	97 607	822	85,0	82 951	47 919	57,8

SUNDSVALL 2009

FAKTARUTA

	Sundsvall	Riket
Invånare	95 513	9 325 429
Arbetslöshet	7,5%	8,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial	20%	22%
Sysselsättningsgrad	64,6%	65,3%

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA/ KATEGORI



Kontor
Bostäder
Butik
Övrigt
Industri/ Lager

STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Sundsvalls Kommun	7 625
Västernorrlands landsting	3 525
SCA Graphic Sundsvall	1 075
Försäkringskassan	725
Metso Papper Sundsvall	575

STÖRRE FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvadratmeter
Mitthem	353 769
N/S Holding AB/ Norrporten	241 610
Norrviden	228 280
HSB Brf Bosvedjan	84 010
Balder (Din Bostad)	82 989

MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Butiker i A-läge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra i SEK*	1600-2100-2600 Kr	↘
Vakans i %	3,0-5,0-7,0 %	↗
Direktavkastning i %	6,5-7,0-7,75 %	→

Industri A-läge

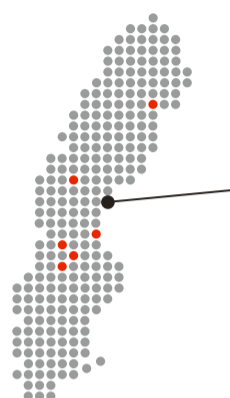
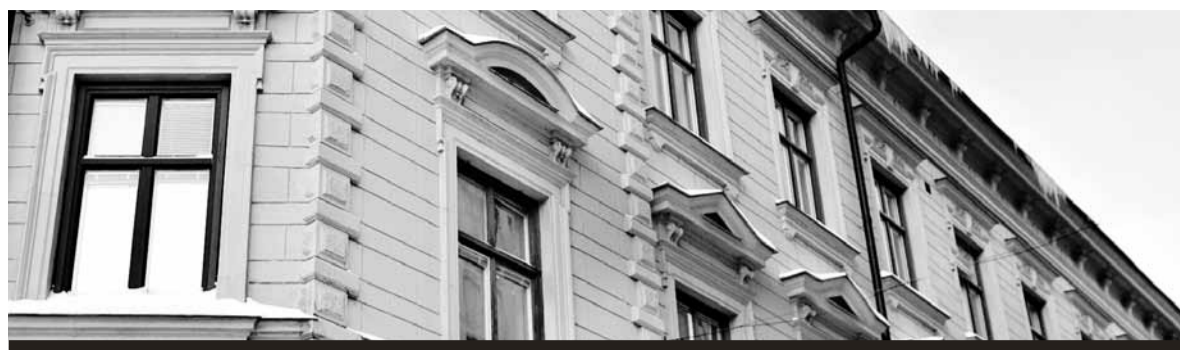
Hyra i SEK*	500-750-950 Kr	↘
Vakans i %	2,0-3,0-4,0 %	↗
Direktavkastning i %	7,75-8,75-9,75 %	↗

Bostäder i A-läge

Hyra i SEK*	1179-1216-1252 Kr	→
Vakans i %	0,0-0,5-1,0%	→
Direktavkastning i %	5,25-5,75-6,25 %	→

Kontor i A-läge

Hyra i SEK*	900-1050-1250 Kr	→
Vakans i %	3,0-5,0-6,0 %	↗
Direktavkastning i %	7,5-8,0-8,5 %	→



SUNDSVALL

den växande kunskapsstaden

I över tre sekel har Sundsvall varit Norrlands mest dynamiska och kraftfulla stad. Med stora industrier och en väl utvecklad infrastruktur, har man länge lockat arbetskraft från när och fjärran. Under 2000-talet har staden, belägen mellan de resliga Norra- och Södra Stadsbergen, också vuxit till ett kunskapscentrum. Målmedvetna satsningar har gjorts i och omkring Mittuniversitetet – ett nära samarbete mellan universitet, kommun och näringsliv.

Hela fyra gånger har Sundsvall blivit utnämnd till Sveriges studentvänligaste stad - detta bara under 2000-talet! Utmärkelserna är lätta att förstå när man synar det innovativa och samtidigt småstadstrevliga studentområdet Campus Sundsvall. Även vi, Diös, har studentbostäder i attraktivt läge i Sundsvall. Mittuniversitetets roll som magnet för unga, karriärmedvetna kvinnor och män, är en bidragande

faktor till att Sundsvallsregionen idag är norra Sveriges största arbetsmarknad. Utvecklingen har också medverkat till att Sundsvalls näringsliv har börjat skifta, från en traditionell tillverkningsindustri, till ett kunskapscentrum med fokus på handel och tjänster.

I århundraden har staden varit nära förknippad med skogsindustrin, och företag som SCA och Metso tillhör fortfarande stadens största arbetsgivare. En rad snabbväxare inom exempelvis fiberteknologi och digitala tjänster, bidrar till att framtiden tillhör tjänstesektorn. Och i Birsta, strax norr om centrum, ligger Norrlands största handelscentrum, med över 150 butiker. Dit vallfärdar norrlänningar, för att handla allt från elektronik till möbler och sportutrustning.

Diös är för närvarande en av de mindre fastighetsägarna på orten, vilket gjort att vi inte har varit det självklara valet när företagen sökt lokaler. Men något har hänt, under året har vi både offererat och tecknat betydligt fler kontrakt än tidigare. Sundsvall är för oss en mycket intressant ort att växa i.



DET EFTERLÄNGTADE DRAGGULDET

Under decennier har Sundsvallsborna längtat efter nationella framgångar i någon av de populära sporterna fotboll, ishockey och bandy – men förgäves. Till år 2009. För det var året då hjältarna i basketlaget Dragons bärgade SM-guldet till Sundsvall – och stillade en hel regions längtan efter idrottsframgångar.

SEGMENT PER LOKALKATEGORI OCH MARKNADSOMRÅDE

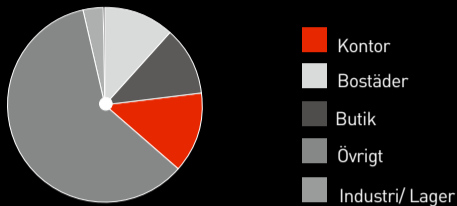
SUNDSVALL	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	4	17 250	84 854	4 919	13 785	799	69,4	9 563	5 009	52,4
Butiksfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostadsfastigheter	2	3 215	32 895	10 232	3 515	1 093	83,6	2 940	986	33,5
Industri-/lagerfastigheter	2	17 638	21 877	1 240	5 152	292	78,5	4 045	-227	negativt
Övriga fastigheter	2	4 290	64 220	9 923	8 093	1 886	82,1	6 648	3 102	46,7
Totalt Sundsvall	10	42 393	203 846	4 808	30 545	721	75,9	23 196	8 870	38,2

ÅRE/ ÖSTERSUND 2009

FAKTARUTA

	Östersund	Riket
Invanare	58 914	9 325 429
Arbetslöshet	8,7%	8,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial	24%	22%
Sysselsättningsgrad	65,3%	65,3%

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA/ KATEGORI



STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Östersunds Kommun	4 375
Jämtlands läns landsting	2 575
Försäkringskassan	775
Jämtlands Gymnasieförbund	475
Mittuniversitetet	375

STÖRRE FASTIGHETSÄGARE

Företag	Antal kvadratmeter
Östersunds bostäder	333 000
Norrdvidden	186 500
Vasallen	140 000
Akelius	82 489
Diös	66 000

MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Butiker i centralläge A	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra i SEK*	1400-1800-2500 Kr	↘
Vakans i %	2,0-5,0-7,0 %	↗
Direktavkastning i %	7,0-7,25-7,75 %	↗

Industri i A-läge

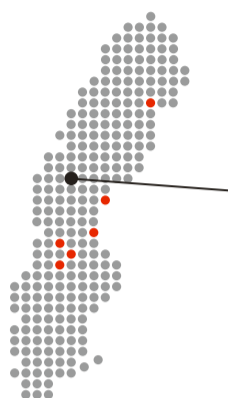
Hyra i SEK*	350-400-650 Kr	↘
Vakans i %	5,0-7,5-10,0%	↗
Direktavkastning i %	7,75-7,75-8,0%	↗

Bostäder i centralläge A

Hyra i SEK*	1020-1085-1140 Kr	→
Vakans i %	0,5-1,0-1,0%	→
Direktavkastning i %	6,0-6,5-6,75 %	→

Kontor i centralläge A

Hyra i SEK*	800-850-1200 Kr	↘
Vakans i %	2,0-3,0-7,0 %	↗
Direktavkastning i %	7,25-7,5-7,75 %	↗



ÅRE/ ÖSTERSUND

Den svenska vintersportens mecka

Att leva och bo i Östersund är en livsstil. Här finns närheten till storslagen och vacker natur. Skidbacken ligger ett stenkast från centrala Östersund och på Storsjöns is åker Östersundsborna skidor, spark och skridskor under vinterhalvåret, och på sommaren njuter de av bad och båtliv.

Östersund har genom åren arrangerat flera världsmästerskap bland annat i skidskytte, och varit värd för svenska mästerskap i längdskidåkning och skoterross.

Större delen av Sveriges skidelit bor numera i Östersund, tack vare de goda träningsförutsättningarna.

Mötesplatsen mellan idrott och akademi, Nationellt Vintersportcentrum, skapar medaljer i svenska vintersporter. Här genomförs avancerade tester i ett laboratorium som är det enda i sitt slag. Sex landslag – längd, skidskytte, alpint, freestyle, skridsko och snowboard – är knutna till centret. Mittuniversitetet möjliggör studier vid Skid- och Skidskytteuniversitetet, och team av forskare och tränare i världsklass står till elitidrottarnas förfogande. Även Diös hämtar sina krafter från dessa elitsatsningar.

När tjänsten som Marknadsområdeschef skulle tillsättas, så rekryterades den tidigare projektledaren och tävlingsgeneralen för VM i skidskytte 2008 i Östersund, Bengt Eveby. Ett riktigt och viktigt val för oss. Några andra av årets positiva händelser för Diös, är förädlingen av kvarteret Nejonogat för Socialförvaltningen som färdigställdes i slutet av året, att vårt huvudkontor flyttade in i den egna fastigheten i kvarteret Kräftan i centrala Östersund samt att H1 Communications ökade sina ytor. Det senare är för övrigt ett lysande exempel på ett tillväxtföretag, som startade sin verksamhet i våra lokaler på 170 kvm sommaren 2007. Då var de tre personer, idag har H1 Communications expanderat till 150 anställda och hyr totalt 1700 kvm.

I marknadsområde Östersund ingår även fastigheter i Åre. Åre är kanske mest känt för storsatsningen på vintersport och olika skidtävlingar. Men idag är Åre lika mycket ett finansiellt centrum och en viktig mötesplats för att göra affärer. Det var just i Åre som idén om att skapa ett nytt modernt fastighetsbolag tog fart på allvar. Vår etablering och utveckling här har bidragit till visionen om att Åre ska vara en ledande destination som bjuder på upplevelser, rekreation, shopping och nöjen året runt.

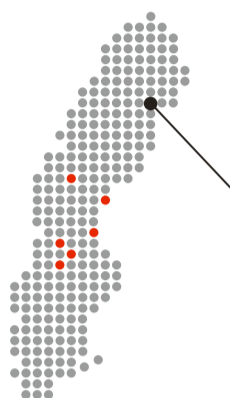
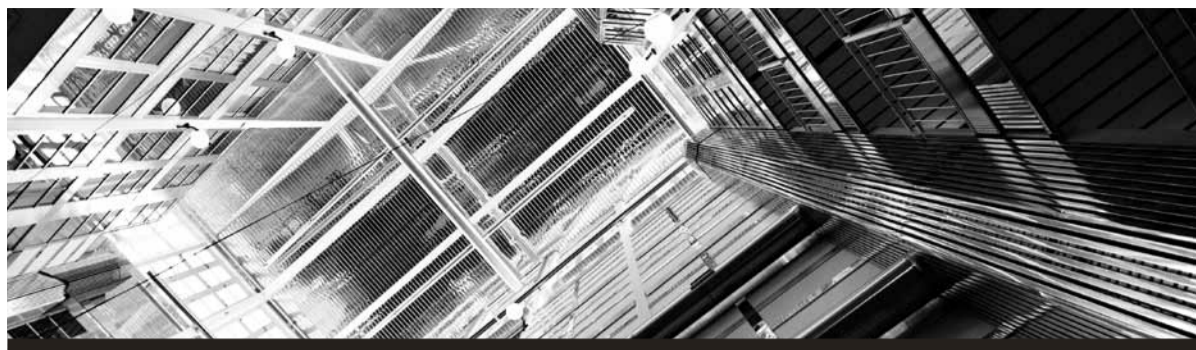


ÅRE/ ÖSTERSUND

Östersund ligger vid Storsjön, som till ytan är Sveriges femte största insjö och kanske mest känd för det mytomspunna Storsjödjuret. Andra kända inslag i den jämtländska staden är de tända ljusen på Rådhusets fasad. Åker man sedan 10 mil västerut då kommer man till Åre, där Skutan reser sig med sina 1420 m över havet.

SEGMENT PER LOKALKATEGORI OCH MARKNADSOMRÅDE

ÖSTERSUND	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	3	13 401	124 139	9 263	9 226	688	97,3	8 976	4 328	48,2
Butiksfastigheter	2	11 534	222 411	19 283	20 176	1 560	96,3	19 425	11 199	57,7
Bostadsfastigheter	6	11 252	64 349	5 719	8 708	774	98,8	8 607	3 745	43,5
Industri-/lagerfastigheter	1	3 382	19 884	5 879	3 412	1 009	95,5	3 259	2 282	70,0
Övriga fastigheter	6	59 273	476 552	8 040	66 105	1 142	91,6	60 566	35 005	57,8
Totalt Östersund	18	98 842	907 335	9 180	107 627	1 089	93,7	100 833	56 559	56,1



LULEÅ

från en industristad till en kreativ tjänstestad

Luleå är en stad och en region som växer, med vacker natur, spännande kultur, livlig handel och mycket sport. Här finns storstadens puls och småstadens livskvalitet.

Luleå stad grundlades kring medeltidskyrkan i Gammelstad 1621, men redan 1649 måste staden flyttas till sin nuvarande plats, på grund av den kraftiga landhöjningen.

Kyrkstanen i Gammelstad, med dess unika miljö, är upptagen på FN:s världsarvslista.

När Luleå återhämtat sig från stormaktstidens krig började en snabb befolkningstillväxt. Invånarna försörjde sig i stor utsträckning på jordbruket och missväxter slog hårt. Men, med nya kunskaper utvecklades och effektiviserades jordbruket, och Luleåbygden upplevde en kraftig ekonomisk tillväxt.

Karl Fredrik Liljevalch satsade stora pengar i varvsindustrin



och ville således frigöra den lokala skaparkraften. Efter honom kom fler, bl a Christian Gültzau, som även han byggde upp ett varv och producerade högklassiga fartyg.

Dagens Luleå är resultatet av en kommunsammanslagning 1969. Idag har Luleå ca 74 000 invånare och har utvecklats till ett teknologiskt centrum i norr. Luleå tekniska universitet (LTU) inrättades 1971, och har haft stor betydelse för utvecklingen. Viktiga hörnstenar är metallurgi, IT, utbildning, forskning, handel och kommunikation. I Luleå finns flera företag som hör till de världsledande inom sin bransch, bl a SSAB, Gestamp Hardtech och Liko.

EN DEL AV FRAMTIDEN

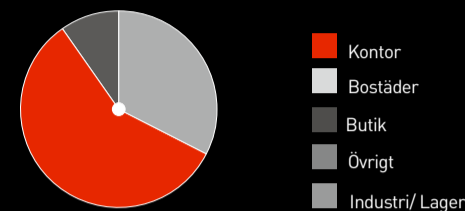
Diös äger Aurorum Science Park, Sveriges nordligaste science park. Närmaste granne är Luleå tekniska universitet och Teknikens Hus. Här finns vi med vårt kontor, mitt i en stimulerande miljö som fungerar som en internationell mötesplats för goda affärer. Vid Aurorum Science Park jobbar vi för att hjälpa våra företag att utvecklas och växa. Här finns massor av kunskap och tjänster som företag behöver. Det är lätt att flytta in, och lika lätt att växa i våra flexibla lokaler. Här görs allt för att både befintliga och nya företag ska bli framgångsrika, expansiva - och lyckas internationellt. Idag har ca 650 personer i 80 kunskapsföretag, världen som marknad. Till Luleå marknadsområde hör även fastigheter i Piteå och Skellefteå.

LULEÅ 2009

FAKTARUTA

	Luleå	Riket
Invånare	73 878	9 325 429
Arbetslöshet	9,7%	8,1%
Utbildningsnivå eftergymnasial	25%	22%
Sysselsättningsgrad	60,2%	65,3%

FÖRDELNING UTHYRBAR YTA/ KATEGORI



STÖRSTA ARBETSGIVARE

Företag	Antal anställda
Luleå Kommun	7 225
Norrbottnens Läns Landsting	3 225
SSAB Tunnpåt AB	1 675
Luleå Tekniska Universitet	1 225
Försvarsmakten	775

STÖRRE FASTIGHETSÄGARE

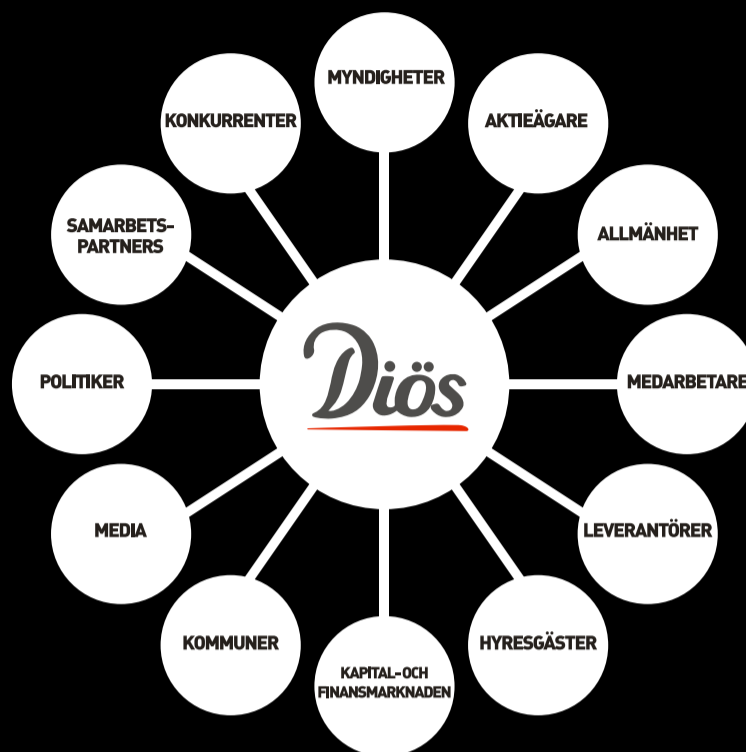
Företag	Antal kvadratmeter
Lulebo	779 000
Akademiska Hus	107 000
N/S Holding	101 612
Norrvidden	74 334
Galären Holding AB	70 638

MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

Butiker i A-läge	Låg/Normal/Hög	Trend
Hyra i SEK*	1200-1600-2200 Kr	↘
Vakans i %	1,0-2,0-3,0 %	↗
Direktavkastning i %	6,0-7,25-7,75 %	↗
Industri i A-läge		
Hyra i SEK*	350-450-550 Kr	↘
Vakans i %	5,0-10,0-15,0%	↗
Direktavkastning i %	9,0-9,5-10,5 %	↗
Bostäder i A-läge		
Hyra i SEK*	1126-1187-1246 Kr	→
Vakans i %	0,0-0,5-1,0%	→
Direktavkastning i %	5,75-6,0-6,75 %	→
Kontor i A-läge		
Hyra i SEK*	900-1100-1300 Kr	↘
Vakans i %	2,0-3,0-5,0 %	↗
Direktavkastning i %	7,5-7,75-8,25%	↗

SEGMENT PER LOKALKATEGORI OCH MARKNADSOMRÅDE

LULEÅ	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
			Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Kontorsfastigheter	9	38 794	316 928	8 170	43 893	1 131	86,8	38 085	22 898	60,1
Butiksfastigheter	4	6 423	30 975	4 823	4 540	707	97,8	4 442	3 224	72,6
Bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industri-/lagerfastigheter	9	21 900	98 242	4 486	14 766	666	96,9	14 305	10 682	74,7
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Luleå	22	67 117	446 145	6 647	63 199	938	89,9	56 832	36 804	64,8



VARUMÄRKET DIÖS

GÖR OSS UNIKA

» Vi har sagt det förut men det tål att upprepas "En affärsidé kan man kopiera, en vision är lätt att skriva av. Det vi köper och säljer kan andra också göra. Men vi på Diös fastigheter är unika. Vårt jobb tillsammans, varje dag, bygger företagets själ. Vår kunskap, vår historia, vår framtid och våra relationer ger liv åt varumärket Diös Fastigheter."

Vår vision är att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på vår marknad. Målsättningen är att varje dag sträva mot nya dimensioner.

Vår kärnverksamhet är att hyra ut, förädla och förvalta lokaler, så att våra hyresgäster ges möjlighet att nå sina visioner och mål. Vi har en ambition att våra medarbetare varje dag ska utvecklas, och även de nå sina mål. Vi förvaltar och förädlar vårt fastighetsbestånd, för att värdet i portföljen ska uppnå nya dimensioner. Vi bygger och förvaltar varumärket Diös, genom att ständigt underhålla, utveckla och förbättra enigheten kring det.

VI VÅRDAR VARUMÄRKET, DIÖS – FÖR NYA DIMENSIONER.

En viktig uppgift för alla som jobbar hos Diös, är att representera företaget och att i alla lägen ge en sann och rättvisande bild som överensstämmer med de styrdokument som finns för företaget. Sanningen om varumärket Diös finns hos mottagaren. Det är inte vad vi tycker om oss själva, utan hur omvärlden uppfattar oss, som är varumärket Diös. Ett väl fungerande varumärke är en känslomässig relation, som skapar lojalitet och bygger goda relationer till sina målgrupper.

Viktigt är att vi alla är medvetna om, och utgår från, en gemensam grund, vår kommunikationsplattform.

Plattformen styr företagets kommunikation mot våra olika målgrupper, och är ett stöd för chefer och medarbetare i det dagliga arbetet. Den utgår från Diös vision, mål, övergripande strategier och värdegrund samt övriga styrdokument. Kommunikationsplattformen är något vi alla ska känna till.

Under året har den grafiska profilen genomarbetats och kompletterats. Som ett exempel på det lanserades under sommaren en ny hemsida med en utökad servicefunktion för både hyresgäster och leverantörer samt ett stödsystem för relationsbyggande- och säljfrämjande insatser.

En ny sponsringpolicy är framtagen för Diös som har till uppgift att stärka varu-

märket. Vi strävar efter en tydlighet i våra sponsringssamarbeten i syfte att stödja vår vision, affärsidé och våra värdegrunder.

MÅLGRUPPER

Målet med all kommunikation är att vårda varumärket och bidra till att Diös uppnår sina affärs mål. För att lyckas i det arbetet krävs det god kännedom om målgrupperna. En kontinuerlig kontakt inom samtliga målgrupper stärker Diös position på marknaden. Det kan ske genom nätverkande, eller genom att på annat sätt professionellt vårda och bygga relationer. Vår strävan är att långsiktigt bygga förtroende för varumärket Diös.

I kontakt med våra målgrupper ska Diös kännetecknas av långtgående öppenhet.

DYNAMISK INNOVATIV

Synonymer: Företagsam, aktiv, driftig, kraftfull och rörlig

Vi rör oss med kraft framåt för att på ett driftigt sätt nå mål och lösa problem. Utan den kraften skulle Diös inte nått den position som bolaget har idag.

Synonymer: Nyskapande, uppfinnande, nytvecklade och nybildande.

Vi tänker nytt, annorlunda och gärna en gång till. För om vi tänker som vi alltid tänkt, och gör som vi alltid gjort, då blir det som det alltid varit.

Med det utgångsläget tar vi oss an uppgifterna som ska bidra till att företaget på sikt blir en av den mest framgångsrika fastighetsaktören.

ÖPPEN

Synonymer: Mottaglig, tillgänglig, ärlig, uppriktig, hjärtlig och välkomnande

Vi uppträder på ett tillgängligt och välkomnande sätt, hyllar uppriktighet och är kommunikativa.

Diös förhållningssätt ska kännetecknas av långtgående öppenhet och ödmjukhet. Det måste föreligga starka skäl för att inte finnas till hands, lämna ut information eller ge kommentarer.

SERIÖS

Synonymer: Mästerlig, allvarlig, imponerande, saklig och ansvarsfull.

Vi är engagerade och ansvarsfulla, hyllar kvalitet och saklighet i det dagliga arbetet.

Alla uppgifter som vi tar oss an måste genomföras på ett korrekt sätt för att skapa och behålla förtroendet för Diös. Eventuella problem och svårigheter ska alltid hanteras sakligt och korrekt.

4F AFFÄRS MODELLEN

FORMAR FRAMTIDEN OCH VERKSAMHETEN



Diös affärsmodell är en dynamisk process som är uppbyggd på fyra stycken F, förvärv, förädling, förvaltning och försäljning. Varje F har sin egen strategi samtidigt som de är starkt kopplade till varandra med en utgångspunkt att skapa långsiktiga värden i fastighetsportföljen. Drivhjulet i processen är vårt femte F, finansiering

1

FÖRVÄRV

Diös är fortsatt ett tillväxtföretag med strategin att förvärva attraktiva fastigheter eller hela fastighetsbestånd på prioriterade orter. Fastigheterna ska ligga i absoluta bästa läge, vilket kan betyda centrala AA-lägen alternativt starka externa lägen. Varje förvärv har till uppgift att stärka värdet på den befintliga portföljen vilket innebär att det alltid ska finnas en utvecklingspotential av

fastigheterna. Bolaget följer marknaderna kontinuerligt och gör djupgående marknadsanalyser för varje ort för att ha en klar uppfattning om orten har en tillväxt eller inte.

Aktiviteten på affärer har varit låg i Sveriges norra del under år 2009. För Diös del betyder det att inga förvärv har genomförts.

2

FÖRÄDLA

Diös ska genom förädling höja värdet i fastighetsbeståndet. Strategin är att förvärva fastigheter med hög förädlingspotential samt aktivt utveckla befintliga fastigheter. En kontinuerlig genomgång av portföljen sker där potentiella projektfastigheter identifieras. Projekten bedrivs genom egen projekt- och utvecklingsavdelning och projektvolymen är anpassad helt efter marknadens efterfrågan.

Under 2009 har Diös genomfört och avslutat tre stycken större projekt, Falangal-

lerian, en shoppinggalleria i centrala Falun, kvarteret Nejonöгат där lokaler byggts om för Socialförvaltningen i Östersund samt en tillbyggnad av Stadsön 8:31 i Piteå om ca 950 kvm där Electro Skandia etablerat en butik. För närvarande pågår två större förädlingsprojekt, ett i Gävle där lokalen anpassas för O'Learys i fastigheten Norr 29:5 och ett i Falun där ytorna i fastigheten Köpmannen 4 får ett effektivare nyttjande. Totalt under året har 129 Mkr investerats i förädling av befintligt fastighetsbestånd.

3

FÖRVALTA

Fastighetsförvaltning utgör basen i Diös verksamhet. Genom en effektiv förvaltning skapas mervärden för både hyresgäster och ägare. Bolaget äger idag 114 stycken fastigheter belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick per den 31 december 2009 till 547 350 kvm. Strategin är att skapa långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den ekonomiska och tekniska för-

valtningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt vara en aktiv part på den lokala marknaden. Förvaltningen sker på de flesta orter med en decentraliserad förvaltningsorganisation som har stark lokal förankring. Fokusområden för samtliga marknadsområden är att öka den ekonomiska uthyrningsgraden samt optimera driftskostnaderna. Målet för 2010 är att Green Building certifiera företaget.

4

FÖRSÄLJNING

Enligt affärsmodellen ska Diös genom försäljning säkerställa skapade värden. Strategin är att avyttra fastigheter när de är färdigförädlade, där marknaden inte visat tillväxt eller där vi i övrigt kan frigöra tillväxtkapital. Under året har Diös genomfört försäljningar av fem stycken fastighe-

ter i syfte att renodla portföljen. Det totala försäljningspriset uppgick till 70,5 Mkr. Fastigheterna var Näringen 12:1 i Gävle, Adils 17 och Saga 21 i Borlänge, Svanen 17 i Ludvika och Mossaroträsk 1:326 i Luleå.

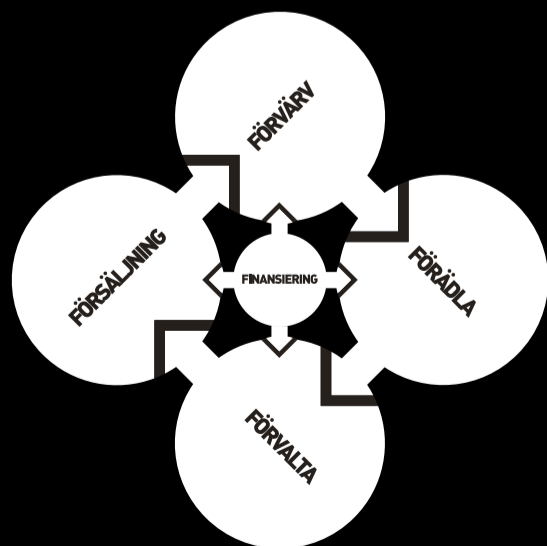
PLUS FINANSIERING

Diös ska genom en professionell finansiering uppnå en kapitalstruktur med en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsrad om minst 1,8 gånger, minimera ränte- och kreditrisker samt säkerställa behov av likviditet och långsiktig finansiering. Diös finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management.

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 2 779 Mkr med en årlig genomsnittsränta på 2,09 procent exklusive lånelöften och 2,10 procent inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år. För att räntesäkra lånen har

koncernen derivatinstrument om 1 900 Mkr med en återstående genomsnittlig löptid på 1,6 år. Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 4,38 procent exklusive lånelöften och 4,39 procent inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2009 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 28 Mkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet vid samma tidpunkt skulle Diös genomsnittliga ränta, inklusive effekt av derivatinstrument, ha stigit med 0,28 procent.

Diös Fastigheter träffade per den 1 juli 2009 en överenskommelse med Svenska Handelsbanken om förlängning av nuvarande kreditfacilitet med ytterligare två år, ny förfallotidpunkt är mars 2012. Koncernen hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 265 Mkr.





INTAGAN 1, BORLÄNGE

HÅLLBARHET OCH FÖRETAGANDE

I visionen om att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på vår marknad, ingår att skapa en bra kultur och tydliga värderingar för företaget. Målet är hållbara policys, rutiner och processer samt ett socialt och miljömässigt samhällsengagemang.

FRÅGOR SOM BERÖR OCH ENGAGERAR

Vi lever och verkar i en värld som ständigt utsätts för stora påfrestningar. Frågor om ansvar och förtroende är mer en global skyldighet, än ett alternativ. Det ställer stora krav på vår affärsmässighet, vårt ledarskap och vårt engagemang bland annat i frågor som berör långsiktig lönsamhet. I

kontakten med våra hyresgäster, medarbetare och övriga affärspartners rör vi oss i frågor om klimatpåverkan, etik i affärsrelationer, genusfrågor, kulturella skillnader och socialt engagemang. Diös har genomarbetade värdegrunder som säkerställer ett ansvarsfullt företagande.



STRANDEN 11:4, MORA

ANSVAR FÖR VÅRA MEDARBETARE

INFORMATION

Samtliga medarbetare ska ha kännedom om vår vision, vår affärsidé, våra mål och strategier samt våra kärnvärden och verksamhetens inriktning. Alla ska vara informerade om att Diös, som börsnoterat bolag, måste följa börsens regler och krav. Vi arbetar med ett antal olika kanaler för att säkerställa en korrekt informationsgivning om vår verksamhet, internt såväl som externt.

FRAMTIDEN

Vår framtid bygger mycket på medarbetarnas engagemang för företaget. Vi har en decentraliserad organisation, som präglas av tillit till individen. För att säkerställa en fortsatt positiv utveckling av företaget, är det viktigt för oss att tillvarata de anställdas kunskaper och idéer.

KOMPETENSUTVECKLING

Utbildning och kompetensutveckling är ett gemensamt ansvar som delas av företaget och den enskilde medarbetaren. Målet är att erbjuda alla våra anställda god kunskapsutveckling, vilket i sin tur säkerställer en god utveckling av företaget. Utgångspunkten är företagets behov av kompetens, vilket innebär att medarbetarna kontinuerligt utbildas och därmed utvecklas på ett sätt som gör att bolaget kan möta framtidens krav. Vid sidan av olika utbildningsinsatser ska varje chef planera och följa upp den anställdes utveckling i arbetet. Det sker genom planerings- och utvecklingssamtal med varje medarbetare, vilket resulterar i individuella utvecklingsplaner.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

För att kunna rekrytera och behålla välutbildad personal är det viktigt för Diös att vara en attraktiv arbetsgivare. Vi

vill uppmuntra till intern utveckling och ska därför, när det är möjligt, söka kompetensen bland de egna medarbetarna. All rekrytering grundas på en saklig bedömning av de sökandes lämplighet, det vill säga en kombination av yrkeserfarenhet, teoretiska kunskaper och personlig förmåga. Bolaget ska stödja de medarbetare som vill byta arbetsuppgifter, och uppmuntra dem som vill utvecklas.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Kvinnors och mäns lika rätt i fråga om arbete, arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter är en självklarhet hos Diös. Vi eftersträvar mångfald bland våra medarbetare vad gäller kön, ålder och etnisk bakgrund, vilket ska återspeglas när vi anställer nya medarbetare.

Vid lönervidering ska kvinnors och mäns lönenivåer jämföras. Vid nyanställning ska det kön som är underrepresenterat på den aktuella tjänsten anställas, under förutsättning att de sökande är likvärdiga och har fullt jämförbara meritförteckningar.

HÄLSA OCH AKTIVITETER

Nyckeln till framgång, i ett tjänsteproducerande företag som Diös, är människorna som arbetar i organisationen. Därför är livsstil och hälsa prioriterade områden. Vi uppmuntrar ett ökat hälsomedvetande bland våra medarbetare.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

Varje år genomför vi en medarbetarundersökning, för att ta reda på hur väl vi lever upp till vår HR-policy. Det ger oss ett bra underlag för förbättringar inom företaget.



ANSVAR FÖR POLICYS OCH PROCESSER

Varje år gör vi en genomlysning av våra styrdokument och uppdaterar löpande innehållet, med syfte att höja affärsmässigheten i företaget. Vi definierar fokusområden, där vi fördjupar oss extra i processerna. Sedan hösten 2008 har vi i projektform jobbat oss igenom ett antal rutiner och processer. Målet med projektet är att skapa en enhetlighet, bli effektivare i vårt arbete, kvalitetsförbättra våra leveranser, sänka våra kostnader och få nöjdare kunder. Vi har analyserat flaskhalsar, felaktigheter, kompetensbehov och ledtider. Projektet har drivits i arbetsgrupper där ett flertal medarbetare ingått. Det i sin tur kommer att vara till stor hjälp vid förankringen och genomförandet av nya, effektiva rutiner och koncept.

Projektet har löpt under hela år 2009. Delar av projektet har implementerats, de övriga delarna kommer att realiseras under första delen av 2010.

Exempel på områden som ingått i projektet:

- Säljstödsystem
- Enhetligt felanmälsystem
- Rapportsystem
- Dokumenthantering
- Målstyrning

MILJÖFRÅGAN

EN LÖNSAM AFFÄR

Eftersom Diös befinner sig på en marknad där vi själva gjort ett aktivt val av bostadsort, utifrån egna värderingar om livskvalitet, är det inte svårt för oss att ta miljöfrågorna på allvar. I år har de frågorna dessutom fått omvärldens ögon på sig, genom den miljökonferens som hölls i Köpenhamn under november månad. Att arbeta för en hållbar utveckling handlar om att ta ansvar för en värdeskapande process. För oss som ungt fastighetsbolag är hållbarhetsfrågorna ytterst angelägna. Det är ett strategiskt och betydelsefullt arbete för vår ledning och styrelse, eftersom kopplingen mellan miljöansvar och affärsnytta blivit allt viktigare de senaste åren.

I vår miljöpolicy finns reglerat hur Diös ska bedriva miljöarbetet på ett kontinuerligt och målinriktat sätt. Vårt mål är att uppnå

ständiga förbättringar och minska negativ miljöpåverkan. Så långt som det bara är möjligt ska Diös ur ett miljömässigt perspektiv erbjuda bästa möjliga teknik, och långsiktigt hållbara fastigheter, i den takt och utsträckning som efterfrågas av hyresgästerna. Redan i planeringen av ett nytt projekt, till exempel en ombyggnad eller när vi inför ny teknik i våra fastigheter, ska miljökonsekvenserna utredas, beaktas samt utgöra en del av beslutsunderlaget.

Vi är fortfarande ett ganska litet bolag vilket gör att vi inte alltid kan måla med de stora penseldragen, men vårt motto är att "Även små enkla förändringar kan få en betydande effekt". Här följer några exempel på Diös agerande för en bättre miljö:

- Vi målstyr mot en minskad energianvändning - värme och el - i våra fastigheter, för att minska koldioxidutsläppen.
- Vi har infört rutiner för avläsning, rapportering och mätning av energiåtgången, och prioriterar olika energibesparande åtgärder med bibehållen - eller förbättrad komfort för hyresgästerna.

gärder med bibehållen - eller förbättrad komfort för hyresgästerna.

- När vi upphandlar el, prioriteras alltid miljövänlig produktion, grön el.
- Vi jobbar aktivt med funktionella lösningar för källsortering i våra fastigheter detta i syfte att öka återvinning och därmed minska resursslöseri.
- När det gäller inköp av varor och tjänster, väljer vi alternativ med minskad miljöpåverkan.

- Vi har långa avstånd mellan våra kontor, och har därför valt att förlägga en del mötestid till så kallade webbaserade möten.

Tillsammans med våra medarbetare bygger vi det goda företaget. Diös ska fortsätta vara ett starkt varumärke på marknaden. Vi ska arbeta med en miljöhandlingsplan som utgår från att våra intressenter - anställda, hyresgäster, leverantörer, entreprenörer, myndigheter med flera - på ett relevant sätt involveras i miljöarbetet.

MILJÖANPASSAT HUVUDKONTOR

På försommaren 2009 flyttade huvudkontoret in i den egna fastigheten i kvarteret Kräftan, i centrala Östersund. Lokalerna är miljöanpassade och vi har till exempel satsat på ny teknisk utrustning, som belysning med detektorer som känner av när någon kommer eller lämnar rummet. Vårt kontor får många gånger fungera som referensobjekt, därför är det bra att vi testat produkterna på oss själva innan vi installerar det hos våra kunder.

DRIFTCONTROLLER PÅ PLATS

I maj 2009 anställde vi en driftcontroller vars ansvar är att aktivt jobba med energibesparande åtgärder i våra fastigheter. Målet är att företaget under 2010 ska certifieras enligt Green Building. Det innebär att vi ska göra insatser och mätningar per byggnad och inte för hela fastigheten - vilket är i enlighet med den linje EU och Fastighetsägarna fastlagt.

Att skapa förutsättningar för att kunna

hantera energifrågorna på rätt sätt och se till att alla i koncernen känner engagemang i frågan, har varit Nils Nyströms främsta uppgift som nytillträdd driftcontroller. Han har byggt upp en energiorganisation på koncernnivå och arbetar nu med att implementera dessa frågor i hela företaget.

Teknik och ekonomi hör ihop. Varje kilowattimme vi förbrukar handlar om kronor och ören.

– Det finns bara en väg att gå! Ytterst handlar det ju faktiskt om att vi ska bidra till att minska koldioxidutsläppen i världen. I första hand har jag sett över vår egen energi- och miljöpolicy och gjort en kartläggning över de miljöparametrar som bidrar till att vi kan minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Att hitta ett bra miljöledningssystem, som gör det möjligt att systematiskt mäta energianvändningen i respektive fastighet, har därför varit ett prioriterat område. Jag har också fungerat som coach för våra områdesansvariga på de orter vi är verksamma, säger Nils Nyström.

– Teknik och ekonomi hör ihop. Varje kilowattimme vi förbrukar handlar om kronor och ören. Utmaningen blir att hitta en marknadsmässig långsiktighet, som leder till effektivare energianvändning i våra fastigheter. Här är det viktigt att jobba med hyresgästerna och påverka deras beteende, fortsätter Nils Nyström.

– Redan idag är vi långt framme i våra val av energikällor. Primärt handlar det om fjärrvärme. Men bra miljöval handlar också om att vi kan ställa krav på leverantörssidan och hitta klassificeringssystem där vi kan göra jämförelser mellan de olika leverantörerna, på respektive marknadsområde, avslutar Nils Nyström.

FOKUS PÅ MILJÖ 2010

Det finns naturligtvis en rad yttre faktorer som gör att vi valt att fokusera extra mycket på energi och miljöfrågorna under 2010. Klimatförändringar, intensifierad miljölagstiftning, ökade miljökrav från kunderna, högre energipriser samt räoljans räknade dagar, bidrar till att det här är en prioriterad fråga för oss.

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

ETT LYSANDE EXEMPEL

Ett förädlingsprojekt som vi genomfört för Östersunds kommun, i kvarteret Nejonögat, är omvandlingen av en fastighet som tidigare tillhört Pliktverket och som nu blivit moderna och effektiva kontorslokaler

för Socialförvaltningen. Under hela byggprocessen har miljö- och säkerhetsfrågorna varit i fokus.

Vid årsskiftet flyttade de anställda vid Socialförvaltningen in i de nya lokalerna efter att tidigare varit utspridda på nio olika arbetsplatser. Hela myndigheten på 130 personer är nu samlad.

Redan 2008 (läs Diös Årsredovisningen 2008) kunde vi läsa om detta förädlingsprojekt, där avancerad teknik i kombination med energi, miljö och återvinning varit prioriterade frågor i hela byggprocessen.

Mikael Hedström, administrativ chef i Östersunds kommun har varit kommunens samordnare i projektet.

Blev ombyggnaden som ni tänkt er och fungerar lokalerna i vardagen för de anställda?

– Det blev ännu bättre än vi trodde! Allt fungerar som det ska och alla som arbetar här trivs väldigt bra. En viktig framgångsfaktor är att de som ska sitta i lokalerna har varit delaktiga i projektet från början. De har gjort flera studiebesök och på så sätt kunnat påverka utformningen av lokalerna, säger Mikael Hedström.

– Tryggheten och säkerheten för medarbetare och klienter har varit den absolut viktigaste frågan för oss i det här projektet. Det har därför varit oerhört värdefullt att få de anställdas synpunkter, för att kunna tillgodose de speciella krav som finns när man arbetar i en utsatt verksamhet. Vi har anpassat lokalerna och utrustningen utifrån den speciella miljön, och de risker som följer med arbetet. De anställda bär exempelvis alltid larm, som vid aktivering gör att man kan följa personen, var de än befinner sig i huset. Vid ett skarpt läge larmas polis och Securitas, säger Mikael Hedström.

ENERGI OCH ÅTERVINNING

Miljöfrågor som energi och återvinning, har varit en viktig del i projektet. Huset är väl isolerat och uppvärmningen sker genom fjärrvärme. Belysningen är initialt anpassad efter dagsljus och regleras vartefter med hjälp av inbyggda detektorer. Tekniken innebär att ljuset dämpas vid starkt solljus och släcks eller tänds när någon kommer - eller lämnar rummet. Miljötänkandet har även genomsyrat materialval av såväl inredning som inköp av kontorsmöbler. Hela huset är handikappanpassat och genom att Socialförvaltningen har personer i verksamheten som är funktionshindrade, har man också kunnat testa åtgärderna och konstatera att de fungerar alldeles utmärkt!

– Om den moderna tekniken, i kombination med miljöanpassningen av lokalerna, lett till några energibesparingar i fastigheten, är det för tidigt att uttala sig om. Men, jag tror definitivt att huset uppfyller alla de kriterier som är uppställda för att få en Green Buildingcertifiering. Det ligger helt i linje med Östersunds kommuns satsning på förnyelsebara energikällor för uppvärmning av bostäder och hus. Här sker en utbyggnad av vindkraftverk och här finns världens första fjällnära biogasanläggning, Biogasen används bland annat som drivmedel i kommunens miljöbilar, berättar Mikael Hedström.



Utmaningen blir att hitta en marknadsmässig långsiktighet som leder till effektivare energianvändning i våra fastigheter.

NILS NYSTRÖM, FASTIGHETSCONTROLLER, DIÖS



GREENBUILDING - ETT EU INITIATIV

EU har som mål att minska utsläppen av CO2 och Europas beroende av importerade energikällor. Den höga energianvändningen i byggnader och den stora effektiviseringspotential som finns där, gör att EU riktar stor uppmärksamhet på bebyggelsesektorn. I samband med att energideklarationer för byggnader införs lanserar därför EU: GreenBuilding-programmet.

Organisationer i ett tiotal länder har gemensamt startat GreenBuilding projektet som syftar till att marknadsföra och bygga upp intresset för att minska energianvändningen i lokaler. Medlemsländerna representeras i första hand av energimyndigheter och forskningsinstitut.

I Sverige är det Fastighetsägarna Sverige som leder och samordnar projektet, med Energimyndigheten som medfinansier.



Tryggheten och säkerheten för medarbetare och klienter har varit den absolut viktigaste frågan för oss i det här projektet.

MIKAEL HEDSTRÖM, ADMINISTRATIV CHEF I ÖSTERSUNDS KOMMUN



” Att snabbt kunna ta på sig längskidorna och ge sig ut på en lång tur i spåret, eller ta sig till stugan i Gåxsjö och koppla av med en stunds fiske.

INGEMAR LARSSON

VÄRDERAR MER ÄN BARA FASTIGHETER

Från födelsestaden Östersund via studier i Gävle, till jobb i Stockholm och åter till Östersund.

– Tanken att flytta tillbaka hem föddes varje gång jag varit i Östersund och hälsat på familjen och kompisarna, säger han.

Ingemar Larsson, 31 år, är född och upp-vuxen i Östersund. Sedan september 2008 arbetar han med analys och värderingar på Diös huvudkontor. Arbetet innebär en kontinuerlig genomgång av fastigheternas marknadsvärde, samt kräver en gedigen kunskap om utvecklingen på Diös geografiska marknad.

EN INNEHÅLLSRIK OMVÄG

Men vägen tillbaka till Östersund fick en innehållsrik omväg.

År 2001 flyttade Ingemar till Gävle för att studera till civilekonom och utbilda sig till fastighetsmäklare. Den första anställningen fick han direkt efter skolan på en av de större mäklarbyråerna i Stockholm. En tuff omställning med arbete sex dagar i veckan på Sveriges hetaste bostadsmarknad.

– Det var en otroligt lärorik tid. Jag är väldigt glad för de där åren i Stockholm,

Eftersom Ingemar tillbringade nästan alla sina ledigheter med familjen och vänner hemma i Östersund, fick han tydliga perspektiv på skillnaderna mellan storstad och småstad.

– Jag trivdes verkligen med mitt jobb och jag trivdes med pulsen, men jag saknade en del av fritidsaktiviteterna som inte gick att få i Stockholm.

NÄRHET TILL NATUREN

Det som Ingemar saknade var att snabbt kunna ta på sig längskidorna och ge sig ut på en lång tur i spåret, eller ta sig till stugan i Gåxsjö och koppla av med en stunds fiske.

– Det finns ingenting som rensar tankarna så bra som att ställa sig i forsen med fiskspö i handen, säger han.

UTMANING OCH UTVECKLING

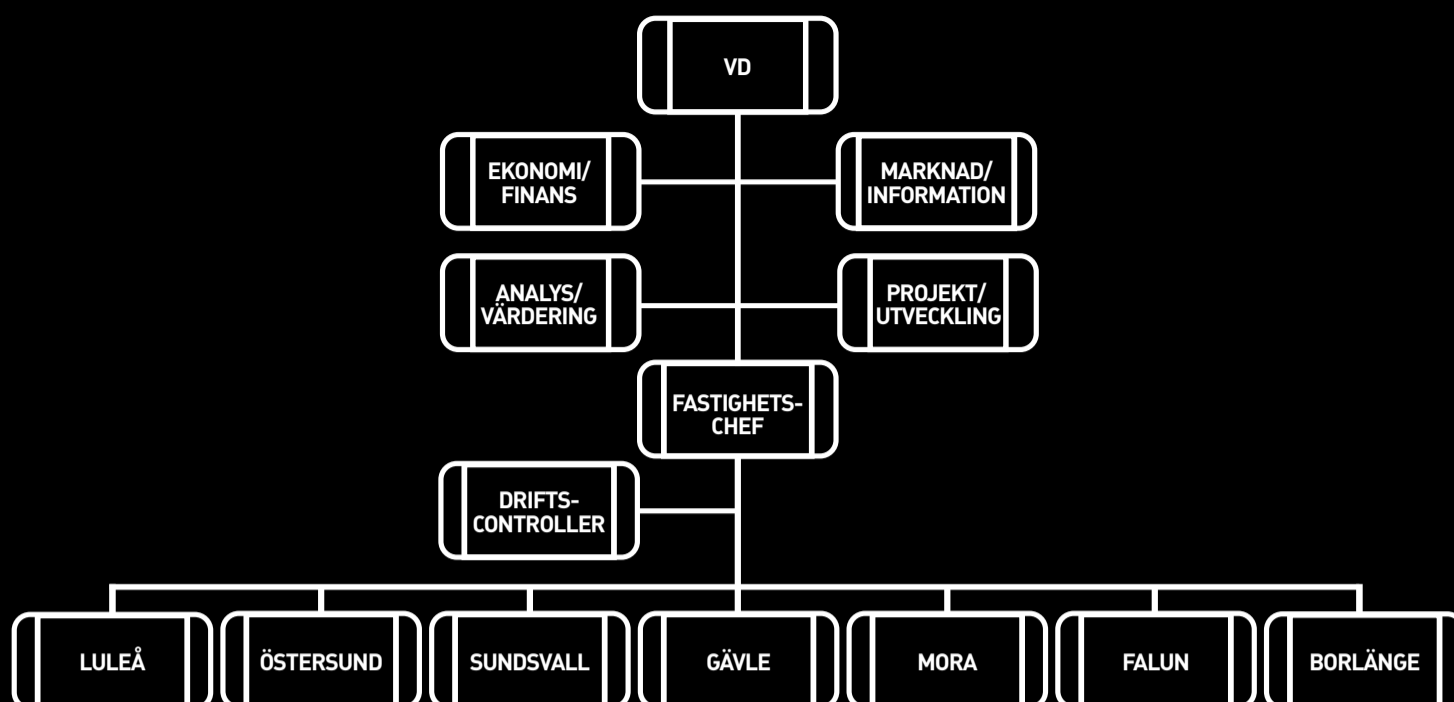
Utmaning och utveckling var ledord för Ingemar, så när Diös sökte en analytiker och värderare till sitt huvudkontor i Öst-

ersund, så bestämde han sig för att skicka en ansökan.

– Det har gått ett och halvt år sedan beskedet om anställning kom från Diös och jag känner att jag hela tiden utvecklas, både i min yrkesroll och som människa.

– Jag gillar verkligen Diös, det är ett ungt och modernt, börsnoterat företag som sticker ut. Det är högt i tak, det finns en tydlig välvilja och man vågar testa nya saker. Mina åsikter tas till vara och beaktas.

– Ambitionen och andan är att vi ska framåt och vidare, utvecklas och bli bättre. Att vi hela tiden jobbar för att nå nya dimensioner, avslutar han.



OPERATIV STRUKTUR

OPERATIV STRUKTUR

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

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

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för affärsutveckling, resultatuppföljning, ekonomistyrning, marknadsinformation och genomförande av beslutade strategier. Koncernledningen är placerad på huvudkontoret i Östersund. Diös har även resurser att genomföra såväl analys och värdering som projektutveckling.

DECENTRALISERAD FÖRVALTNING

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

Varje marknadsområde består av ett geografiskt koncentrerat fastighetsbestånd, vilket utgör en delmarknad för sig. Totalt arbetar 36 personer inom Diös sju marknadsområden.

MEDARBETARE

Per den 31 december 2009 uppgick antalet anställda i Diös till 53 (52) personer, varav 18 (16) återfinns på Diös huvudkontor i Östersund, 6,5 (6) återfinns Borlänge, 4,5 (4) i Falun, 7 (7) i Gävle, 3 (3) i Mora, 2 (2) i Sundsvall, 6 (8) i

Östersund och 6 (6) i Luleå. Av det totala antalet anställda var 20 kvinnor (19) och 33 män (33). Den totala genomsnittsåldern uppgick till 45 år (45). Medelåldern för män var 47 (47) år och för kvinnor 43 (42) år.

PERSONALOMSÄTTNING OCH SJUKFRÅNVARO

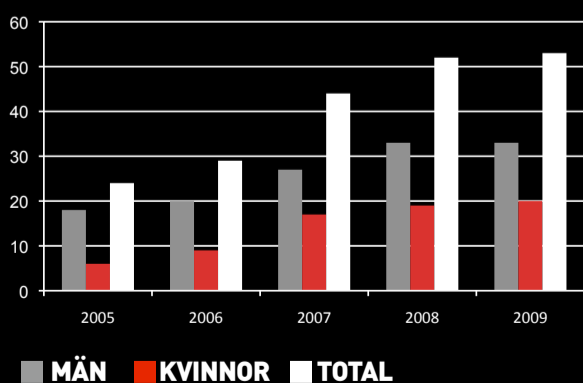
Under 2009 slutade 3 (7) medarbetare sin tjänst på Diös. Personalomsättningen uppgick därmed till 5,7 procent. Sjukfrånvaron uppgick till 2,27 procent (1,24) under året. Av den totala sjukfrånvaron utgjordes 24,94 (6,78) procentenheter av långtidsfrånvaro omfattande 60 dagar eller mer. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring i syfte att underlätta återkomst till sjukvård och därmed även en snabbare återgång i arbete.

UTBILDNINGSNIVÅ

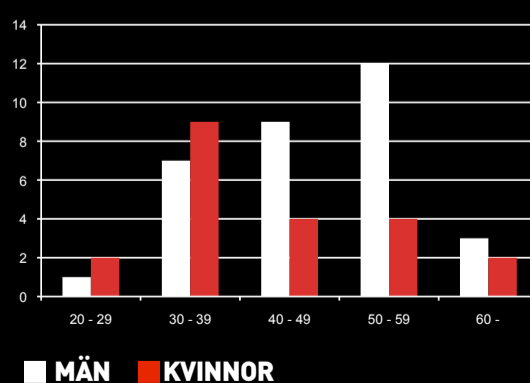
Vid utgången av 2009 hade 43 procent (44) av de anställda genomgått någon form av högskoleutbildning. Av dessa hade 32 procent (33) tagit 100 poäng eller mer vid högskola eller universitet.

MEDARBETARE

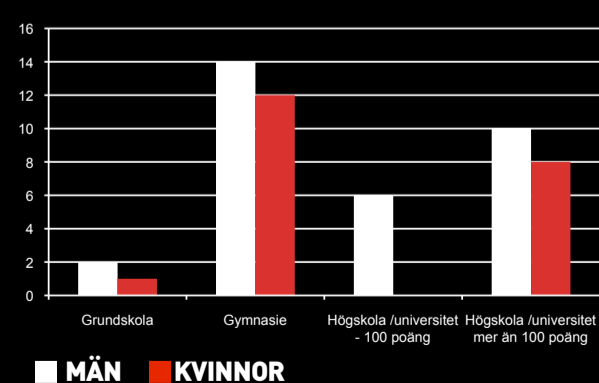
ANTAL ANSTÄLLDA

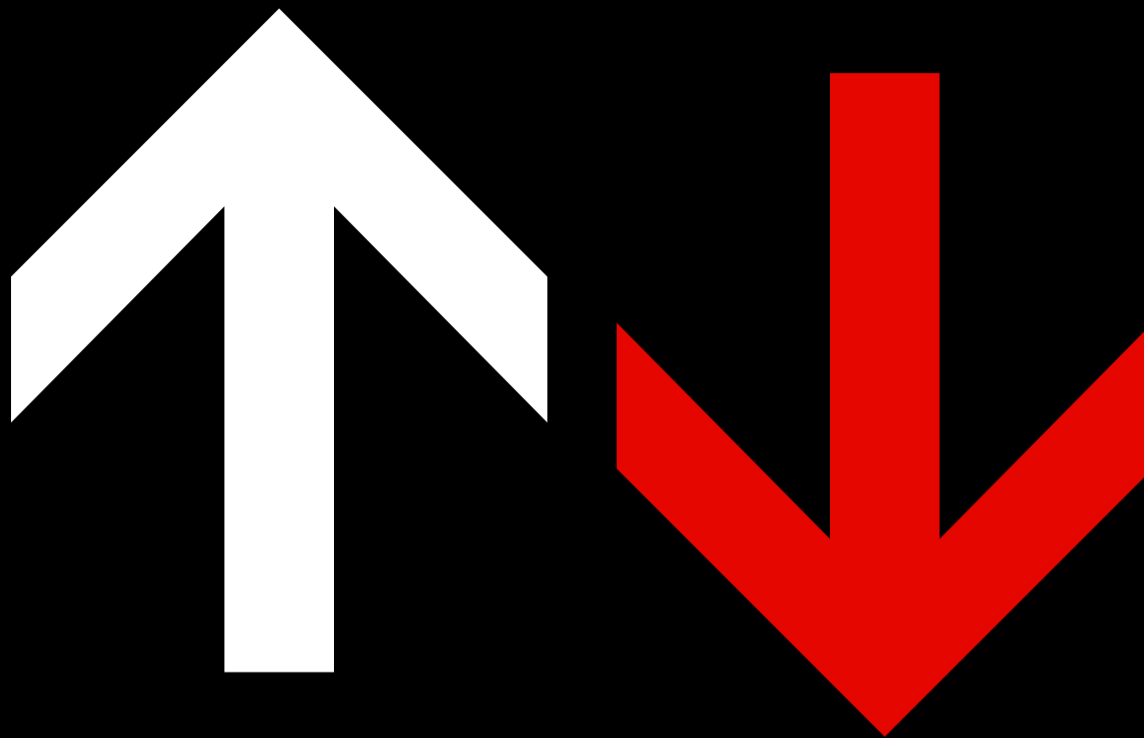


ÅLDERSFÖRDELNING



UTBILDNINGSNIVÅ





DIÖS AKTIEN

NASDAQ OMX NORDISKA BÖRS STOCKHOLM, SMALL CAP

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Diös uppgår till 67 935 930 kronor. Det totala antalet aktier uppgår till 33 967 965, vardera aktien med ett kvotvärde om 2 kronor. Alla aktier har lika rätt i bolaget. Aktiens id på Nasdaq OMX Nordiska Börs är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

KURSVUTVECKLING

Diös Fastigheter AB är sedan maj 2006 noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap.

Slutkursen per den 30 december 2009 uppgick till 28,00 (17,20) kronor, vilket motsvarade ett börsvärde om 951,1 (584,2) Mkr. Som högst har kursen under 2009 uppgått till 32,00 (31,10) kronor och som lägst 17,00 (16,00) kronor.

Under 2009 omsattes, exkl. återköpta egna aktier, 5 531 979 aktier i Diös för totalt 140,8 Mkr.

ÅTERKÖPSPROGRAM

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva

egna aktier, med högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Diös har inte nyttjat rätten till återköp.

Diös äger sedan tidigare genomförda återköpsprogram 2 165 965 egna aktier vilket motsvarar en andel av 6,38 procent.

AKTIEÄGARE

Vid utgången av 2009 uppgick antalet aktieägare i Diös Fastigheter AB till 1 789. En betydande andel av aktiens ägare, 99 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var per den 31 december 2009 AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 86,4 procent av innehav och röster.

UTDELNINGSPOLICY SAMT UTDELNING TILL AKTIEÄGARE

Diös ska långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt till aktieägarna

genom utdelning alternativt återköp av aktier.

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2009 med 1,75 kr per aktie (1,40). Det innebär att 43 procent (45), motsvarande totalt 55,7 Mkr (44,5), av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna.

Beslut om utdelning fattas av årsstämman den 19 april 2010.

KONTAKTER MED ANALYTIKER OCH INVESTERARE

Diös håller en regelbunden kontakt med aktieägare, potentiella investerare samt analytiker genom att presentera företaget på kapitalmarknadsdagar, träffar och andra typer av möten.

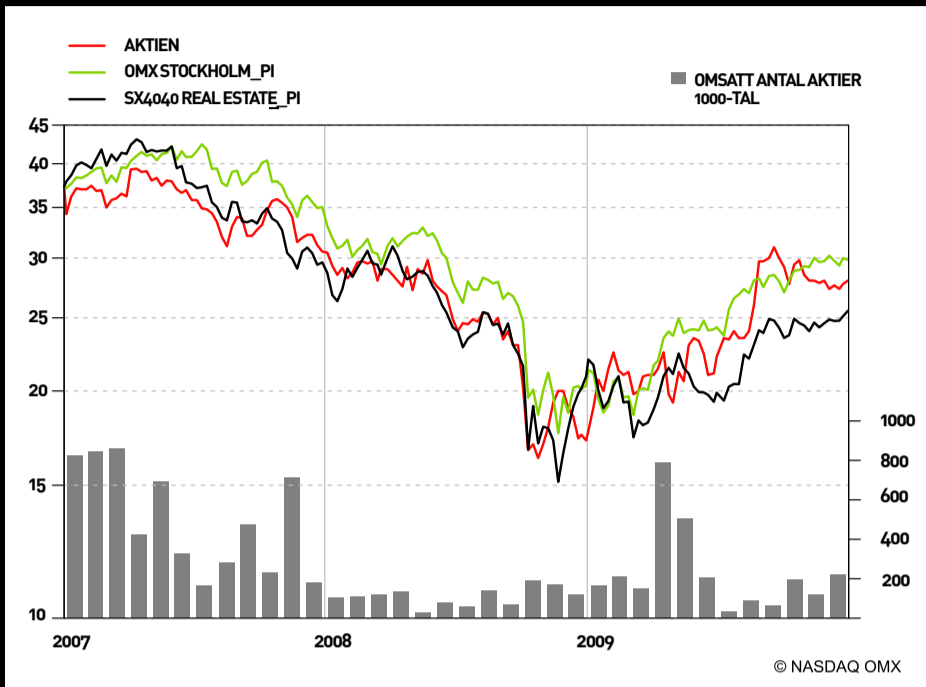
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2009 till 33,99 kr (31,81).

DATA PER AKTIE	2009	2008	2007	2006
Resultat per aktie, kr	3,06	-3,82	4,26	8,46
Börskurs per 31 dec	28,00	17,20	30,60	37,30
Utdelning per aktie, kr	1,75 ¹	1,40	1,40	1,10
Utdelning i % av förvaltningsresultatet	43	45	51	49
P/E tal	9,2	-4,5	7,2	4,4
Kapital/aktie	33,99	31,81	40,30	36,50
Antal aktier per 31 dec, tusen	33 968	33 968	33 968	33 302
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 968	33 771	27 548

¹ Styrelsens förslag

DIÖSAKTIEN



UNDER ÅRET PLUS

62,8%

ÄGARSTRUKTUR AKTIEÄGARE OCH INNEHAV

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 496 500	19,13
Brinova Inter AB	5 847 420	17,21
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,61
Lantbrukarnas Ekonomi AB	3 999 340	11,77
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 431 122	7,16
Diös Fastigheter AB	2 165 965	6,38
LRF Försäkring Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,09
Fastighets AB Eric Ekblad	992 653	2,92
EFG Bank AB (publ)	600 000	1,77
Länsförsäkringar Trygghetsfond	458 989	1,35
Summa största ägare	29 344 499	86,39
Övriga ägare	4 623 466	13,6
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	980	225 588	0,66	0,66	6 316
501 - 1000	455	395 984	1,17	1,17	11 088
1001 - 5000	259	675 556	1,99	1,99	18 916
5001 - 10000	47	385 235	1,13	1,13	10 787
10001 - 15000	8	101 708	0,30	0,30	2 848
15001 - 20000	6	109 827	0,32	0,32	3 075
20001 -	34	32 074 067	94,42	94,42	898 074
SUMMA 2009-12-31	1 789	33 967 965	100,0	100,0	951 104

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00

FINANSPOLICY

Diös finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyen fastslår VD:s ansvar samt anger reglerna för hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. A

FINANSIERING

Diös finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management.

FINANSPOLICY

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

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

MÅLEN I FINANSPOLICYEN ÄR:

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

Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att bedöma likviditetsutvecklingen och vara rådgivande i syfte att uppnå uppsatta finansiella mål. Finansfunktionen har även i uppdrag att uppta nya lån, fastställa löptider samt bevaka utvecklingen på räntemarknaden. Finansfunktionen ansvarar för låneportföljen och fattar därmed beslut om eventuellt förändringar och omplaceringar. Det är viktigt att Diös håller sig uppdaterad om utvecklingen av den finansiella marknaden. Bedömer man att förändring skall ske rörande borgensåtaganden och garantier samt limiter för dessa, skall beslutet fattas av finansfunktionen. Slutligen ligger det i ansvarsrollen att genomföra förhandlingar med kreditinstitut rörande lånevillkor, kontovillkor samt andra bankrelaterade frågor. I förekommande fall skall be-

sluten förankras i bolagets styrelse innan dessa verkställs.

KAPITALSTRUKTUR

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen är att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, möjligheten att erbjuda erforderlig lånefinansiering samt att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är att uppnå en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värdet på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2009 till 4 140 499 Tkr (4 111 706). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 1 154 511 Tkr (1 080 614) dels skulder om 2 985 988 Tkr (3 031 092) varav 2 779 113 Tkr (2 766 571) var räntebärande.

RÄNTE- OCH LÅNESTRUKTUR

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

POLICY

	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 75 %	71,1%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,2 ggr
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	2-4 år	0,1 år
- genomsnittlig bindningstid derivatinstrument	-	1,6 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	265 Tkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25 %	27,9%

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Tkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Tkr	Utnyttjat, Mkr
2010	2 779 113	2,09	439 113	439 113
2011	-	-	-	-
2012	-	-	2 604 588	2 340 000
TOTALT	2 779 113	2,09	3 043 701	2 779 113



ÅRE PRÄSTBORD 1:76, ÅRE

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Genom den verksamhet Diös bedriver är företaget exponerat för en mängd olika risker. Vissa risker ingår naturligt som en del i affärsverksamheten, medan andra är utanför företagets kontroll. De negativa konsekvenserna av dessa kan begränsas genom eget agerande.

Rätt hanterade innebär riskerna möjligheter för företagets verksamhet.



HYROR OCH HYRESGÄSTER

Diös intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Diös möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror och av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Diös att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga hyresgäster, undvika att en eller ett fåtal hyresgäster står för en stor del av hyresintäkterna, vara en aktiv samarbetspart på den lokala marknaden vad gäller näringsutvecklingsfrågor, samt ha en väl diversifierad fastighetsportfölj. Diös fastighetsbestånd är idag huvudsakligen koncentrerat till sju huvudorter, Gävle, Falun, Borlänge, Mora, Östersund, Sundsvall och Luleå, 83 procent av hyresintäkterna härrör från dessa orter. Vid årsskiftet

hade Diös en ekonomisk uthyrningsgrad på 90,4 procent. Diös fastigheter ligger i huvudsak centralt belägna i attraktiva områden på respektive huvudort. De fem största hyresgästerna per den 31 december 2009 svarade för 20 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter. Diös största hyresgäst är Vägverket som svarar för 8 procent av Diös totala hyresintäkter, fördelat på 6 kontrakt och med en genomsnittlig kontraktstid om cirka 1,7 år.

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Varje marknadsområde ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer.

Vissa driftskostnader såsom värme- och vattenförsörjning kan vara svåra att påverka på grund av att det endast finns tillgång till ett fåtal leverantörer. Diös lägger därför stor

vikt vid att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, utbildning av personal, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. Hyresgäst Anpassningar vid omflyttning är i regel kostsamma. Diös har en relativt låg omsättning på hyresgäster vilket begränsar dessa kostnader. En del av fastighetskostnaderna debiteras hyresgästerna varför Diös exponering mot förändring av kostnaderna begränsas.

FINANSNETTO OCH KAPITALSTRUKTUR

Räntekostnaden för lånat kapital är en av Diös enskilt största kostnadsposter. Diös styrelse fastställde under 2009 en finanspolicy vilken anger reglerna för hur Diös finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Diös Fastigheter AB och Handelsbanken har undertecknat en överenskommelse om villkoren för en finansieringsfacilitet om sammanlagt 3 043 702 Tkr varav 264 588 var outnyttjade per 2009-12-31. Marknadsräntan påverkas av Riksbankens penningpolitik, förväntningar avseende ekonomisk utveckling såväl nationellt som internationellt samt av oväntade händelser som den senaste tidens kreditor. För att begränsa denna påverkan har ränteförfallstrukturen fördelats över olika löptider via derivatinstrument. Per den 31 december 2009 hade koncernen derivatinstrument om 1 900 000 Tkr med en återstående genomsnittlig löptid på 1,6 år. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8. Soliditeten uppgick per den 31 december 2009 till 27,9 procent och räntetäckningsgraden uppgick vid samma tidpunkt till 2,2 gånger.

I tabell känslighetsanalys – kassaflöde per 31 dec 2009 återges teoretiska resultatf-

fekter före skatt på Diös årliga intjäningskapacitet avseende kassaflödespåverkande poster.

FASTIGHETER

En naturlig del i Diös affärsmodell är företags- och fastighetsförvärv i syfte att sprida fastighetsbeståndet på fler orter samt försäljning av fastigheter för att få en väl sammansatt och marknadsanpassad fastighetsportfölj. Diös möjligheter att tillgodogöra sig förädlingsvinster beror naturligtvis på hur väl Diös lyckas utveckla fastigheterna, hyres- och kostnadsutvecklingen för dessa samt hur avtals- och kundstrukturen ser ut. Andra faktorer som påverkar fastighetspriserna är det allmänna konjunkturläget, inflationsförväntningar och ränteläge. Likaså påverkas Diös av den lokala näringslivsutveckling som sker på de orter Diös finns etablerad i och hur väl bolaget tillvaratar sin lokala förankring på dessa orter. Diös redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat men även ställning kan bli volatil. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan negativ real utveckling får motsatt effekt. Av nedanstående känslighetsanalys framgår hur Diös soliditet och belåningsgrad påverkas vid en värdeförändring om +/- 7,5 procent, vilket avspeglar det osäkerhetsintervall Savills angivit avseende osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar vid fastighetsvärdering per den 31 december 2009.

KÄNSLIGHETSANALYS – kassaflöde per den 31 december 2009

	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1 %	4,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	5,0
Fastighetskostnader	+/- 1 %	2,0
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 %	27,8

Känslighetsanalys – värdeförändring per den 31 december 2009

	Redovisat marknadsvärde	
Fastigheter i %	-7,5	7,5
Värdeförändring före skatt, Mkr	-293	293
Soliditet i %	22	33
Belåningsgrad fastigheter i %	77	66

DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

KUNDKRETS – HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTENS LÖPTIDER



KUNDKRETS

Diös fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av kommersiella fastigheter belägna på huvudorterna Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund och Luleå. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2009 av 114 fastigheter med en total uthyrbar area på cirka 547 350 kvm och ett marknadsvärde som uppgick till 3 906 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 463 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,4 procent.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde 2009 uppgick till 512 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 49 Mkr. Av fastigheternas totala area om 547 350 kvm var 76 353 kvm vakanta per den 31 december 2009, vilket motsvarar en areamässig vakansgrad om cirka 14 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden 2009 var 94 procent i Borlänge, 91 procent i Falun, 85 procent i Gävle, 97 procent i Mora, 76 procent i Sundsvall, 94 procent i Östersund samt 90 procent i marknadsområdet Luleå. Den ekonomiska uthyrningsgraden per lokalkategori uppgick till 89 procent för kontorslokaler, 92 procent för butikslokaler, 90 procent för industri-/lagerlokaler, 95 procent för bostäder och 90 procent övriga lokaler.

HYRESKONTRAKT OCH FÖRFALLOSTRUKTUR

Diös kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2009 uppgick till 458 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyres-tillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Diös hade per den 31 december 2009 totalt 1 044 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 427 Mkr. Hyresavtal med löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentprisindex.

KUNDSTRUKTUR

Diös huvudinriktning är kommersiella lokaler det vill säga kontor och butiker. Dessa stod för 62 procent av hyresintäkterna 2009. Bostäder stod för 6 procent av hyresintäkterna, industri- och lagerfastigheterna svarade för 12 procent och övriga lokaler för 20 procent.

Diös tio största hyresgäster svarade per den 31 december 2009 för 28 procent av Diös kontrakterade hyresvärde, vilket motsvarar cirka 126 Mkr. Vägverket är största hyresgäst. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 3,1 år för de tio största hyresgästerna. Hyreskontrakten har en jämn fördelning från offentlig verksamhet till publika och/eller rikstäckande företag samt lokalt ägda företag.

MARKNADSÖVERSIKT HYRESNIVÅER

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkte per 31 december 2009, Mkr	Andel i procentprocent
Lokalhyresavtal	2010	356	90 674	66,3	14
	2011	306	126 973	119,3	26
	2012	226	97 489	93,5	20
	2013	88	56 345	53,2	12
	2014+	68	86 757	94,6	21
Totalt lokalhyresavtal		1 044	458 238	426,9	93
Bostadshyresavtal		505	30 750	26,3	6
Övriga hyresavtal		877		5,0	1
TOTALT		2 426	488 988	458,1	100

DIÖS STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 DECEMBER 2009

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Vägverket	6	35 297	7,7	1,7
Falu Kommun	8	18 724	4,1	4,5
Posten Sverige AB	10	12 844	2,8	2,9
Jämtlands Läns Landsting	9	11 396	2,5	3,4
Skistar AB	11	11 072	2,4	4,6
Polismyndigheten	3	9 934	2,2	4,3
Tullverket IT	1	7 257	1,6	4,2
Apoteket AB	4	7 201	1,6	3,9
Länsstyrelsen i Dalarna	7	6 849	1,5	1,4
Ählens	4	5 556	1,2	0,7
Totalt största hyresgäster	63	126 130	27,5	3,1

MARKNADSVÄRDERING

AV FASTIGHETER

När vi summerar 2009 kan vi trots ett flertal positiva prognoser över den konjunkturella utvecklingen konstatera att transaktionsvolymen varit mycket låg. Fastighetsmarknaden har varit ansträngd under de senaste två åren. Ansträngd i den bemärkelsen att det har varit få fastighetstransaktioner samtidigt som kreditinstituten haft svårt att möta marknadens efterfrågan av kapital.

2008 blev ett historiskt år då världsekonomin präglades av en stor finansiell oro vilket även avspeglade sig på fastighetsmarknaden. Bristen av kapital samt den rådande oro som förelåg gjorde att transaktionsvolymen sjönk till rekordlåga nivåer. Savills redovisar i sin rapport för 2009 att den svenska fastighetsmarknadens transaktionsvolym uppgick till 53 Mdr (153). Även om fastighetstransaktionerna förväntas öka under 2010 så är volymen långt ifrån de nivåer som dominerade marknaden under 2000-talets senare hälft.

EXTERN MARKNADSVÄRDERING

Varje kvartal sker en värdering av Diös hela fastighetsbestånd, 25 procent externvärderas av Savills Sweden AB (Savills), för resterande del görs en intern värdebedömning baserad på senaste gjorda externa värderingar. Under en rullande 12-månaders period externvärderas varje enskild fastighet.

Diös träffar inför varje värderingstillfälle Savills för en genomgång och uppdatering avseende såväl fastighetsmarknadens som ekonomins utveckling. Vid samma tillfälle förs även diskussioner kring Diös fastigheter och marknader samt dess framtida utveckling. På så sätt kan bolaget ta del av Savills expertis kring den rådande fastighetsmarknaden i Sverige och omvärlden, samtidigt som det finns utrymme för mer ingående diskussioner kring trender på Diös verksamhetsorter samt utvecklingen för individuella fastigheter. Diös bedömer att detta arbetssätt skapar långsiktiga förutsättningar för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde.

VÄRDERINGSMETODIK

Syftet med värderingen är att bedöma de olika fastigheternas marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset (verkligt värde) som skulle erhållas vid en försäljning på den öppna och fria marknaden. Det verkliga

värdet vid varje värderingstillfälle är resultatet av externt och internt gjorda värderingar och bedömningar.

Som huvudmetod vid värderingsbedömningarna används kassaflödeskalkyler, i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas. Marknadsvärdet har för varje enskilt värderingsobjekt bedömts med hjälp av en 5-årig kassaflödesanalys och räknas fram genom att nuvärdesberäkna kalkylperiodens kassaflöden. Det vill säga, fastighetsbeståndets värde beräknas som summa nuvärde av respektive års driftöverskott minskat med återstående investeringar och igångsatta projekt under de närmaste fem åren samt bedömt restvärde år 6. Portföljeffekter existerar inte utan varje fastighet värderas som ett enskilt värderingsobjekt. Det framtida förväntade kassaflödet för fastigheterna under en vald kalkylperiod beräknas enligt följande;

+ HYRESVÄRDE

- Rabatter
- Vakansförlust
- Drift & Underhåll
- Fastighetsskatt
- Tomträttsavgäld

= DRIFTNETTO

- Hyresgästanspassningar
- Investeringar

= KASSAFLÖDE

Restvärdet (år 6) tas fram genom att evighetskapitalisera bedömt kassaflöde året efter det sista kalkylåret.

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler. Då ett kontrakt löper ut görs en bedömning om kontraktet kommer att förlängas till rådande marknadshyresnivå eller om kontraktet kommer att avslutas. För dessa bedömningar är det av stor vikt att ha kunskap om respektive fastighet och ort.

För att tillhandahålla så korrekta värderingar som möjligt ut mot marknaden besiktigas Diös fastighetsbestånd på en kontinuerlig basis. Besiktningarna omfattar såväl den utvändiga standarden för att se om det skett några förändringar men även allmänna utrymmen inomhus samt ett urval av lokaler. Tyngdpunkten ligger då vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Avsikten med att göra besiktningar är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, positionering samt hur attraktiva lokalerna anses vara. Genom att ständigt ha en fokusering på uthyrning av vakanta lokaler finns en stor potential till förbättring av driftnettot. Samtidigt görs även en inven-

tering och kontroll över fastigheternas tekniska installationer.

Som underlag för värderingarna har Savills haft tillgång till samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Även historiska siffror för perioden 2005-2009 samt prognoser för 2010 har utgjort underlag.

KÄNSLIGHETSANALYS

Bedömningen av en fastighets marknadsvärde är känsligt för de antaganden som görs. Ett mått över känsligheten av värderingen är att variera ett antal ingående parametrar. Värdebedömningarna och kalkylerna påverkas främst om direktavkastningskravet eller kalkylräntan justeras.

Direktavkastningskravet påverkas dels utifrån jämförbara fastighetstransaktioner på respektive delmarknad, dels hur utvecklingen sett ut för den aktuella fastigheten samt dess delmarknad. Viktiga faktorer när direktavkastning bestäms är fastighetens läge, hyresnivå, vakansgrad samt utvecklingen på den ort där fastigheten är belägen.

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning. Utgångspunkten för kalkylränta består av realränta, kompensation för inflation samt en generell riskpremie för fastigheten.

I tider när antalet fastighetstransaktioner är begränsat ökar osäkerheten i värdebedömningarna. Diös följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa våra antaganden. Därutöver diskuterar Diös löpande såväl köp som försäljningar med externa aktörer vilket ger oss ytterligare vägledning.

VÄRDERINGSRESULTAT

Fastighetsbeståndets värde den 31 december 2009 uppgick till 3 906,2 Mkr (3 898,8). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -52,9 Mkr (-234,0). De negativa värdeförändringarna var följden av ökade avkastningskrav i perifera lägen och minskade driftnetton i fastigheter där vakanser bedöms öka. Samtliga fastighetsvärderingar är gjorda vid en given tidpunkt och är därmed förenade med en viss osäkerhet. Det osäkerhetsintervall Savills angivit avseende osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar vid fastighetsvärderingarna uppgick till +/- 7,5 procent, vilket för Diös del innebar ett värdeintervall om 3 613,2 - 4 199,2 Mkr.

FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE			FÖRÄNDRINGAR AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE			VÄRDESAMMANSTÄLLNING				
Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, Kvm	Mkr	Antal	Delmarknad	Marknadsvärde Mkr, 2009-12-31	Procentuell andel	Vägd direktavkastning %	Vägd kalkylränta %	
Falan 20 & 21	Falun	23 250	3 898,8	120	Borlänge	555,3	14%	7,98%	10,15%	
Intagan 1	Borlänge	31 014	128,6		Falun	777,0	20%	7,08%	8,84%	
Frösö 3:7	Östersund	40 745	-68,3	- 5	Gävle	733,6	19%	7,63%	9,75%	
Norr 31:9	Gävle	22 571	-	- 1	Mora	283,0	7%	7,32%	9,40%	
Porsön 1:423	Luleå	19 629	-52,9		Luleå	446,1	11%	7,72%	9,63%	
Mörviken 2:102	Åre	7 952	3 906,2	114	Sundsvall	203,8	5%	6,93%	9,01%	
					Östersund	907,3	23%	7,12%	9,12%	
					Diös, 2009	3 906,2	100%	7,40%	9,40%	
					Diös, 2008	3 898,8		7,42%	9,40%	

SEGMENTSÖVERSIKT

	FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI		Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Borlänge	12	85 119	555 275	6 524	83 259	939	93,8	78 058	48 400	62,0
Falun	12	80 786	777 011	9 618	88 720	1 098	91,2	80 904	48 413	59,8
Gävle	27	118 530	733 592	6 189	97 607	822	85,0	82 951	47 919	57,8
Mora	13	54 563	282 991	5 187	41 256	756	97,2	40 121	26 003	64,8
Östersund	18	98 842	907 335	9 180	107 627	1 089	93,7	100 833	56 559	56,1
Sundsvall	10	42 393	203 846	4 808	30 545	721	75,9	23 196	8 870	38,2
Luleå	22	67 117	446 145	6 647	63 199	938	89,9	56 832	36 804	64,8
Totalt Diös	114	547 350	3 906 195	7 137	512 213	929	90,4	462 895	272 968	59,0
Kontorsfastigheter	44	209 289	1 725 554	8 245	221 438	1 050	89,1	197 297	124 803	63,3
Butiksfastigheter	17	90 485	867 342	9 585	100 098	1 106	92,2	92 303	49 471	53,6
Bostadsfastigheter	15	33 057	216 657	6 554	29 190	831	95,4	27 836	12 598	45,3
Industri-/lagerfastigheter	23	111 401	398 766	3 580	60 613	543	90,4	54 773	35 346	64,5
Övriga fastigheter	15	103 118	697 876	6 768	100 874	978	89,9	90 686	50 750	56,0
Totalt Diös	114	547 350	3 906 195	7 137	512 213	929	90,4	462 895	272 968	59,0

	FÖRDELNING INOM RESPEKTIVE MARKNADSOMRÅDE		Bokfört värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Tkr	Driftöverskott, Tkr	Överskottsgrad, %
	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Tkr	kr/kvm	Tkr	kr/kvm				
Borlänge										
Kontorsfastigheter	6	47 874	394 820	8 247	54 839	1 111	97,1	53 272	37 196	69,8
Butiksfastigheter	3	18 785	112 978	6 014	17 846	950	88,9	15 867	8 303	52,3
Bostadsfastigheter	sålda 2009	sålda 2009	sålda 2009		1 807	878	96,5	1 744	759	43,5
Industri-/lagerfastigheter	1	4 175	16 000	3 832	1 049	251	100,0	1 049	835	79,6
Övriga fastigheter	2	14 285	31 477	2 204	7 718	540	79,4	6 126	1 307	21,3
Totalt Borlänge	12	85 119	555 275	6 524	83 259	939	93,8	78 058	48 400	62,0
Falun										
Kontorsfastigheter	4	47 510	495 556	10 431	56 219	1 183	89,9	50 527	33 397	66,1
Butiksfastigheter	4	17 527	158 056	9 018	17 427	994	88,9	15 493	4 834	31,2
Bostadsfastigheter	1	2 300	15 962	6 940	2 210	961	91,4	2 020	787	39,0
Industri-/lagerfastigheter	1	5 353	57 131	10 673	5 444	1 017	100,0	5 444	4 987	91,6
Övriga fastigheter	2	8 096	50 306	6 214	7 420	917	100,0	7 420	4 408	59,4
Totalt Falun	12	80 786	777 011	9 618	88 720	1 098	91,2	80 904	48 413	59,8
Gävle										
Kontorsfastigheter	13	30 011	190 102	6 334	27 209	901	77,3	21 043	10 173	48,3
Butiksfastigheter	2	28 579	285 766	9 999	32 279	1 129	91,3	29 462	17 214	58,4
Bostadsfastigheter	1	3 013	21 956	7 287	2 192	728	90,8	1 990	1 101	55,3
Industri-/lagerfastigheter	8	39 753	160 447	4 036	24 389	614	84,2	20 530	12 503	60,9
Övriga fastigheter	3	17 174	75 321	4 386	11 538	672	86,0	9 926	6 928	69,8
Totalt Gävle	27	118 530	733 592	6 189	97 607	822	85,0	82 951	47 919	57,8
Mora										
Kontorsfastigheter	5	14 448	119 155	8 247	16 267	1 126	97,3	15 831	11 802	74,5
Butiksfastigheter	2	7 637	57 156	7 484	7 830	1 025	97,2	7 614	4 697	61,7
Bostadsfastigheter	5	13 278	81 495	6 138	10 758	810	97,9	10 535	5 220	49,5
Industri-/lagerfastigheter	1	19 200	25 185	1 312	6 401	333	95,9	6 141	4 284	69,8
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Mora	13	54 563	282 991	5 186	41 256	756	97,2	40 121	26 003	64,8
Östersund										
Kontorsfastigheter	3	13 401	124 139	9 263	9 226	688	97,3	8 976	4 328	48,2
Butiksfastigheter	2	11 534	222 411	19 283	20 176	1 560	96,3	19 425	11 199	57,7
Bostadsfastigheter	6	11 252	64 349	5 719	8 708	774	98,8	8 607	3 745	43,5
Industri-/lagerfastigheter	1	3 382	19 884	5 879	3 412	1 009	95,5	3 259	2 282	70,0
Övriga fastigheter	6	59 273	476 552	8 040	66 105	1 142	91,6	60 566	35 005	57,8
Totalt Östersund	18	98 842	907 335	9 180	107 627	1 089	93,7	100 833	56 559	56,1
Sundsvall										
Kontorsfastigheter	4	17 250	84 854	4 919	13 785	799	69,4	9 563	5 009	52,4
Butiksfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bostadsfastigheter	2	3 215	32 895	10 232	3 515	1 093	83,6	2 940	986	33,5
Industri-/lagerfastigheter	2	17 638	21 877	1 240	5 152	292	78,5	4 045	-227	negativt
Övriga fastigheter	2	4 290	64 220	9 923	8 093	1 886	82,1	6 648	3 102	46,7
Totalt Sundsvall	10	42 393	203 846	4 808	30 545	721	75,9	23 196	8 870	38,2
Luleå										
Kontorsfastigheter	9	38 794	316 928	8 170	43 893	1 131	86,8	38 085	22 898	60,1
Butiksfastigheter	4	6 423	30 975	4 823	4 540	707	97,8	4 442	3 224	72,6
Bostadsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industri-/lagerfastigheter	9	21 900	98 242	4 486	14 766	666	96,9	14 305	10 682	74,7
Övriga fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Luleå	22	67 117	446 145	6 647	63 199	938	89,9	56 832	36 804	64,8
Totalt Diös	114	547 350	3 906 195	7 137	512 213	929	90,4	462 895	272 968	59,0

FÖRVALTNINGS *BERÄTTELSE* 2009

DIÖS FASTIGHETER • FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009 • NO 5

Diös



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN UNDER 2009

Diös huvudinriktning är att äga och förvalta fastigheter på marknaden norr om Dalälven. Diös har i huvudsak fastigheter med inriktning på kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet är indelat i sju geografiska marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Östersund, Sundsvall och Luleå, där varje marknadsområde utgör ett förvaltningsområde. Förvaltningsorganisationen har till sin främsta uppgift att skapa och vårda långsiktiga hyresgästrelationer, sköta den tekniska förvaltningen på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt samt vara en aktiv part på den lokala marknaden.

Under 2009 har Diös fokuserat på förädling av befintliga fastigheter samt fortsatt renodling av fastighetsportföljen. Året har även präglats av implementering av strukturer och rutiner, att vårda kunderna och bygga relationer.

Under året såldes 5 fastigheter (8) för en sammanlagd köpeskilling om 70 Mkr (132). Totala investeringar i om- och tillbyggnationer under året uppgick till 129 Mkr (180) och avser främst fastigheter i Falun, Borlänge, Gävle, Östersund, och Luleå.

Diös Fastigheters årsstämma 2009-04-21 beslutade om en utdelning av 2008 års resultat om 1,40 kronor per aktie (1,40) motsvarande ett totalt utdelningsbelopp på cirka 45 Mkr (47).

På årsstämman omvaldes samtliga styrelseledamöter. Styrelsen bestod av Erik Paulsson, Lars Holmgren, Thorsten Åsbjer, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Gustaf Hermelin och Bob Persson.

RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick under 2009 till 463 Mkr (453) vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 90,4 procent (90,8). Diös hade totalt 2 426 kontrakt (2 524) fördelade på 1 044 lokalhyreskontrakt (1 050), 505 bostadskontrakt (557) och 807 kontrakt avseende parkeringsplatser och övrigt (917). De kontrakterade hyresintäkterna per den 31 december 2009 uppgick till 458 Mkr (434), varav Diös 10 största kunder svarade för 28 procent (27) med en genomsnittlig kontraktstid om 3,1 år (3,8).

Fastighetskostnaderna uppgick under 2009 till 204 Mkr (210), varav drifts- och underhållskostnader utgjorde 163 Mkr (174), fastighets skatt 17 Mkr (16) och fastighetsadministration 25 Mkr (19). Driftöverskottet uppgick till 273 Mkr (260), motsvarande en överskottsgrad om 59,0 procent (57,4). Resultatutvecklingen är i huvudsak hänförlig till ökade hyresnivåer.

Kostnader för central administration uppgick till 32 Mkr (27) och värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till -52 Mkr (-223) varav 1 Mkr (11) avsåg realiserade värdeförändringar. Rörelseresultatet uppgick till 184 Mkr (5).

Värdeförändringar avseende derivatinstrument uppgick till 45 Mkr (-115) varav 32 Mkr (-47) redovisats i resultaträkningen och resterande 12 Mkr (-68) redovisats i övrigt totalresultat. Finansnettot uppgick till -106 Mkr (-134). Aktuell skattekostnad för 2009 uppgick till 2 Mkr (2), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjäma via koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran har medfört en uppskjuten skattekostnad om -3 Mkr (39). Resultat efter skatt uppgick till 106 Mkr (-138).

FINANSIELL STÄLLNING

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument som har redovisats i resultaträkningen till 32 Mkr (-47). Finansiella poster uppgick under perioden till -106 Mkr (-134) av vilket räntekostnader utgjorde -106 (-133). Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2009 uppgick till 2 779 Mkr (2 767) med en årlig genomsnittsränta på 2,09 procent (2,88) exklusive länelöften och 2,10 procent (2,90) inklusive länelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december till 1 månad (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (1,3). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 1 900 Mkr (2 900) med en återstående genomsnittlig löptid på 1,6 år (1,3). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,38 procent (2,77) exklusive länelöften och 4,39 procent (2,79) inklusive länelöften.

Diös disponibla likviditet exklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 49 Mkr (37). Avkastning på eget kapital uppgick till 9,3 procent (-10,6), räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 ggr (1,7) och den synliga soliditeten uppgick till 27,9 procent (26,3).

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

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

Per den 31 december 2009 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 120 Mkr (123). Värdet av uppskjuten skattefordran prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov sker omvärdering.

Diös skattemässiga underskottsavdrag uppgick per den 31 december 2009 till 711 Mkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 187 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 254 Mkr per den 31 december 2009. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 67 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid utgången av 2009 ägde Diös 114 st. fastigheter belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i Norr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 547 350 kvadratmeter varav 41 procent utgjordes av kontor, 16 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 5 procent av bostäder och 18 procent av övriga uthyrbara ytor. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick per den 31 december 2009 till 3 906 Mkr. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund.

Under året såldes 5 fastigheter (8) för en sammanlagd köpeskilling om 70 Mkr (132). Totala investeringar i om- och tillbyggnationer under året uppgick till 129 Mkr (180) och avser främst fastigheter i Falun, Borlänge, Gävle, Östersund, och Luleå.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 10 Mkr (22) och resultatet efter skatt till -24 Mkr (-14). Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2009 till 40 Mkr (35). Räntebärande skulder uppgick till 2 471 Mkr (2 446), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan baserat på förhållandena den 31 december 2009 uppgick till 1,88 procent (2,48).

DIÖSAKTIE

Den 31 december 2009 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 67 935 930 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 33 967 965 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning. Vid utgången av året hade Diös Fastigheter AB 1 789 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 99 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. Övriga större aktieägare utgjordes av Brinova Inter AB med 17,2 procent, Humlegården Holding III AB med 15,6 procent, Lantbrukarnas Ekonomi AB med 11,8 procent, Länsförsäkringars fastighetsfond med 7,2 procent och Diös Fastigheter AB med 6,4 procent.

ÅTERKÖP AV DIÖS AKTIER

Diös Fastigheter AB (publ) ägde, per den 31 december 2009, 2 165 965 egna aktier. Aktierna har förvärvats genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008. Årsstämman den 21 april 2009 gav styrelsen ett bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Diös intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Diös möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror och av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Diös att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga hyresgäster, undvika att en eller ett fåtal hyresgäster står för en stor del av hyresintäkterna, vara en aktiv samarbetspart på den lokala marknaden vad gäller näringsutvecklingsfrågor, samt ha en väl diversifierad fastighetsportfölj. Diös fastigheter ligger i huvudsak centralt belägna i

attraktiva områden på respektive huvudort. De fem största hyresgästerna per den 31 december 2009 svarade för 20 procent av Diös kontrakterade hyresintäkter.

Varje marknadsområde ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Vissa driftskostnader såsom värme- och vattenförsörjning kan vara svåra att påverka på grund av att det endast finns tillgång till ett fåtal leverantörer. Diös lägger därför stor vikt vid att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, utbildning av personal, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En del av fastighetskostnaderna debiteras hyresgästerna varför Diös exponering mot förändring av kostnaderna begränsas.

Räntekostnaden för lånat kapital är en av Diös enskilt största kostnadsposter. Diös styrelse fastställde under 2009 en finanspolicy vilken anger reglerna för hur Diös finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Marknadsräntan påverkas av Riksbankens penningpolitik, förväntningar avseende ekonomisk utveckling såväl nationellt som internationellt samt av händelser som det senaste årets kreditoro. För att begränsa denna påverkan har ränteförfallostrukturen fördelats över olika löptider via derivatinstrument. Se även not 18 och not 21 för en mer utförlig beskrivning av finanspolicy och riskhantering.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan negativ real utveckling får motsatt effekt. Diös möjligheter att tillgodogöra sig förädlingsvinster beror på hur väl Diös lyckas utveckla fastigheterna, hyres- och kostnadsutvecklingen för dessa samt hur avtals- och kundstrukturen ser ut. Andra faktorer som påverkar fastighetspriserna är det allmänna konjunkturen, inflationsförväntningar och ränteläge. Likaså påverkas Diös av den lokala näringslivsutveckling som sker på de orter Diös finns etablerad i och hur väl bolaget tillvaratar sin lokala förankring på dessa orter.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning handlar om att styra bolag på ett sådant sätt att de uppfyller ägarnas krav på avkastning på investerat kapital. Kodens övergripande syfte är att bidra till en förbättrad styrning av svenska bolag och därigenom stärka näringslivets effektivitet och konkurrenskraft och främja förtroendet på den svenska kapitalmarknaden. För att systemet skall fungera optimalt måste bolag vidta åtgärder för att tillförsäkra att den information som kommer marknaden tillhanda är korrekt och rättvisande. Bolagsstyrningens utformning styrs via lagstiftning och självreglering. Från och med räkenskapsåret 2008 omfattas Diös av koden.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är Diös Fastigheter AB och bolaget är publikt (publ). Styrelsen skall ha sitt säte i Östersunds kommun.

Årsstämma skall hållas i Östersund eller Stockholm. Ordinarie årsstämma skall hållas inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Aktiekapitalet skall utgöra lägst trettionio miljoner (39 000 000) kronor och högst etthundrafemtiosex miljoner (156 000 000) kronor. Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är det högsta beslutande organet i ett aktiebolag enligt aktiebolagslagen. Diös ordinarie årsstämma skall hållas i Östersund eller Stockholm senast inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. Kallelse skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet eller annan rikstäckande dagstidning. Vid årsstämman har samtliga aktieägare som anmält sig och är upptagna i aktieboken rätt att delta.

Varje aktieägare röstar för ägda och företrädda aktier. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat på årsstämman förutsatt att ärendet anmälts till Diös styrelse i rätt tid.

Vid årsstämman väljs styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella suppleanter. Vid stämman framläggs årsredovisning och revisionsberättelse, beslutas om fastställande av resultat- och balansräkning och om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen. Vidare beslutas om arvoden till styrelse och revisorer och om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.

VALBEREDNING

Valberedningen utses årligen och består av representanter från de fyra största ägarna per den 15 september varje år. Valberedningen, fram till årsstämman 2010, består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar:

Per-Arne Rudbert, representant för Humlegården

Gunnar Johansson, representant för Persson Invest

Anders Silverbåge, representant för Brinova Inter AB (Valberedningens ordförande)

Göran Almqvist, representant för LRF

DIÖS STYRELSE

Diös styrelse väljs årligen på ordinarie årsstämma. Uppdraget för samtliga ledamöter gäller för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma har hållits. Styrelsen består för närvarande av sex ordinarie ledamöter. Bolagets verkställande direktör skall närvara vid styrelsemöten men ingår inte i styrelsen. I styrelsen ingår från och med årsstämman 2009 Erik Paulsson (ordförande), Gustaf Hermelin, Lars Holmgren, Thorsten Åsbjer, Anna-Stina Nordmark-Nilsson och Bob Persson.

Styrelsen i Diös Fastigheter AB har fastställt en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen, förutom konstituerande sammanträde, hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per kalenderår. Diös styrelse har under år 2009 haft 8 (9) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget och såväl hyres- och fastighetsmarknad som kreditmarknad. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2009 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policies, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, redovisnings- och skattefrågor samt bolagets försäkringssituation.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och säkerställer att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden ansvarar för att styrelsemedlemmarna får nödvändig information för sitt arbete och denna ansvarar även för utvärdering av styrelsens arbete.

REVISIONSFRÅGOR

Styrelsen i sin helhet verkar som revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgift är att övervaka och säkerställa koncernens tillgångar och tillse att systemen efterlever lagar och föreskrifter, leder till effektivitet i verksamheten, att korrekta redovisningshandlingar upprättas och att den ekonomiska informationen är tillförlitlig. Revisionsutskottet granskar rutinerna för redovisning och finansiell kontroll, revisorernas arbete, deras kvalifikationer och oberoende. Revisionsutskottet bistår ledningen i att identifiera och utvärdera de främsta riskerna i verksamheten och tillser att ledningen inriktar arbetet på att hantera dessa. Revisionsutskottet behandlar samtliga de finansiella rapporter som bolaget lämnar och styrelsen i sin helhet behandlar bolagets delårsrapport avseende tredje kvartalet och bokslutskommuniké. Revisionsutskottet behandlar också kvartalsvis riskrapportering, information om riskbedömningar, tvister och eventuella oegentligheter.

Bolagets revisor skall vara inbjuden att delta vid det styrelsesammanträde på vilket årsredovisningen skall behandlas för att bland annat uttala sig om bolagets årsredovisning och koncernredovisning och skall alltid delta vid de styrelsemöten där beslut fattas avseende bokslut samt delårsrapport för det första halvåret.

ERSÄTTNINGSPRÅGOR

Diös styrelse har tillsatt en ersättningskommitté som skall bestå av styrelsens ordförande, enligt årsstämmans beslut, samt ytterligare en ledamot. Ersättningskommittén skall bereda ärenden om ersättning och andra anställningsvillkor för VD och bolagets ledning. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD, ledning och styrelse 2009 framgår av not 5 i årsredovisningen.

REVISOR

Vid bolagsstämma 2009 till och med årsstämman 2012 utsågs Deloitte AB till revisor i Diös AB. För revisionen ansvarar Lars Helgesson, auktoriserad revisor och revisor i Diös Fastigheter AB sedan 2005.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning och förmåner till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare beslutas av bolagets styrelse. Incitamentsprogram eller andra aktierelaterade ersättningar förekommer inte för någon i företagens ledning. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har VD rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Mellan bolaget och VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Under uppsägningstiden har VD rätt till lön och förmåner enligt gällande avtal. För det fall bolaget säger upp VD, och det inte har föranletts av att VD i väsentlig mån åsidosatt sina skyldigheter enligt lag, gällande anställningsavtal eller styrelsens instruktioner utgår efter uppsägningstiden och anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande 18 gånger den månadslön som gällde vid tidpunkten för uppsägningen. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande. Ersättning under uppsägningstid samt avgångsvederlag avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet till individuell placering som ges får nyttjas. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningstiden från bolaget är 6 månader och från den anställdes sida 6 månader. Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda.

Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

Ovanstående principer förväntas fastställas med samma lydelse vid Årsstämman 2010.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Diös har per den 1 februari sålt industri-/ lagerfastigheten Hammaren 8 i Borlänge. Fastigheten har en area om 4 175 kvm och köpekillingen uppgick till 16 Mkr.

MILJÖ

Att arbeta för en hållbar utveckling handlar om att ta ansvar för en värdeskapande process. För Diös som fastighetsbolag är hållbarhetsfrågorna ytterst angelägna. Det är ett strategiskt och betydelsefullt ansvar för bolagets ledning och styrelse eftersom kopplingen mellan miljöansvar och affärsnytta blivit allt viktigare. I vår miljöpolicy finns reglerat hur Diös ska bedriva miljöarbetet på ett kontinuerligt och målinriktat sätt. Vårt mål är att uppnå ständiga förbättringar och minska negativ miljöpåverkan. Ytterligare information om miljöarbetet ges i avsnittet om Miljöfrågan, en lönsam affär på sid 26-27.

PERSONAL

Diös målsättning är att vara en attraktiv arbetsgivare, för att kunna rekrytera och behålla välutbildad personal, alltid med utgångspunkt från ett ansvarfullt företagande. Samtliga medarbetare ska ha kännedom om vår vision, vår affärsidé, våra mål och strategier samt kärnvärden och verksamhetens inriktning. För att säkerställa en fortsatt positiv utveckling av företaget är det viktigt för oss att tillvarata de anställdas kunskaper och idéer. Utbildning och kompetensutveckling är ett gemensamt ansvar som delas av företaget och den enskilde medarbetaren. Målet är att erbjuda alla våra anställda god kunskapsutveckling, vilket i sin tur säkerställer en god utveckling av företaget. För att mäta medarbetarnas attityd och nöjdhet genomförs varje år en medarbetarundersökning. För ytterligare information se avsnitt Hållbarhet och företagande sid 24-25 samt not 5.

UTSIKTER INFÖR 2010

Under året kommer Diös att fortsätta fokuseringen på kundnära förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet.

Räntekostnaderna kommer enligt den allmänna uppfattningen vara fortsatt låga under 2010, även om många förutspår räntehöjningar under året, vilket medför något högre räntekostnader. När det gäller den svenska ekono-

min så pekar många signaler från såväl företag som hushåll på en försiktig återhämtning. Sverige har i en internationell jämförelse starka statsfinanser, hög privatkonsumtion samt ett effektivt näringsliv. Det medför ett stabilare konjunkturläge på våra marknader och fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten. Avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter har stabiliserats under 2009 samtidigt som vi ser en försiktig förbättring av kreditmarknaden. Sammantaget bör dessa signaler stärka tillgångsläget fastigheter.

FRAMTIDA UTVECKLING

Verksamheten i koncernen förväntas fortsätta på nuvarande nivå och öka i takt med eventuella förvärv.

UTDELNING

För räkenskapsåret 2009 föreslår styrelsen en utdelning med 1,75 kronor (1,40) per aktie, motsvarande totalt 56 Mkr (45). Förslaget innebär att 43 procent (45) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skattefordringar, delas ut till aktieägarna.

VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel 211 712 Tkr disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas: (1,75 * 31 802 000)	55 654 Tkr
Balanseras i ny räkning:	156 058 Tkr

Resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas bolagsstämman den 19 april 2010 för fastställelse.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN UTDELNING

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.1, Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 43 % av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att långsiktigt överföra minst 50 % av koncernens förvaltningsresultat efter skatt till aktieägarna med hänsyn tagen till investe-

ringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget. Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 9,9 % av bolagets eget kapital och 4,8 % av koncernens eget kapital. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en soliditet överstigande 25 % och en räntetäckningsgrad om minst 1,8 gånger infrias efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster, även planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.



ALDERHOLMEN 24:3, GÄVLE

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2009	2008
Intäkter	3	477 444	469 861
Fastighetskostnader	4	-204 476	-209 845
Driftöverskott		272 968	260 016
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 911	-4 121
Bruttoresultat		269 057	255 895
Central administration och marknadsföring	5,6	-32 446	-27 442
Värdeförändringar i fastigheter	7	-52 405	-223 435
Rörelseresultat		184 206	5 018
Värdeförändring derivatinstrument	18	32 371	-46 568
Ränteutgifter	8	422	1 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-106 291	-135 165
Resultat efter finansiella poster		110 708	-175 656
Skatt på årets resultat	10	-5 207	37 464
ÅRETS RESULTAT		105 501	-138 192
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		104 098	-129 883
Resultat hänförligt till minoriteten		1 403	-8 309
SUMMA		105 501	-138 192
Totalresultaträkning			
Resultat efter skatt		105 501	-138 192
Värdeförändring räntederivat	18	12 919	-68 198
Periodens totalresultat		118 420	-206 390
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		117 017	-198 081
Totalresultat hänförligt till minoriteten		1 403	-8 309
Summa		118 420	-206 390
Data per aktie ¹			
Resultat per aktie avseende årets resultat, kr		3,06	-3,82
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 968	33 968
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		33 968	33 968
Utdelning per aktie, kr		1,75 ²	1,40

¹⁾ Diös hade per den 31 december 2009 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2009 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier.

Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2010.

²⁾ Styrelsens förslag

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2009	2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	3 906 195	3 898 762
Pågående projekt		3 153	2 568
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	7 963	10 676
Summa materiella anläggningstillgångar		3 917 311	3 912 006
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar		356	171
Reversfordringar		7 964	2 584
Uppskjuten skattefordran	14	120 074	122 727
Summa finansiella anläggningstillgångar		128 394	125 482
Summa anläggningstillgångar		4 045 705	4 037 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	9 612	9 043
Övriga fordringar		25 909	17 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 596	10 820
Summa kortfristiga fordringar		46 117	37 471
Kassa och bank		48 677	36 747
Summa omsättningstillgångar		94 794	74 218
SUMMA TILLGÅNGAR		4 140 499	4 111 706

Belopp i Tkr	Not	2009	2008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹			
Aktiekapital	16	67 936	67 936
Tillskjutet kapital		717 662	717 662
Säkringsreserv		-46 143	-59 062
Balanserad vinst		415 056	354 078
Summa eget kapital		1 154 511	1 080 614
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	17	11 617	5 156
Skulder till kreditinstitut	18	2 460 501	2 462 569
Summa långfristiga skulder		2 472 118	2 467 725
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		318 612	304 003
Leverantörsskulder		33 235	26 511
Övriga skulder		77 346	122 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	84 677	110 467
Summa kortfristiga skulder		513 870	563 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 140 499	4 111 706
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Aktier i dotterbolag		669 089	537 987
Företagsinteckningar		240 000	240 000
Fastighetsinteckningar		2 523 673	2 528 500
Summa ställda säkerheter		3 432 762	3 306 487
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		356	235
Summa ansvarsförbindelser		356	235

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 46

TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2009	2008
Intäkter	3	9 886	22 376
Driftöverskott		9 886	22 376
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-472	-333
Bruttoresultat		9 415	22 044
Central administration och marknadsföring	5	-37 657	-47 104
Rörelseresultat		-28 243	-25 060
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-644
Ränteintäkter	8	98 154	119 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93 279	-117 573
Resultat efter finansiella poster		-23 367	-23 688
Skatt på årets resultat	10	-367	9 370
ÅRETS RESULTAT		-23 734	-14 318
Totalresultaträkning			
Resultat efter skatt		-23 734	-14 318
Koncernbidrag		-1 028	24 095
Årets totalresultat		-24 762	9 777
Data per aktie ¹			
Resultat per aktie avseende årets resultat, kr		-0,70	-0,42
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 968	33 968
Antal aktier vid periodens utgång, tusental		33 968	33 968
Utdelning per aktie, kr		1,75 ²	1,40

¹⁾ Diös hade per den 31 december 2009 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2009 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier.

Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2010.

²⁾ Styrelsens förslag

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	2009	2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		947	915
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	1 505	1 098
Summa materiella anläggningstillgångar		2 452	2 013
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	132 175	132 175
Andra aktier och andelar		283	103
Fordringar hos koncernföretag		2 958 190	2 869 233
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 090 648	3 001 511
Summa anläggningstillgångar		3 093 101	3 003 524
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		115	-
Fordringar hos koncernföretag		264 816	241 048
Skattefordran		511	139
Övriga fordringar		952	129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 365	4 986
Summa kortfristiga fordringar		269 759	246 303
Kassa och bank		40 134	34 727
Summa omsättningstillgångar		309 893	281 029
SUMMA TILLGÅNGAR		3 402 994	3 284 554

Belopp i Tkr	Not	2009	2008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	67 936	67 936
Reservfond		284 796	284 796
Summa bundet eget kapital		352 732	352 732
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överskursfond		389 424	389 424
Balanserat resultat		-152 949	-118 204
Erhållet koncernbidrag		-1 028	24 095
Årets resultat		-23 734	-14 318
Summa fritt eget kapital		211 712	280 997
SUMMA EGET KAPITAL		564 445	633 730
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		25 650	25 650
Skulder till kreditinstitut	18	2 340 000	2 340 000
Summa långfristiga skulder		2 365 650	2 365 650
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 340	579
Skulder till kreditinstitut		120 412	105 787
Skuld till koncernföretag		329 361	143 961
Övriga skulder		325	971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	20 461	33 877
Summa kortfristiga skulder		472 899	285 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 402 994	3 284 554
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder</i>			
Aktier i dotterbolag		44 696	44 696
Långfristiga fordringar i koncernföretag		2 626 632	2 626 632
Summa ställda säkerheter		2 671 328	2 671 328
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		356	235
Summa ansvarsförbindelser		356	235

¹ Förändring av eget kapital, se sidan 46

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Antal utestående aktier, tusental ¹	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Säkringsreserv ²	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
KONCERNEN						
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2007	33 968	67 936	717 662	9 136	574 536	1 369 270
Utdelningar					-47 140	-47 140
Återköp av egna aktier					-35 010	-35 010
Årets totalresultat				-68 198	-129 883	-198 081
Omklassificering					-116	-116
Minoritetens andel av eget kapital					-8 309	-8 309
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2008	33 968	67 936	717 662	-59 062	354 078	1 080 614
Utdelningar					-44 523	-44 523
Årets totalresultat				12 919	104 098	117 017
Minoritetens andel av eget kapital					1 403	1 403
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2009	33 968	67 936	717 662	-46 143	415 056	1 154 511

Belopp i Tkr	Antal utestående aktier, tusental ¹	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET						
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2007	33 968	67 936	284 796	389 424	-36 054	706 102
Utdelningar					-47 140	-47 140
Återköp av egna aktier					-35 010	-35 010
Brutto erhållet koncernbidrag					33 465	33 465
Uppskjuten skatt på koncernbidrag					-9 370	-9 370
Årets totalresultat					-14 318	-14 318
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2008	33 968	67 936	284 796	389 424	-108 427	633 730
Utdelningar					-44 523	-44 523
Brutto erhållet koncernbidrag					-1 394	-1 394
Uppskjuten skatt på koncernbidrag					367	367
Årets totalresultat					-23 734	-23 734
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2009	33 968	67 936	284 796	389 424	-177 712	564 445

¹ Se not 16, Eget kapital, avseende förändring av antal utestående aktier

² Säkringsreserven kommer att upplösas över resultaträkningen till och med 2012

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Tkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2009	2008	2009	2008
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		184 206	5 027	-28 243	-25 060
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m:	1	56 316	217 050	472	1 901
Erhållen ränta		445	1 320	98 126	100 529
Erlagd ränta		-89 403	-137 635	-84 912	-118 205
Betald skatt		-2 148	-1 636	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL					
		149 415	84 126	-14 557	-40 835
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-8 646	44 002	-24 452	-87 177
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		-53 725	-76 120	164 362	90 035
SUMMA FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL					
		-62 371	-32 118	139 910	2 858
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
		87 044	52 008	125 353	-37 977
Investeringsverksamheten					
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-5 472	-2 138	-180	-
Förändring av långa fordringar		-	-	-88 957	86 088
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		65 050	130 000	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-108 671	-158 491	-911	-373
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
		-49 093	-30 629	-90 048	85 715
Finansieringsverksamheten					
Utdelning		-44 523	-47 140	-44 523	-47 140
Förvärv av egna aktier		-	-35 011	-	-35 011
Förändring av låneskuld		18 502	59 990	14 625	55 779
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
		-26 021	-22 161	-29 898	-26 372
Årets kassaflöde					
		11 930	-782	5 407	21 366
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN					
		36 747	37 529	34 727	13 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT					
	2	48 677	36 747	40 134	34 727

Not 1 Poster som ej ingår i kassaflödet	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
	2009	2008	2009	2008	
Värdoförändringar i fastigheter		52 944	223 500	-	-
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		3 911	4 100	472	333
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning i dotterbolag		-539	-10 550	-	-
Övriga justeringar		-	-	-	1 568
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT					
		56 316	217 050	472	1 901

Not 2 Likvida medel består av kassa och bank

NOTER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

1. REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på Diös hemsida den 19 mars 2010. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 april 2010. Diös Fastigheter AB, organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund i Jämtlands län. Huvudkontorets besöksadress är Ringvägen 4 i Östersund, postadress är Box 188, 831 22 Östersund.

VERKSAMHETEN

Koncernen Diös Fastigheter bildades under april 2005 med målet att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Verksamheten är koncentrerad till området norr om Dalälven. Diös övergripande mål är att skapa god lönsamhet i fastighetsbeståndet och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning. Diös är uppdelad i sju marknadsområden som vart och ett leds av en marknadsområdeschef. Personalen på respektive område har det operativa ansvaret för fastigheterna och kundkontaktarna inom marknadsområdet. Syftet är att genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer samt i dialog med kunden kunna erbjuda individuellt anpassade lokaler i välvärdade och rationella fastigheter. Därutöver finns i moderbolaget, Diös Fastigheter AB, förutom verkställande direktör de koncerngemensamma funktionerna ekonomi/finans, värdering/analys samt marknad/information.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Diös räkenskaper 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 1.2, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är upptagna till verkligt värde.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2, Redovisning för juridiska personer.

Rekommendationen anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS, inklusive tolkningar från IFRIC/SIC, som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper med nedanstående undantag.

Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget. För materiella anläggningstillgångar ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger.

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden där det bokförda värdet fortlöpande prövas mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden sker nedskrivning

som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag som är att likställa med utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren och som minskning av fritt eget kapital hos givaren. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2009

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

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

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

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

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

KRITISKA BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedöms som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av framtida kassaflöden samt att

rimlig diskonteringsfaktor (avkastningskravet) fastställs. De antagande och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering beskrivs i not 11.

DEFINITION AV SEGMENT

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

De redovisningsprinciper som tillämpas för segmentrapporteringen överensstämmer med de som koncernen tillämpar. Segmentsinformation lämnas endast för koncernen.

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.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som direkt eller indirekt kontrolleras av moderbolaget. Kontroll uppnås när moderbolaget kan utforma ett dotterbolags finansiella och operativa principer för att uppnå ekonomiska fördelar. För att kontroll skall uppnås måste moderbolaget direkt eller indirekt äga minst hälften av rösterna i ett företag. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 13 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2009. Dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att intäkt från innehavet redovisas endast till den del denna hänför sig till balanserade vinstmedel som dotterbolaget tjänat efter anskaffningstillfället. Erhållna utdelningar som överstiger dessa vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och minskar sålunda andelens redovisade värde. 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.

RÖRELSENS INTÄKTER

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängan-

de kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsredovisning.

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras i balansräkningen. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs för den period de avser. Den del av värdeförändringar som är effektiv redovisas i övrigt totalresultat. Ineffektiv del samt värdeförändringar för derivat som inte säkringsredovisas redovisas löpande i resultaträkningen.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder värderas initialt till verkligt värde och löpande till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen. För finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde inkluderas transaktionskostnader i verkliga värdet. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelser 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 stiboräntan 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, då stängning inte ger upphov till någon resultatförförändring för Diös. Utgivaren beslutar om stängning skall 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" vilket innebär värdering till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över eget kapital. Då Diös inte kunnat fastställa ett tillförlitligt marknadsvärde på dessa aktier värderas de till anskaffningsvärde.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. De värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde utan diskontering till nominellt belopp eftersom de beräknas ha kort löptid. Värdet av osäkra fordringar beräknas efter individuell bedömning.

Likvida medel omfattar kassa och omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden som kategoriseras som "Lånefordringar 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, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp i balansräkningen när faktura har mottagits och värderas till nominellt belopp utan diskontering då dess förväntade löptid är kort. Upptagna lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella skuldminskningar.

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

Diös tillämpar säkringsredovisning enligt metoden för kassaflödessäkring vilket innebär att effektiv del av värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat. Ineffektiv del samt värdeförändringar för derivat som inte säkringsredovisas redovisas löpande i resultaträkningen. Egetkapitalinstrument som ges ut av bolaget redovisas till erhållna medel med avdrag för transaktionskostnader.

EGET KAPITAL

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

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 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Diös fastighetsbestånd per balans-

dagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd fastighetsvärdering. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom extern och intern värdering. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter vilka har ett intresse av att transaktionen genomförs. Inga avdrag för transaktionskostnader i samband med en avyttring görs. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras tillkommande utgifter som är värdehöjande och redovisas till verkligt värde, vilket innebär att utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Löpande under året görs bedömning av hur stor del av pågående investeringar som fullgjorts, värdehöjande åtgärder balanseras, övriga åtgärder belastar innevarande års resultat. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. För försäljning se Rörelsens intäkter.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. De redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del det förbättrar tillgångens prestanda i förhållande till den nivå som gällde vid det ursprungliga anskaffningstillfället. 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, upp- eller nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Starttidpunkt för avskrivningen är anskaffningstillfället.

FÖLJANDE AVSKRIVNINGAR TILLÄMPAS:

Moderbolag och koncernen

Inventarier och fordon	20 %
Kontorsinventarier	20 %
Datorer	33 %

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

PENSIONER

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Diös har endast avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp företaget accepterat att bidra med.

Det innebär att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställde som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa skall enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer vilka omfattas av flera arbetsgivare.

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

ERSÄTTNING VID UPSÄGNING

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

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 företag eller under samma bestämmande inflytande som företaget. Med närstående avses även den som har en andel i företaget som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget, vilket innefattar moderföretag, dotterföretag och systerföretag.

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

Med nära familjemedlemmar avses personens sammanboende och barn, barn till personens sammanboende och personer som är ekonomiskt eller på annat sätt beroende av personen eller dennes sammanboende.

SKATT

Företaget och koncernen tillämpar IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner, såsom koncernbidrag, vilka redovisas direkt mot eget kapital då även eventuell skatte-

effekt redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Diös redovisar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden vilket innebär att uppskjuten skatt redovisas på samtliga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett företagsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NYA IFRS OCH TOLKNINGAR

Nya standarder och tolkningsuttalanden, som har godkänts av EU, och som träder i kraft först från och med räkenskapsår 2010 och senare har inte tillämpats vid upprättande av dessa finansiella rapporter.

International Accounting Standards Board ("IASB") har givit ut och EU har antagit följande nya och ändrade standarder; Ändring i IFRS 1, Första gången IFRS tillämpas, ändring i IFRS 3, Rörelseförvärv, ändring i IAS 27, Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, ändring i IAS 39, Finansiella instrument: Redovisning och värdering samtliga med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 juli 2009 eller senare samt ändring i IAS 32, Finansiella instrument: Klassificering, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 februari 2010 eller senare.

International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, har givit ut följande tolkningar vilka har antagits av EU; IFRIC 17, Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 juli 2009 eller senare.

IASB har givit ut följande nya och ändrade standarder, vilka ännu inte har antagits av EU; Förbättringar av IFRS 2009, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare, ändring i IFRS 1, Första gången IFRS tillämpas, tillkommande undantag, ändring i IFRS 2, Aktierelaterade ersättningar, båda med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 januari 2010 eller senare, ändring i IAS 24, Upplysningar om närstående, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 januari 2011 eller senare samt Ny Standard IFRS 9, ny standard avseende Finansiella instrument, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 eller senare.

IFRIC, har givit ut följande tolkningar vilka ännu inte har antagits av EU; IFRIC 19, Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments, med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 juli 2010 eller senare, ändring i IFRIC 14, Begränsning av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan, med

tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 januari 2011 eller senare.

Ändringarna i IFRS 3 och IAS 27 ska tillämpas framåt-riktat och kommer att påverka Diös avseende rörelseförvärv som utförs 1 januari 2010 och senare. Ändringarna i dessa standarder innebär bland annat att transaktioner med minoritetsägare, varvid det bestämmande inflytandet kvarstår, skall redovisas som transaktioner mellan ägarna (inom eget kapital). Vidare ändras reglerna för redovisning av villkorad köpeskilling så att anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv redovisas vid en tidpunkt. Efterföljande justeringar av anskaffningsvärdet påverkar resultaträkningen. Förvärvsrelaterade kostnader får inte inkluderas i anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utan redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Ansatsen vid redovisning av successiva förvärv har ändrats, vilket medför att vid transaktionstidpunkten (då bestämmande inflytande erhålls) beräknas verkligt värde på tidigare ägd andel. Anskaffningskostnaden utgörs därmed av det verkliga värdet på tidigare ägd andel plus köpeskillingen för den nya förvärvade andelen. Eventuell värdeförändring avseende tidigare ägd andel redovisas som en vinst eller förlust i resultaträkningen.

Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

2 SEGMENTSRAPPORTERING 2009

Mkr

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå	Diös-koncernen
Hyresintäkter	78,1	80,9	83,0	40,1	100,8	23,2	56,8	462,9
Övriga intäkter	5,2	1,0	2,9	0,2	0,8	0,8	3,7	14,5
Reparation och underhåll	-5,3	-6,6	-10,7	-2,2	-6,1	-2,4	-2,5	-35,7
Taxebundna kostnader	-14,0	-13,0	-13,5	-7,2	-16,0	-5,4	-9,7	-78,7
Fastighetsskatt	-2,9	-3,0	-2,9	-1,1	-3,8	-1,0	-1,9	-16,7
Övriga fastighetskostnader	-10,0	-6,6	-8,1	-3,0	-12,3	-3,5	-4,8	-48,2
Fastighetsadministration	-2,6	-4,4	-2,7	-0,8	-6,9	-2,8	-5,0	-25,2
Driftöverskott	48,4	48,4	47,9	26,0	56,6	8,9	36,8	273,0
<i>Värdeförändring</i>								
Fastighet, realiserad	-	-	0,5	-	-	-	-	0,5
Fastighet, orealiserad	-5,3	-40,2	4,4	0,7	-	4,1	-16,7	-52,9
Resultat	43,1	8,2	52,8	26,7	56,6	13,0	20,1	220,6
<i>Ofördelade poster</i>								
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	32,4
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-3,9
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-32,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-105,9
Årets resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	110,7
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-5,2
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-1,4
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	104,1
Uthyrbar area, kvm	85 119	80 786	118 530	54 563	98 842	42 393	67 117	547 350
Investeringar i förvaltningsfastigheter, Mkr	11,4	49,2	13,7	2,6	37,9	3,9	9,9	128,6
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	555,3	777,0	733,6	283,0	907,3	203,8	446,1	3 906,2
Hyresvärde, Mkr	83,3	88,7	97,6	41,3	107,6	30,5	63,2	512,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	91,2	85,0	97,2	93,7	75,9	89,9	90,4
Överskottsgrad, %	62,0	59,8	57,8	64,8	56,1	38,2	64,8	59,0

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	44	209 289	1 725,6	197,3	89,1	124,8	63,3
Butiksfastigheter	17	90 485	867,3	92,3	92,2	49,5	53,6
Bostadsfastigheter	15	33 057	216,7	27,8	95,4	12,6	45,3
Industri- och lagerfastigheter	23	111 401	398,8	54,8	90,4	35,3	64,5
Övriga fastigheter	15	103 118	697,9	90,7	89,9	50,8	56,0
Totalt Diös	114	547 350	3 906,2	462,9	90,4	273,0	59,0

*) Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark

SEGMENTSRAPPORTERING 2008

Indelat per marknadsområde	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå	Diös-koncernen
Hyresintäkter	79,8	69,8	87,3	36,8	98,6	27,1	53,2	452,8
Övriga intäkter	6,1	0,5	1,0	0,3	4,1	0,2	4,7	17,1
Reparation och underhåll	-7,0	-3,4	-9,5	-2,6	-5,3	-3,0	-4,2	-34,9
Taxebundna kostnader	-14,1	-10,7	-14,7	-9,4	-15,6	-7,5	-8,8	-80,8
Fastighetsskatt	-3,1	-2,5	-3,0	-1,1	-3,8	-1,0	-1,5	-16,0
Övriga fastighetskostnader	-11,9	-6,8	-7,9	-3,0	-18,1	-4,1	-4,2	-56,2
Fastighetsadministration	-2,8	-3,1	-3,3	-1,3	-2,6	-2,4	-6,4	-21,9
Driftöverskott	47,1	43,9	50,0	19,7	57,4	9,4	32,6	260,0
<i>Värdeförändring</i>								
Fastighet, realiserad	-	-	7,0	-	2,6	0,9	-	10,6
Fastighet, orealiserad	-7,4	-69,1	-63,2	-9,9	-32,6	-21,3	-30,5	-234,0
Resultat	39,7	-25,2	-6,1	9,8	27,4	-11,0	2,1	36,6
<i>Ofördelade poster</i>								
Värdeförändring räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-46,6
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-4,1
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-27,4
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-134,1
Årets resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-175,7
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	37,5
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	8,3
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	-129,8

NOTER

	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå	Diös-koncernen
Uthyrbar area, kvm	96 360	80 786	119 231	54 563	98 841	42 393	66 726	558 900
Investeringar, Mkr	9,7	135,9	3,2	2,1	10,8	0,8	17,9	180,5
Bokfört värde, Mkr	616,0	768,0	716,4	279,6	869,4	195,8	453,5	3 898,8
Hysesvärde, Mkr	85,3	79,4	98,9	37,9	105,0	34,6	57,4	498,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	87,9	88,3	97,2	93,9	78,4	92,7	90,8
Överskottsgrad, %	59,0	62,8	57,3	53,5	58,2	34,5	61,4	57,4

Indelat per fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	46	212 051	1 645,2	186,9	88,6	113,1	60,5
Butiksfastigheter	18	91 885	899,1	92,9	94,2	50,2	54,0
Bostadsfastigheter	17	41 284	266,2	34,1	96,1	16,4	48,3
Industri- och lagerfastigheter	24	111 963	404,4	54,8	90,8	30,5	55,7
Övriga fastigheter	15	101 717	683,8	84,1	90,3	49,7	59,1
Totalt Diös	120	558 900	3 898,8	452,8	90,8	260,0	57,4

3 INTÄKTER

	2009	2008
KONCERNEN		
Hysesintäkter	462 895	452 769
Övriga intäkter	14 549	17 092
Summa	477 444	469 861

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 462 895 Tkr (452 769) vilket motsvarar 840 kr/kvm (802).

Övriga intäkter uppgick till 14 549 Tkr (17 092). Av intäkten avsåg 8 095 Tkr (12 978) vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

MODERBOLAGET

	2009	2008
Koncerninterna intäkter	8 190	22 255
Övriga intäkter	1 697	121
Summa	9 886	22 376

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

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2009

Förfalloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december, Tkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal				
2010	356	90 674	66 268	14
2011	306	126 973	119 250	26
2012	226	97 489	93 507	20
2013	88	56 345	53 213	12
2014+	68	86 757	94 615	21
Totalt lokalhyresavtal	1 044	458 238	426 853	93
Bostadshyresavtal	505	30 750	26 251	6
Garage/p-platser	877	-	4 965	1
TOTALT	2 426	488 988	458 069	100

4 FASTIGHETSKOSTNADER

	2009	2008
KONCERNEN		
Driftkostnader	126 863	139 530
Reparations- och underhållskostnader	35 723	34 900
Fastighetsskatt	16 697	16 040
Fastighetsadministration	25 193	19 375
Summa	204 476	209 845

Fastighetskostnaderna uppgick till 204 476 Tkr (209 845) vilket motsvarar 371 kr/kvm (372). Av fastighetskostnaderna utgjorde 8 095 Tkr (12 978) kostnader för utförda arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefakturerats hyresgäster. Fastighetskostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

I driftkostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick till 126 863 Tkr (139 530) vilket motsvarar 231 kr/kvm (247). Av driftkostnaderna utgjorde 8 095 Tkr (12 978) kostnader för utförda arbeten som vidarefakturerats, vilket motsvarar 15 kr/kvm (23).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2009 uppgick kostnaderna till 35 723 Tkr (34 900) vilket motsvarar 65 kr/kvm (62).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2009 var 1% på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5% för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 272 kr/lägenhet eller 0,4 % av taxeringsvärdet. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 16 697 Tkr (16 040) vilket motsvarar 30 kr/kvm (28).

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 2009 uppgick till 25 193 Tkr (19 375) vilket motsvarar 46 kr/kvm (34). Av dessa utgjorde 7 637 Tkr (5 565), motsvarande 14 kr/kvm (10), inkassorelaterade kostnader och befarade kundförluster.

5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE OCH REVISORER

	2009	2008
Medelantalet anställda	varav män	varav män
Moderbolaget	17 46%	44 64%
Övriga bolag	38 71%	7 56%
Koncernen totalt	55 64%	51 62%

Vid utgången av 2009 bestod styrelsen i moderbolaget av 5 ledamöter varav 1 kvinna. Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 4 personer varav 1 kvinna.

Personalens sjukfrånvaro uttryckt i procent

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Total sjukfrånvaro i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden	2,27%	1,24%	1,91%	0,96%
Andel av total sjukfrånvaro överstigande 60 dagar eller mer (långtids-sjukfrånvaro)	24,94%	6,78%	0,00%	8,64%
Sjukfrånvaro för kvinnor i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för kvinnor	4,83%	1,62%	2,79%	0,89%
Sjukfrånvaro för män i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid för män	0,83%	1,01%	0,87%	1,01%
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 30-49 år i förhållande till den ordinarie arbetstiden för den gruppen	1,77%	1,62%	2,88%	1,39%
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 50 år och äldre i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden för den gruppen	3,34%	0,86%	1,16%	0,38%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009		2008	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	11 185	3 950	20 486	6 412
(varav pensionskostnader) ¹	1 882	457	2 153	459
Koncernen totalt	22 744	8 083	22 529	7 211
(varav pensionskostnader)²	2 465	601	2 360	465

¹ Av moderbolagets pensionskostnader avser 750 Tkr (771) VD

² Av koncernens pensionskostnader avser 750 Tkr (771) VD

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

	2009		2008	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3 250	7 935	3 261	17 225
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
Koncernen totalt	3 250	19 494	3 261	19 269
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-

Ersättningar och övriga förmåner under året

	Grundlön/styrelsearv.	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	150	-	-	-	150
Övrig styrelse	500	-	-	-	500
Verkställande direktören	1 782	68	750	-	2 600
Övriga ledande befattningshavare (3 pers)	2 771	185	775	-	3 731
Summa	5 203	253	1 525	-	6 981

Övriga styrelseledamöter har erhållit 100 Tkr vardera.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	KONCERN		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Deloitte				
Revisionsuppdrag	1 424	1 651	1 094	1 221
Andra uppdrag	619	306	300	87
Summa	2 043	1 957	1 394	1 308

6 CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, data, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 32 446 Tkr (27 442) vilket motsvarar 59 kr/kvm (49). Kostnadsökningen förklaras i huvudsak av en utökad organisation.

7 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

	2009	2008
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	539	10 550
Orealiserade värdeförändringar	-52 944	-233 985
Summa	-52 405	-223 435

Under 2009 genomfördes 5 fastighetsförsäljningar (10). Försäljningspriset för dessa översteg senast gjorda värdering med 539 Tkr (10 550) varför en realiserad värdeförändring uppstod. Utifrån årsvisa affärsplaner gjordes per årsskiftet en värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-årig kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av såväl framtida intjäningsförmåga som avkastningskrav. 25 procent av fastigheterna har värderats externt per den 31 december 2009 och för övriga har en intern värdebedömning gjorts med utgångspunkt i senaste externa värdering. Under året har samtliga fastigheter värderats externt. Värderingarna har medfört realiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om - 52 944 Tkr (-233 985).

8 RÄNTEINTÄKTER

	2009	2008
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	422	1 059
Summa	422	1 059
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	98 044	119 023
Ränteintäkter, övriga	111	566
Summa	98 154	119 589

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Ineffektivitet på kassafördessäkringar har förekommit under 2009, se not 9.

9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2009	2008
KONCERNEN		
Räntekostnader	-104 371	-132 524
Övriga finansiella kostnader	-1 920	-2 641
Summa	-106 291	-135 165
MODERBOLAGET		
Räntekostnader	-91 507	-115 615
Övriga finansiella kostnader	-1 772	-1 958
Summa	-93 279	-117 573

Samtliga räntekostnader avser finansiella instrument som inte är kategoriserade som verkligt värde via resultaträkningen. Ineffektivitet avseende kassafördessäkringar, vilka redovisas som värdeförändring derivatinstrument under egen rubrik, uppgick till 32 371 Tkr (-46 568).

RÄNTEKOSTNAD 2009 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

Diös genomsnittliga räntebärande skulder uppgick under 2009 till 2 772 842 Tkr (2 736 548). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 104 371 Mkr (132 929) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 3,76 procent (4,86).

Koncernen	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta
Räntebärande skuld	2 772 842	54 673	1,97%
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet	271 901	407	0,01%
Utfall finansiella instrument		49 291	1,78%
		104 371	3,76%

10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt	-2 148	-1 631	-	-
Uppskjuten skatt	-3 059	39 095	-367	9 370
Summa skatt	-5 207	37 464	-367	9 370
Årets resultat före skatt	110 708	-175 656	-23 367	-23 688
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-29 116	49 184	6 146	6 633
Skatteeffekt justeringsposter:				
- justering underskott och temporära skillnader	23 909	-3 787	-6 513	2 737
- omvärdering uppskjuten skatt 26,3 %	-	-7 933	-	-
Skatt på årets resultat	-5 207	37 464	-367	9 370

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige var 28% för 2008, men från och med 2009 är den 26,3%. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt för 2009 har beräknats utifrån en nominell skattesats om 28 %, medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesatsen 26,3 %. 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 14.

11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	3 898 762	4 067 253	-	-
Förvärv	-	6 800	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	128 636	180 517	-	-
Försäljningar	-68 259	-121 823	-	-
Värdeförändring	-52 944	-233 985	-	-
Utgående anskaffningsvärde	3 906 195	3 898 762	-	-
Utgående anskaffningsvärde överensstämmer med värde enligt extern fastighetsvärdering per 2009-12-31				
Taxeringsvärde byggnader	1 591 100	1 522 216	-	-
Taxeringsvärde mark	303 195	297 762	-	-
Summa	1 894 295	1 819 978	-	-

Diös har under 2009 investerat för totalt 128 636 Tkr (187 317), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har ingen fastighet förvärvat (1) medan 5 har avyttrats (8).

Pågående investeringar

	Investering, Tkr	Kvar att investera, Tkr	Färdigställd
Norr 29:5, Gävle	8 900	3 900	Kvartal 2, 2010
Köpmannen 4, Falun	9 440	4 440	Kvartal 1, 2010

VÄRDERING

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

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet, kalkylkräntan och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägd 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. Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning. Utgångspunkten för kalkylränta består av realränta, kompensation för inflation samt en generell riskpremie för fastigheten. I och med att transaktionsvolymen på den svenska marknaden under 2009 var förhållandevis låg försvårades möjligheten att erhålla vägledning från genomförda fastighetstransaktioner, vid fastställande av de avkastningskrav som ligger till grund för genomförda värderingar.

Diös redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har under 2009 externvärderat samtliga fastigheter. Det verkliga värdet är det mest sannolika priset för respektive fastighet som skulle kunna erhållas vid en försäljning på den öppna och fria marknaden. En fastighets verkliga värde blir emellertid realitet först vid en genomförd försäljning. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 5-årig kassaflödesmodell. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels avkastningskravet. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontraktets hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

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

Avkastningskrav per 2009-12-31	Vägd direktavkastning, %	Vägd kalkylränta, %
Borlänge	7,98	10,15
Falun	7,08	8,84
Gävle	7,63	9,75
Mora	7,32	9,4
Östersund	7,12	9,12
Sundsvall	6,93	9,01
Luleå	7,72	9,63
DIÖS	7,40	9,40
DIÖS 2008	7,42	9,40

Fastighetsvärde, Tkr 2009-12-31

	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övriga	Summa
Borlänge	394 820	112 978	-	16 000	31 477	555 275
Falun	495 556	158 056	15 962	57 131	50 306	777 011
Gävle	190 102	285 766	21 956	160 447	75 321	733 592
Mora	119 155	57 156	81 495	25 185	-	282 991
Östersund	124 139	222 411	64 349	19 884	476 552	907 335
Sundsvall	84 854	-	32 895	21 877	64 220	203 846
Luleå	316 928	30 975	-	98 242	-	446 145
Summa	1 725 554	867 342	216 657	398 766	697 876	3 906 195

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 vilket för Diös del innebar ett värdeintervall om 3 613 230 - 4 199 160 Tkr.

12 ÖVRIGA MATERIALLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	18 046	17 367	1 782	1 409
Nyanskaffningar	1 267	679	941	373
Avyttringar och utrangeringar	-257	-	-236	-
Utgående anskaffningsvärde	19 056	18 046	2 487	1 782
Ingående avskrivningar	-7 371	-3 250	-684	-351
Avyttringar och utrangeringar	188	-	150	-
Årets avskrivningar	-3 911	-4 121	-448	-333
Utgående ack. avskrivningar	-11 093	-7 371	-982	-684
Utgående planenligt restvärde	7 963	10 676	1 505	1 098

13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2009	2008
MODERBOLAGET		
Akkumulerade anskaffningsvärden	132 175	132 703
Nedskrivning	-	-644
Inköp	-	116
Redovisat värde vid periodens slut	132 175	132 175

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	Org.nr	Säte	Kapitalandel i %	Bokfört värde
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16 060
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	12 812
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	90
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	3 102
Diös Fastigheter VII AB	556589-8433	Östersund	100	11 370
Diös Fastigheter VIII AB	556482-7433	Östersund	100	1 181
Diös Fastigheter X AB	556671-7459	Östersund	80 ¹	80
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	72	87 479
Bokfört värde				132 175

¹ Resterande 20 % ägs av helägt dotterbolag

14 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2009	2008
KONCERNEN		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässig underskottsavdrag	186 952	212 428
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-66 879	-89 701
Summa uppskjuten skattefordran	120 074	122 727

Per den 31 december 2009 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 120 074 Tkr (122 727). Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes uppgå till 710 845 Tkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 186 952 Tkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 254 292 Tkr. Vid 26,3 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 66 879 Tkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

15 NEDSKRIVNING AV KUNDFORDRINGAR

	2009	2008
KONCERNEN		
Ingående balans	4 884	1 836
Årets reserveringar	6 241	4 090
Återförda reserveringar	-	-288
Konstaterade kreditförluster	-365	-754
Utgående balans	10 760	4 884

Fordringar som är förfallna men inte nedskrivna

	2009	2008
KONCERNEN		
Kundfordringar förfallna upp till 30 dagar	533	1 352
Kundfordringar förfallna mellan 31 - 60 dagar	348	624
Kundfordringar förfallna mer än 61 dagar	1 919	2 832
Summa	2 800	4 808

16 EGET KAPITAL

Den 31 december 2009 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB till 67 935 930 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 33 967 965 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier ger lika rätt till andel i Diös tillgångar och vinst. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Aktiekapitalets förändring

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, Kr	Totalt aktiekapital, Kr	Kvotvärde, Kr
2005-01-01	Vid årets början	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-05-30	Split, 100:1	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-05-31	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-01	Nyemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	3 993 663	-	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split, 5:1	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2009-12-31	Vid årets slut		33 967 965		67 935 930	2,00

Diös Fastigheter innehade vid utgången av 2009 totalt 2 165 965 egna aktier vilket motsvarar 6,4 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna har förvärvats genom återköpsprogram gjorda under 2007 och 2008. Återköpta aktier har ingen rösträtt eller rätt till utdelning.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2009 med 1,75 kronor (1,40) per aktie, mot-

svarande totalt 55 654 Tkr (44 523). Förslaget innebär att 43 procent (45) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning.

17 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Avsättningar avser uppskjuten skatt på obeskattade reserver i dotterbolag och uppskjuten stämpelskatt i samband med koncernintern försäljning av fastigheter.

	KONCERNEN	
	2009	2008
Övriga avsättningar		
Vid årets början	5 156	5 045
Förändringar under året	6 461	111
Redovisat värde vid periodens slut	11 617	5 156

18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

RÄNTE- och LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR per den 31 december

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp	Snittränta	Kreditavtal	Utnyttjat
	Tkr	%	Tkr	Mkr
2010	2 779 113	2,09	439 113	439 113
2011	-	-	-	-
2012	-	-	2 604 588	2 340 000
TOTALT	2 779 113	2,09	3 043 701	2 779 113

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
>1 år	439 113	304 003	120 412	105 787
1-2 år	-	2 462 568	-	2 340 000
2-3 år	2 340 000	-	2 340 000	-
Summa	2 779 113	2 766 571	2 460 412	2 445 787

Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Beviljad kreditlimit	25 000	25 000	25 000	25 000
Outnyttjad del	25 000	25 000	25 000	25 000
Utnyttjad del	-	-	-	-

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

Diös Fastigheter träffade per den 1 juli 2009 en överenskommelse med Svenska Handelsbanken om förlängning av nuvarande kreditfacilitet med ytterligare två år. Ny förfallotidpunkt är mars 2012.

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Diös är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras Diös för ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2009 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Bolagets finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internt bank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna som definieras i policyn samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras, vilket innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Det innebär att en koncernintern transaktion, såsom ett internt lån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Diös arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden. För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av koncernens ränterisk görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden är en av Diös större kostnadsposter. Räntebindningstiden ska enligt gällande finanspolicy vara mellan 2 och 4 år. Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2009 uppgick till 2 779 113 Tkr (2 766 571) med en årlig genomsnittsränta på 2,09 procent (2,88) exklusive lånelöften och 2,10 procent (2,90) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad (1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (1,3). För att räntesäkra lånen har koncernen derivatinstrument om 1 900 000 Tkr (2 900 000) med en återstående genomsnittlig löptid på 1,6 år (1,3). Den årliga genomsnittsräntan inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 4,38 procent (2,77) exklusive lånelöften och 4,39 procent (2,79) inklusive lånelöften. En räntehöjning med 1 procentenhet per den 31 december 2009 skulle innebära att räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökar med 27 800 Tkr på årsbasis. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2009 skulle Diös genomsnittliga ränta, inklusive effekt av derivatinstrument, ha stigit med 0,28 procent.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 45 289 Tkr (-114 766). Av dessa har 12 918 Tkr (-68 198) redovisats i övrigt totalresultat och 32 371 Tkr (-46 568) har redovisats som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med likviditets- och upplåningsrisker avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försärad. Finanspolicyn anger att likvida medel och utnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Diöskoncernens likvida medel skall hållas i instrument som har god likviditet eller kort löptid. Koncernen hade vid årsskiftet utnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 264 588 Tkr.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att policyn anger att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner, samt att sedvanliga kreditprövningar skall göras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årsskiftet 2009-12-31 förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 10 760 Tkr (4 884). Diös 10 största kunder står för 28 procent av omsättningen.

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-4 år
	KONCERNEN			
Reversfordringar	-	500	1 500	4 500
Kundfordringar	-	9 612	-	-
Övriga fordringar	-	5 115	20 794	-
Likvida medel	48 677	-	-	-
Summa	48 677	15 227	22 294	4 500

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	0-1 månad	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
	MODERBOLAGET			
Fordringar hos koncernföretag	-	1 942	262 874	-
Övriga fordringar	-	4 432	511	-
Likvida medel	40 135	-	-	-
Summa	40 135	6 374	263 385	-

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

	31 dec 2009	Nivå 2
	KONCERNEN	
Derivatinstrument	-60 341	-60 341
Summa	-60 341	-60 341

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 eller skulder
- 2 Värdering som huvudsakligen är baserad på observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden
- 3 Värdering som huvudsakligen baseras på egna antaganden

Diös samtliga finansiella instrument värderas enligt nivå 2.

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

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2009			2008		
	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
KONCERNEN						
Leverantörsskulder	33 235	-	-	26 511	-	-
Räntekostnader	14 546	43 639	174 555	19 947	59 841	239 364
Derivatinstrument	16 127	36 981	78 928	-522	-213	23 858
Summa	63 908	80 620	253 483	45 936	59 628	263 222

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2009			2008		
	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år	1-3 månader	3-12 månader	1-3 år
MODERBOLAGET						
Leverantörsskulder	2 340	-	-	579	-	-
Räntekostnader	11 585	34 756	139 023	16 403	49 208	196 833
Derivatinstrument	16 127	36 981	78 928	-522	-213	23 858
Summa	30 055	71 737	217 951	16 460	48 995	220 691

19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Förskottsbetalda hyror	41 264	43 487	-	-
Upplupna räntekostnader	9 288	23 710	9 288	23 710
Övriga poster	34 125	43 270	11 174	10 167
Summa	84 677	110 467	20 461	33 877

22 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

En av bolagets ägare Lantbrukarnas Ekonomi AB är en del av Lantbrukarnas Riksförbund, LRF. Under 2009 har ett av LRF helägt dotterbolag, LRF Konsult AB, hyrt lokaler av Diös och i samband med detta erlagt hyra om sammanlagt 840 Tkr (666).

Samtliga transaktioner med närstående bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktion genomförd av Diös som var eller är ovanlig till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2009.

20 KATEGORISERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	2009		2008	
KONCERNEN				
Låne- och kundfordringar		63 404		40 049
Finansiella tillgångar som kan säljas		356		171
Andra skulder		2 828 214		2 808 684
Säkringsinstrument		60 340		105 630
Summa		2 952 314		2 954 534

23 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Diös har per den 1 februari frånträtt Industri-/lagarfastigheten Hammaren 8 i Borlänge. Fastigheten har en area om 4 175 kvm och köpeskillingen uppgick till 16 Mkr.

21 KAPITALFÖRVALTNING

Diös verksamhet finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Målet för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger. Värden på Diös tillgångar uppgick per 31 december 2009 till 4 140 499 Tkr (4 111 706). Dessa finansierades genom dels eget kapital om 1 154 511 Tkr (1 080 614) dels skulder om 2 985 988 Tkr (3 031 092) varav 2 779 113 Tkr (2 766 571) var räntebärande.

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

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 75 %	71,1%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,2 ggr
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	2-4 år	0,1 år
- genomsnittlig bindningstid derivatinstrument	-	1,6 år
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	265 Tkr i outnyttjat beviljat låneutrymme
Soliditet	Minst 25 %	27,9%

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2.1 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Östersund den 11 mars 2010

Erik Paulsson
Ordförande

Gustaf Hermelin

Thorsten Åsbjer

Anna-Stina Nordmark-Nilsson

Bob Persson

Lars Holmgren

Christer Sundin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 mars 2010

Deloitte AB
Lars Helgesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

ORGANISATIONSNUMMER 556501-1771

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2009. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 37-58. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informatio-

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

ÖSTERSUND DEN 11 MARS 2010

Deloitte AB

Lars Helgesson

Auktoriserad revisor



ERIK PAULSSON

Född 1942

Styrelseordförande sedan 2007

Övriga styrelseuppdrag:

Styrelseordförande i Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB, SkiStar AB och Backahill AB.

Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, och Nolato AB.

Utbildning: Folkskola. Företagsledare sedan 1959.

Aktieinnehav: 97 500 via bolag



LARS HOLMGREN

Född 1952

Styrelseledamot sedan april 2005

Ekonomi- och Finansdirektör LRF

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande bl a i LRF Försäkring Livförsäkringsaktiebolag, LRF FörsäkringSkadeförsäkringsaktiebolag och LRF Samköp AB. Ledamot bl a i Klöver AB, Lantbrukarnas Ekonomi AB och LRF Media AB.

Utbildning: Kemiekonom

Aktieinnehav: -



GUSTAF HERMELIN

Född 1956, oberoende styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2005

VD Klöver AB

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Klöver AB

samt Styrelseordförande i ett antal bolag i Klöver AB

Utbildning: Ekonomistudier vid HHS

Aktieinnehav: -



ANNA-STINA NORDMARK-NILSSON

Född 1956, oberoende ledamot

Styrelseledamot sedan 2005

VD Företagarna

Övriga styrelseuppdrag:

Vice ordförandeför Svenska Kraftnät samt styrelseledamot i Sveaskog AB

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav: -



THORSTEN ÅSBJERG

Född 1948

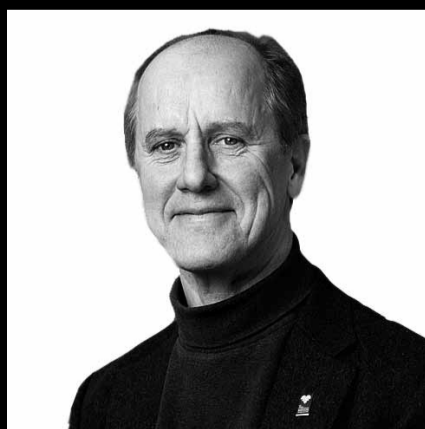
Styrelseledamot sedan 2005

Vice VD Humlegården

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och ledamot i ett antal bolag inom Humlegården

Utbildning: Arkitekt

Aktieinnehav: -



BOB PERSSON

Född 1950

Styrelseledamot sedan 2007

Koncernchef och delägare i AB Persson Invest, Östersund

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i AB Volvofinans, Göteborg

Samt i Nordiske Handelsparker AS i Trondheim. Ett flertal styrelseuppdrag i koncernens egna dotterbolag.

Utbildning: Ekonomistudier vid Umeå Universitet

Aktieinnehav: -



CHRISTER SUNDIN

Verkställande direktör
Född 1949. Civilekonom.
Erfarenhet från olika befattningar i ett flertal fastighetsbolag, bland annat som verkställande direktör för Hallström och Nisses Fastighets AB och som managementkonsult i andra noterade bolag. Styrelseledamot i REPALLET AB, Åre Centrum med dotterbolag samt bolagsman inom Diös koncernen.
Anställd i Diös sedan 2005.
Innehav i Diös: 190 435 direktägda aktier samt 46 110 aktier via bolag.

MARGARETHA BYGDESTÅHL

Marknads- och informationschef sedan januari 2006.
Född 1953. Civilekonom.
Tidigare erfarenhet i chefsbefattningar från detaljhandel, fastigheter och utvecklingsprojekt. Har ingått i ledningsgrupper de senaste 20 åren.
Anställd i Diös sedan 2006.
Innehav i Diös: 2 500 aktier



ROLF LARSSON

Ekonomichef sedan oktober 2005.
Född 1964. Civilekonom och Executive MBA.
Har innehaft ett antal olika chefsroller sedan 1995, varit medlem i ledningsgrupper och föredragande för styrelser sedan 1997.
Anställd i Diös sedan 2005.
Innehav i Diös: 800 aktier

THOMAS ANGSTRÖM

Fastighetschef i Diös sedan augusti 2008.
Född 1955. Byggnadsingenjör, universitetsstudier i juridik

Har tidigare varit affärsområdeschef för Fastighetsförvaltning inom YIT Sverige AB och dessförinnan VD inom Allmännyttan.
Anställd i Diös sedan augusti 2008.
Innehav i Diös: 0



BOLAGSSTYRNING I DIÖS FASTIGHETER

Diös Fastigheter AB (publ) ("Diös" och "Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Östersund. Under 2009 bedrev Bolaget verksamhet i Sverige, främst i de nordligaste regionerna. Diös aktie är upptagen till handel på Nasdaq OMX Stockholm. Styrning, ledning och kontroll av Diös fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, Bolagets styrelse och VD. Diös verksamhet regleras bland annat av svensk aktiebolagslag, gällande bolagsordning, Nasdaq OMX Stockholm regelverk för emittenter och svensk kod för bolagsstyrning.

I denna bolagsstyrningsrapport för räkenskapsåret 2009 beskrivs Diös bolagsstyrning, ledning och förvaltning samt den interna kontrollen avseende finansiell rapportering. Rapporten är inte en del av den formella årsredovisningen och är inte granskad av Bolagets revisorer.

Bolagsstyrning handlar i grunden om hur Bolaget skall styras och drivas i ett aktieägarperspektiv. Genom hög kvalitet i styrning och kontroll av verksamheten garanteras god utveckling av Diös affärer. Detta gynnar bolagets främsta uppdragsgivare, aktieägare, hyresgäster och medarbetare. Diös bolagsstyrning regleras bland annat av följande externa regelverk och interna styrdokument.

EXTERNA REGELVERK:

- Aktiebolagslagen
- Nasdaq OMX regelverk för emittenter
- Gällande redovisningslagstiftning
- Svensk kod för bolagsstyrning

INTERNA STYRDOKUMENT:

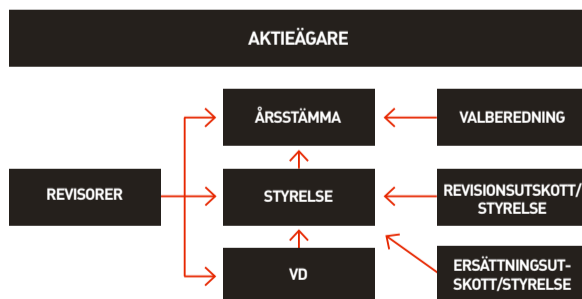
- Bolagsordningen
- Instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive VD
- Interna policier, handböcker och riktlinjer

AVVIKELSER FRÅN SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Revisionsutskott: hela styrelsen

Oberoende valberedning: företrädare för de fyra största ägarna

RAPPORTERINGSSTRUKTUR I DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)



Vid slutet av 2009 hade Diös Fastigheter 1 789 aktieägare som totalt äger 33 967 965 aktier. Största enskilda ägare per den 31/12-2009 var AB Persson Invest med 19,1 % av röster och kapital, Brinova Inter AB med 17,2 % av röster och kapital och Humlegården Holding III AB med 15,6 % av röster och kapital. Totalt ägde företaget tio största ägare 86,4 % av röster och kapital.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma är benämningen på den årliga ordinarie bolagsstämman då årsredovisningen skall framläggas. Aktieägarnas rätt att besluta om Diös angelägenheter utövas på årsstämman, som är bolagets högst beslutande organ. Några av stämmans obligatoriska uppgifter är att fastställa koncernens balans- och resultaträkning, besluta om vinst-disposition, ersättningsprinciper för ledande befattningshavare och om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD. Årsstämman väljer efter förslag från valberedningen (se nedan) styrelseledamöter fram till slutet av nästkommande årsstämma. Inför årsstämman 2010 har bolagets aktieägare informerats i god tid på www.dios.se om tid och plats för stämman samt även om sin rätt att få ett ärende behandlat på stämman. Protokoll från föregående års årsstämma finns tillgänglig på företagets hemsida på www.dios.se.

ÅRSSTÄMMAN 2009

Viktigaste besluten som fattades vid Diös årsstämma den 21 april 2009:

Stämman fattade beslut om styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare. Årsstämman beslutade att lämna styrelsen ett bemyndigande, längst intill nästa årsstämma, att förvärva och överlåta egna aktier, enligt styrelsens förslag.

Stämman beslutade om val av styrelse enligt följande:

Omval av Erik Paulsson, Lars Holmgren, Gustaf Hermelin, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Thorsten Åsbjer och Bob Persson. Samtliga ledamöter valdes på ett år. Årsstämman valde Erik Paulsson till styrelsens ordförande. Stämman beslutade att Deloitte, med Lars Helgesson som huvudansvarig revisor, väljs som revisorer för en treårsperiod, fram till årsstämman 2012.

Vidare beslöt stämman att styrelsearvode oförändrat utgår med totalt 650 000 kr att fördelas enligt följande: 150 000 kr till styrelsens ordförande, 100 000 kr per styrelseledamot. Revisionsarvode beslöts utgå enligt godkänd räkning. Årsstämman beslutade att utseende av valberedning inför 2010 års stämman ska ske enligt oförändrade principer, dvs. att en valberedning utses senast sex månader före årsstämman 2010 och ska bestå av representanter för de fyra största aktieägarna.

VALBEREDNING

Valberedningen inleds med att utvärdera sittande styrelse. Valberedningens arbete skall präglas av öppenhet och diskussion för att åstadkomma en välbalanserad styrelse. Valberedningen nominerar sedan ledamöter till Diös Fastigheters styrelse för kommande mandatperiod som sedan föreslås för årsstämman. Valberedningen lämnar även förslag på styrelsens och revisorernas ersättning samt i förekommande fall även val av revisor. Vid Diös årsstämma den 21 april 2009 beslutades att valberedningen skall bestå av företrädare för de fyra största aktieägarna. Namnen på valberedningens ledamöter samt de ägare dessa företrädare skall offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet per den 15 september 2009.

I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats:

Gunnar Johansson (AB Persson Invest)

Anders Silverbåge (Brinova Inter AB)

Per-Arne Rudbert (Humlegården Holding III AB)

Gunnar Almqvist (Lantbrukarnas Ekonomi AB)

Valberedningen representerar tillsammans cirka 63,7 procent av rösterna i Diös.

Aktieägare som har önskat att lämna förslag till valberedningen har kunnat göra detta via e-post till nominating-committee@dios.se eller brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund senast den 14 februari 2010.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen stadgar att Diös Fastigheter är ett publikt aktiebolag, vars verksamhetsföremål är att direkt eller indirekt genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Diös Fastigheters aktiekapital utgör lägst 39 000 000 kronor och högst 156 000 000 kronor. Antalet aktier skall vara lägst 19 500 000 och högst 78 000 000. Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie bolagsstämma har hållits. Hela bolagsordningen går att läsa på www.dios.se.

STYRELSENS ARBETE

Vid årsstämman den 21 april 2009 omvaldes styrelseledamöterna; Erik Paulsson, Styrelseordförande, Lars Holmgren, Styrelseledamot, Gustaf Hermelin, Oberoende Styrelseledamot, Anna-Stina Nordmark-Nilsson, Oberoende Styrelseledamot, Thorsten Åsbjer, Styrelseledamot och Bob Persson, Styrelseledamot. Av de av årsstämman valda ledamöterna är två oberoende i förhållande till såväl bolagets ägare som bolaget. Vid bolagets protokollförda styrelsemöten behandlades resultatställning, balansomslutning, delårsrapporter samt årsredovisningar. Även framtida frågeställningar så som marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning och organisationsfrågor har behandlats.

STYRELSENS ANSVAR

Diös styrelse har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och ledning samt att riktlinjer för förvaltningen av bolagets medel är ändamålsenligt uppbyggda. Styrelsen ansvarar vidare för utveckling och uppföljning av koncernens strategier genom planer och mål, beslut om förvärv och avyttring av verksamheter, större investeringar, tillsättningar och ersättningar till koncernledningen samt löpande uppföljning av verksamheten under året. Styrelsen fastställer också affärsplan och årsbokslut samt övervakar VD Christer Sundins arbete.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens Ordförande Erik Paulsson leder styrelsens arbete så att detta utövas i enlighet med lagar och föreskrifter. Ordförande följer verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussion och beslut. Ordföranden är även delaktig i utvärdering och utvecklingsfrågor avseende koncernens ledande befattningshavare.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Diös styrelse består av sex ledamöter. VD Christer Sundin ingår ej i styrelsen, men deltar som föredragande. Nedanstående tabell visar bland annat styrelsens medlemmar, samt styrelsens bedömning angående beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna.

STYRELSENS ARBETSORDNING

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet. Arbetsordningen revideras därutöver vid behov. Arbetsordningen innehåller bland annat styrelsens ansvar och arbetsuppgifter, styrelseordförandens arbetsuppgifter, revisionsfrågor samt anger vilka rapporter och finansiell information som styrelsen ska få inför varje ordinarie styrelsemöte. Vidare omfattar arbetsordningen instruktioner till VD. Arbetsordningen föreskriver också att ett ersättningsutskott skall inrättas samt dess uppgifter. Den senaste gällande arbetsordningen fastställdes på konstituerande styrelsemöte den 21 april 2009.

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Arbetsordningen anger även att en årlig utvärdering av styrelsens arbete skall äga rum genom en systematisk och strukturerad process. För 2009 har ordföranden tillsatt att styrelsens arbete har utvärderats och att valberedningens ordförande, Anders Silverbåge, har informerats om resultatet av utvärderingen inför valberedningens nomineringsarbete inför årsstämman 2010.

STYRELSEN 2009	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott	Oberoende- bedömning
Erik Paulsson (1942) Styrelsens Ordförande. Invald i maj 2007	Ja	Ja	Bedöms beroende
Lars Holmgren (1952) Styrelseledamot. Invald i april 2005	Nej	Ja	Bedöms beroende
Gustaf Hermelin (1956) Styrelseledamot. Invald i april 2005	Nej	Ja	Bedöms oberoende
Anna-Stina Nordmark-Nilsson (1956) Styrelseledamot. Invald i nov 2005	Nej	Ja	Bedöms oberoende
Thorsten Åsbjör (1948) Styrelseledamot. Invald i april 2005	Ja	Ja	Bedöms beroende
Bob Persson (1950) Styrelseledamot. Invald i maj 2007	Nej	Ja	Bedöms beroende

REVISIONSUTSKOTT

Inget formellt revisionsutskott har utsetts inom Diös styrelse. Istället agerar styrelsen i sin helhet revisionsutskott då styrelsen anser att man på ett ändamålsenligt sätt kan fullgöra de uppgifter som normalt åligger revisionsutskottet. Bolagets revisorer har närvarat vid ett sammanträde under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll avseende finansiell rapportering. Styrelsens arbete som revisionsutskott stadgas i styrelsens arbetsordning.

ERSÄTTNINGSPÅSKOTT

Ersättningsutskottet har haft till uppgift att, inom ramen för de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman 2009, bereda de frågor om ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare som är föremål för styrelsens behandling. Ersättningsutskottet har i början av 2010 hållit ett sammanträde där bland annat översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats.

VD OCH KONCERNLEDNING

VD Christer Sundin leder koncernen och dess verksamhet inom de ramar styrelsen fastlagt. Den senast gällande

VD-instruktionen fastställdes av styrelsen den 21 april 2009. VD tar löpande fram nödvändigt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motiverar även förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med VD i enlighet med VD-instruktion och gällande kravspecifikation. VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen har veckovis möten där operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan som följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på förädling, nyinvesteringar och tillväxt. Koncernledningen består av chefer för väsentliga verksamhetsområden inom Diös koncern.

REVISORER

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och Verkställande Direktörens förvaltning utses på årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Ansvarig Huvudrevisor är Lars Helgesson på Deloitte AB.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2009

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen och att finansiell rapportering är upprättad i enlighet med gällande lag. Kvalitetssäkring av Diös finansiella rapportering sker genom att styrelsen behandlar samtliga kritiska redovisningsfrågor och de finansiella rapporter som bolaget lämnar. Det förutsätter att styrelsen behandlar frågor om intern kontroll, efterlevnad av regler, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella ej korrigerade felaktigheter, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet.

BESKRIVNING AV DEN INTERNA KONTROLLENS ORGANISATION

Kontrollmiljö - Ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Diös styrelse har etablerat tydliga arbetsprocesser och har upprättat en god arbetsordning för sitt arbete. En viktig del i styrelsens arbete är att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande policys, riktlinjer och ramverk relaterade till finansiell rapportering. Bolagets styrande dokument är benämnt "VD instruktioner inklusive ekonomisk rapportering, finanspolicy och kreditpolicy". Syftet med instruktionen är bland annat att skapa grunden för en god intern kontroll. Uppföljning och omarbeting sker löpande samt kommuniceras ut till samtliga medarbetare som är involverade i den finansiella rapporteringen. Styrelsen utvärderar löpande verksamhetens prestationer och resultat genom ett ändamålsenligt rapportpaket innehållande resultatrapport och framarbetade nyckeltal samt annan väsentlig operationell och finansiell information. Styrelsen verkar i sin helhet såsom revisionsutskott. Styrelsen i sin helhet har sålunda under 2009 övervakat systemen för riskhantering och intern kontroll. Dessa system syftar till att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och förordningar och är effektiv 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. Styrelsen har under 2009 haft en genomgång med och fått skriftlig rapport från bolagets externa revisorer.

Riskbedömning - Diös arbetar fortlöpande och aktivt med riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras på ett ändamålsenligt sätt inom de ramar som fastställts. I riskbedömningen beaktas exempelvis bolagets administrativa rutiner avseende fakturering och avtalshantering. Även balans- och resul-

tatposter där risken för väsentliga fel skulle kunna uppstå granskas kontinuerligt.

Kontrollaktiviteter - Kontrollstrukturer utformas för att hantera de risker som styrelsen bedömer vara väsentliga för den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen. Dessa kontrollstrukturer består dels av en organisation med tydlig ansvarsfördelning, tydliga rutiner och klara arbetsroller. Exempel på kontrollaktiviteter är bland annat rapportering av beslutsprocesser och beslutsordningar för väsentliga beslut (t.ex. nya stora hyresgäster, större investeringar, löpande avtal etc.) och även granskning av samtliga finansiella rapporter som presenteras.

Information och kommunikation - Bolagets styrande dokumentation i form av policys, riktlinjer och manualer vad gäller intern- och extern kommunikation hålls löpande uppdaterade och kommuniceras internt via relevanta kanaler, såsom interna möten och interna nyhetsmail. För kommunikation med externa parter finns en tydlig policy som anger samtliga riktlinjer för hur denna kommunikation skall ske. Syftet med policyn är att säkerställa att Diös samtliga informationsskyldigheter efterlevs på ett korrekt och fullständigt sätt.

Uppföljning och övervakning - Uppföljning och övervakning av att den interna kontrollen är ändamålsenlig och sker löpande av bolaget. Styrelsen träffar minst en gång per år, utan närvaro av VD eller annan person från ledningsgruppen, bolagets revisorer för en genomgång av nuläge. Styrelsen ser även till att bolagets revisorer översiktligt granskar de finansiella rapporterna från kvartal 1 och 3. Slutligen lämnar även styrelsen en kortfattad rapport över hur den interna kontrollen genomförts under året. Styrelsen utvärderar årligen om en separat funktion för Internrevision skall tillsättas Diös. Ställningstagandet är att styrelsen i dagens utformning hanterar denna löpande process och dess interna kontroll på ett tillfredsställande sätt.

RIKTLINJER ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2009 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare skall utgöras av fast lön, övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen skall vara marknadsmässig och konkurrenskraftig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar. Fast lön och rörlig ersättning skall vara relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenhet. Vid uppsägning bör i normalfallet gälla en uppsägningstid om sex månader, om uppsägningen initieras av bolaget, och tre månader, om uppsägningen initieras av befattningshavaren. Pensionsförmåner skall vara antingen förmåns- eller avgiftsbestämda, eller en kombination därav, och ge befattningshavaren rätt att erhålla pension från 65 års ålder. Frågor om ersättning till bolagsledningen skall behandlas av VD och rapporteras till styrelsen och när det gäller ersättning till VD beslutas detta av styrelsen, som skall äga rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

ERSÄTTNING TILL KONCERNLEDNING

Christer Sundin - Fast ersättning 1 782 Tkr per år, övriga förmåner 68 Tkr och pensionsavsättning 750 Tkr (not 5).

Övriga i koncernledningen (3 personer) - 2 771 Tkr, övriga förmåner 185 Tkr och pensionsavsättningar 775 Tkr (not 5).

ERSÄTTNING TILL REVISOR

Till revisor och revisionsföretag har under 2009 ett totalt arvode om 2 043 Tkr utbetalats för hela koncernen. Summan avser arbete för revision, löpande rådgivning och annan granskning (not 5).

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Marknadsområde Falun	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	Totalt
Björken 8	Falun	Bergmästaregatan 2	90		3 274		41	3 405
Cuprum 2	Falun	Åsgatan 14,16	1 405	895				2 300
Falan 20	Falun	Stora torget		5 901	12 476	821	1 890	21 088
Falan 22	Falun	Ö:a Hamngatan 16, 18	615	1 179	184		600	2 578
G:a Bergsskolan 15	Falun	Holmgatan 14,26		7 404	1 645	1 016	8	10 073
Hattmakaren 16	Falun	Nybrogatan 21, Slaggatan 19, Ö:a Hamngatan		953	2 350	75	380	3 758
Holmen 7	Falun	Holmgatan 11	64	743	495	80		1 382
Kansliet 20	Falun	Nybrogatan 20	122	831	17 333	507	466	19 259
Köpmanen 4	Falun	Falugatan 5	1 687	1 807				3 494
Lasarettet 16	Falun	Svärdsjögatan 28	86		296		1 714	2 096
Gullvivan 18	Falun	N Järnvägsg 2-4, Seminarieg 3					6 000	6 000
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	Krontallsvägen 1, 3, 16			1 338	4 015		5 353
Summa Falun			4 069	19 713	39 391	6 514	11 099	80 786

Marknadsområde Borlänge	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	Totalt
Bordet 1	Borlänge	Mjålgavägen 47			1 376		2 228	3 604
Intagan 1	Borlänge	Röda Vägen 1			30 902		112	31 014
Mimer 1	Borlänge	Stationsgatan 2-4	93	3 478	2 936	185		6 692
Mälaren 3	Borlänge	Skomakargatan 18			1 054			1 054
Saga 25	Borlänge	Borganäsvägen 30	393	3 681	1 673	365	104	6 216
Sigrid 10	Borlänge	Borganäsvägen 26		1 423	4 417	248	58	6 146
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	Wallingatan 37		72	6 524		32	6 628
Verdandi 10	Borlänge	Borganäsvägen 46-48		1 061	903	2 305	6 412	10 681
Hammaren 6	Borlänge	Hammargatan 4-6		4 172	480	1 225		5 877
Hammaren 8	Borlänge	Lustbergsvägen 6			108	3 818	249	4 175
Verdandi 9	Borlänge	Borganäsvägen 42-44	195	1 282	1 373	182		3 032
Summa Borlänge			681	15 169	51 746	8 328	9 195	85 119

Marknadsområde Mora	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	Totalt
Stranden 11:4	Mora	Fridhemsgatan 9			2 816	50	39	2 905
Stranden 16:1	Mora	Kyrkogatan 31	2 389	896	239	301	109	3 934
Stranden 16:2	Mora	Kyrkogatan 27	40	670	1 026	65		1 801
Stranden 17:4	Mora	Moragatan 13	3 496	606	308	141	391	4 942
Stranden 17:6	Mora	Strandgatan 24	1 538	246			30	1 814
Stranden 18:2	Mora	Kyrkogatan 25		2 865	1 106	384	501	4 856
Stranden 19:6	Mora	Kyrkogatan 20		573	2 065	25		2 663
Stranden 20:2	Mora	Millåkersgatan 6			4 105	336	160	4 601
Stranden 35:7, 35:8	Mora	Kyrkogatan 10	1 250	904	434			2 588
Stranden 20:4	Mora	Hantverkaregatan 14			2 479			2 479
Fisken 5	Malung	Grönlandsvägen 23		2 673	93		15	2 781
Mobyarna 113:4	Malung	Västra Industrigatan			15	19 185		19 200
Summa Mora			8 713	9 432	14 686	20 487	1 245	54 563

Marknadsområde Gävle	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	Totalt
Brynäs 12:1	Gävle	S:a Fältskärsgratan 10		133	2 018	3 571	519	6 241
Norr 29:5	Gävle	Drottninggatan 6, N Skepparg. 5, N Stapeltorgsg. 6		1 240	2 647		1 413	5 300
Norr 30:5	Gävle	N:a Slottsgatan 3 A-B	1 464	188	73		1 288	3 013
Norr 31:9	Gävle	Kyrkog. 17, Drottninggatan 16-18		9 652	8 174		4 656	22 482
Väster 4:17	Gävle	V:a Vägen 52			2 353			2 353
Alderholmen 18:1	Gävle	Hamntorget 6, 2:a Magasinsgatan 1			2 248	748		2 996
Alderholmen 19:2	Gävle	Hamntorget 4, Första Magasinsgatan 1, Andra Magasinsgatan 2, 4A			790			790
Alderholmen 19:3	Gävle	1:a Magasinsgatan 3, 2:a Magasinsgatan 4			774			774
Alderholmen 24:3	Gävle	Norra Skeppsbron 5 A			1 155			1 155
Alderholmen 24:5	Gävle	Norra Skeppsbron 5 B			1 105			1 105
Hemlingby 61:1	Gävle	Kryddstigen 24-26		861	1 043	464		2 368
Norr 23:5	Gävle	Nygatan 22, N Rådmansgatan 8A-C, Drottningg. 21	1 504	2 187	1 910	45	451	6 097
Norr 26:1	Gävle	Nygatan 34, Hattmakargatan 8	78	190	988		100	1 356
Norr 26:3	Gävle	Hattmakargatan 6, Drottningg. 33		220	2 640		147	3 007
Norr 34:3	Gävle	Kyrkogatan 25, N Kopparlagsgatan 3			89		5 991	6 080
Norr 44:1	Gävle	Kyrkogatan 28, Hattmakarg. 2, N Centralg. 1, N Strandg. 27			3 287	767	1 090	5 144
Näringen 11:3	Gävle	Strömsbrovägen 18			1 913	2 125		4 038
Näringen 12:2	Gävle	Strömsbrovägen 12				592		592
Näringen 22:3	Gävle	Beckasinvägen 15					3	3
Näringen 6:4	Gävle	Lötångsgatan 13			1 004	524		1 528
Näringen 8:5	Gävle	Strömsbrovägen 19				5 945		5 945
Sätra 107:7	Gävle	Bromsargatan 3, Marielundsvägen 2			3 209			3 209
Södertull 33:1	Gävle	S Kungsgatan 59, Helgögatan 2,		3 675	1 893	860	4 663	11 091
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Rålgatan 2-4			354	4 688		5 042
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Utmarksvägen 35				2 223		2 223
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Utmarksvägen 10		2 070	1 198	9 928	123	13 319
Öster 10:1	Gävle	Ö Hantverkargatan 62			1 279			1 279
Summa Gävle			3 046	20 416	42 144	32 480	20 444	118 530

Marknadsområde Östersund	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	Totalt
Frösö 3:7	Östersund	Öneslingan, Önevägen			9 501	220	27 815	37 536
Nejonögat 3	Östersund	Rådhusgatan 104			4 546	37	637	5 220
Förskinnat 6	Östersund	S:a Gröngatan 39	1 431		208			1 639
Kräftan 6	Östersund	Rådhusgatan 82			1 270		1 441	2 711
Stallet 10	Östersund	Lingonvägen 7B					1 700	1 700
Snäckan 25	Östersund	Rådhusgatan 100			957	2 425		3 382
Byalaget 16	Östersund	Eriksbergsvägen 18 A-C	3 746		656			4 402
Riksbanken 7	Östersund	Storgatan 46			4 126			4 126
Solögat 12	Östersund	Krondikesvägen 2	1 789		235			2 024
Strömningen 6	Östersund	Rådhusgatan 107 A-B	750		163			913
Strömningen 7	Östersund	Rådhusgatan 105 A-B	849		175			1 024
Handlanden 4	Östersund	Hornsgatan 16 A-B	1 225			25		1 250
Lien 2:7	Åre	Kabinbanevägen 1		423			4 565	4 988
Åre Prästbord 1:37	Åre	Årevägen 55		1 266	2 199		590	4 055
Totten 1:68	Åre	Kurortsvägen 20		21	3 988		6 928	10 937
Åre Prästbord 1:76	Åre	Årevägen 78		2 125			1 047	3 172
Mörviken 1:107	Åre	Kabinbanevägen 22 (Hotell Åre Torg)		1 400				1 400
Mörviken 2:102	Åre	Sankt Olavs väg 33, 37		4 484			3 878	8 362
Summa Östersund			9 790	9 719	28 024	2 707	48 601	98 841

Marknadsområde Sundsvall	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	Totalt
Borgmästaren 10	Sundsvall	Köpmangatan 19, N.a Järnvägsgatan 24			4 852		1 042	5 894
Cupido 5	Sundsvall	Köpmangatan 16	1 028	700	100			1 828
Balder 3	Sundsvall	Norrmalmsgatan 8-10	154			486	1 380	2 020
Tullen 10	Härnösand	Köpmangatan 13			4 509			4 509
Vesta 4	Sundsvall	Esplanaden 13 / Trädgårdsgatan 22	559	200	354		274	1 387
Mars 2	Sundsvall	Köpmangatan 20-22	103	85	3 163	613	491	4 455
Apollo 3, 7, 8	Sundsvall	Trädgårdsgatan 1-3	933	1 198	20	1 238		3 389
Rävsund 1:338	Sundsvall	Pionvägen 5				14 249		14 249
Västland 26:3	Sundsvall	Finstavägen 36		229		459	1 582	2 270
Vivsta 3:39	Timrå	Köpmangatan 44		205	2 119	68		2 392
Summa Sundsvall			2 777	2 617	15 117	17 113	4 769	42 393
Marknadsområde Luleå	Kommun	Adress	Bostäder	Butik	Kontor	Industri/lager	Övrigt	Totalt
Djuret 3	Luleå	Blomgatan 17	15	107	463	6 777	198	7 560
Råttan 18	Luleå	Storgatan 53, Kungsgatan 23		10	3 106		437	3 553
Svartön 18:28	Luleå	Viktoriovägen 1, 3				2 567		2 567
Vattenormen 8	Luleå	Midgårdsvägen 19			1 383	918	840	3 141
Porsön 1:423	Luleå	Aurorum			18 014			18 014
Stadshuset 7	Lycksele	Fabriksgatan 12, Storgatan 24		394	936	150		1 480
Flygfisken 6	Piteå	Sundsgatan 2		425	294			719
Stadsön 8:10	Piteå	Reläggatan 9			442			442
Stadsön 8:24	Piteå	Amperegatan 12				1 568		1 568
Stadsön 8:31	Piteå	Fläktgatan 28		953	700			1 653
Stadsön 8:33	Piteå	Fläktgatan 26 B			108	792		900
Stadsön 8:41	Piteå	Källbogatan 69		2 146				2 146
Stadsön 8:8	Piteå	Fabriksgatan 17		1 900		558		2 458
Öjebyn 33:161	Piteå	Hammarvägen 41		1 100				1 100
Anläggaren 1	Skellefteå	Servicegatan 29				2 176		2 176
Gruvfogden 1	Skellefteå	Gruvgatan 12				795		795
Motorn 18	Skellefteå	Plåtvägen 3			3 019	987		4 006
Motorn 8	Skellefteå	Verkstadsvägen 17				1 455		1 455
Motorn 9	Skellefteå	Verkstadsvägen 15			545			545
Muttern 3	Skellefteå	Verkstadsvägen 14				920		920
Servicen 1	Skellefteå	Servicegatan 1			5 960			5 960
Stigbygeln 2	Umeå	Signalvägen 12				3 212	747	3 959
Summa Luleå			15	7 035	34 970	22 875	2 222	67 117
Totalt Diös			29 091	84 101	226 079	110 504	97 575	547 350



INTAGAN 1, BORLÄNGE

NYCKELTAL FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, Mkr	2009	2008	2007	2006	2005 ¹
Hysesintäkter	462,9	452,8	351,5	231,8	210,5
Övriga intäkter	14,5	17,1	20,4	2,9	5,4
Fastighetskostnader	-204,5	-209,8	-174,1	-104,8	-89,7
Driftsöverskott	273,0	260,0	197,8	129,9	126,2
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-3,9	-4,1	-2,8	-0,3	-0,1
Central administration	-32,4	-27,4	-22,7	-17,3	-8,9
Värdoförändring fastigheter, realiserad	0,5	10,6	0,3	-	-
Värdoförändring fastigheter, orealiserad	-52,9	-234,0	35,9	167,3	96,0
Rörelseresultat	184,2	5,1	208,5	279,6	213,2
Orealiserade värdoförändringar räntederivat	32,4	-46,6	-	-	-
Resultat från finansiella poster	-105,9	-134,1	-77,4	-37,9	-30,1
Resultat före skatt	110,7	-175,7	131,1	241,7	183,1
Aktuell skatt	-2,1	-1,6	-2,0	-0,6	-
Uppskjuten skatt	-3,1	39,1	9,9	-8,1	82,0
Minoritetens andel	-1,4	8,3	4,7	-	-
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	104,1	-129,9	143,7	233,0	265,1

¹ Då koncernen Diös skapades under april 2005 avser uppgifterna Proformaredovisning i enlighet med Årsredovisning 2005, sidan 25.

Balansräkning, Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
Fastigheter	3 906,2	3 898,8	4 067,3	2 246,3	1 672,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	11,1	13,2	23,0	3,7	0,4
Finansiella anläggningstillgångar	8,3	2,8	0,7	-	-
Uppskjuten skattefordran	120,1	122,7	83,5	73,9	82,0
Kortfristiga fordringar	46,1	37,5	79,9	22,3	17,7
Likvida medel	48,7	36,7	37,5	123,8	57,3
TILLGÅNGAR	4 140,5	4 111,7	4 291,9	2 470,0	1 829,8

Eget kapital	1 154,5	1 080,6	1 369,3	1 216,0	586,7
Långfristiga skulder	2 472,1	2 467,7	2 706,5	1 150,0	1 180,0
Kortfristiga skulder	513,9	563,4	216,1	104,0	63,1
SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 140,5	4 111,7	4 291,9	2 470,0	1 829,8

Kassaflödesanalyser, Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87,0	52,0	156,8	107,1	-537,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49,1	-30,6	-1 252,1	-405,5	-953,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26,0	-22,2	1 009,0	364,9	1 548,1
Årets kassaflöde	12,0	-0,8	-86,3	66,5	57,3
Likvida medel vid årets slut	48,7	36,7	37,5	123,8	57,3

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %	9,3	-10,6	11,1	25,8	45,2
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	-0,5	6,2	13,0	11,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,0	-1,1	6,5	13,5	12,1
Soliditet, %	27,9	26,3	31,9	49,2	32,1
Belåningsgrad fastigheter, %	71,1	71,0	65,6	51,1	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,7	2,2	3,0	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,3	1,9	0,9	2,0

Data per aktie

Resultat per aktie, kr	3,06	-3,82	4,26	8,46	13,27
Eget kapital per aktie, kr	33,99	31,81	40,31	36,51	29,38
Kassaflöde per aktie, kr	3,90	2,73	2,75	2,68	8,08
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	33 968	33 968	33 771	27 548	19 968
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 968	33 968	33 302	19 968
Utdelning	1,75 ¹	1,40	1,40	1,10	-

Fastighetsrelaterade nyckeltal, vid årets slut

Antal fastigheter	114	120	127	53	52
Uthyrbar yta	547 350	558 900	581 822	315 154	266 785
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	3 906,2	3 898,8	4 067,3	2 246,3	1 672,4
Hysesvärde, Mkr	512,2	498,5	379,5	256,2	225,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	90,8	92,6	90,5	93,4
Överskottsgrad, %	59,0	57,4	56,3	56,1	60,0

¹ Styrelsens förslag

NYCKELTAL DEFINITIONER

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

SYSSELSATT KAPITAL

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

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång

AKTIERELATERADE

Diös har inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

RESULTAT PER AKTIE

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

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

GENOMSNISSLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

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

ANTAL UTESTÅENDE AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

UTDELNING PER AKTIE

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

FASTIGHETSRELATERADE OCH ÖVRIGA

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter

HYRESVÄRDE

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

DRIFTÖVERSKOTT

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomrättsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

DRIFTKOSTNADER

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

FASTIGHETSKATEGORI

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

LOKALSLAG

Arean fördelas efter hur den används. Fördelning görs på kontor, butiker, bostäder, industri/lager samt övrig area.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.



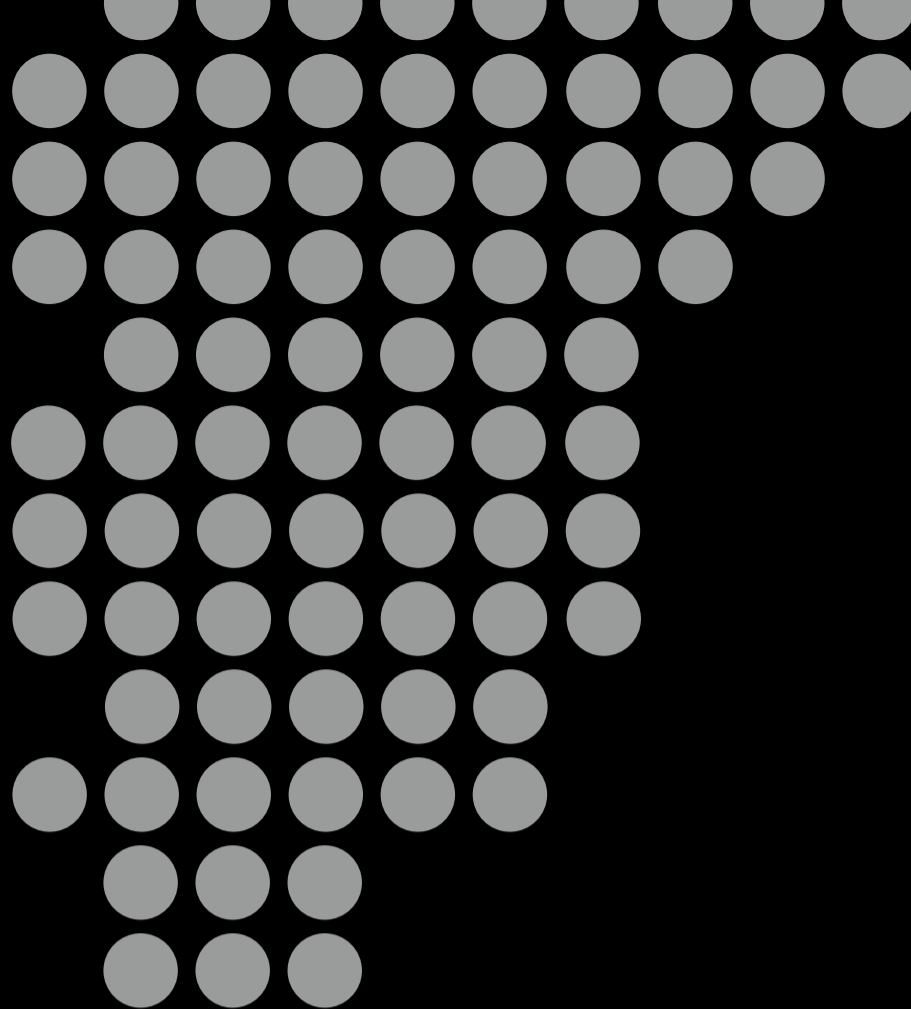
CUPIDO 5, SUNDSVALL

Diös

PRODUKTION
DIÖS ÅRSREDOVISNING 2009

Diös Marknad 2009/2010

Grafisk Form/ Art director: Anette Julander. **Foto:** Anna Rex. **Texter:** Christer Sundin, Margaretha Bygdeståhl, Rolf Larsson, Ingemar Larsson, Ulrika Martin, Åkesson & Curry. **Tryck:** Berndtssons Tryckeri AB, Östersund, Exacta Tryckeri, Hässleholm.



Diös

DIÖS FASTIGHETER

Huvudkontoret Östersund, Box 188, 831 22 Östersund • Borlänge, Borganäsvägen 46, 784 33 Borlänge • Falun, Trotsigatan 37C, 791 22 Falun • Mora, Box 317, 792 25 Mora • Gävle, N Slottsgatan 6, 803 20 Gävle • Sundsvall, Box 300, 851 05 Sundsvall • Östersund, Öneslingan 5, 832 51 Östersund • Åre, Kurortsvägen 20, 830 13 Åre • Luleå, Aurorum Science Park 2, 977 75 Luleå.

www.dios.se

